

## GEMEINDE SCHELLERTEN ORTSCHAFT OTTBERGEN

### BEBAUUNGSPLAN NR.09-01 "STADTWEG" 3. Änderung

gem. § 13a BauGB

### BEGRÜNDUNG

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



## Inhalt

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.1 Planungserfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>A.2 Verfahrensart</b> .....	<b>1</b>
<b>A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 9. Berichtigung</b> .....	<b>2</b>
<b>A.4 Lage des Plangebietes</b> .....	<b>2</b>
<b>A.5 Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>A.6 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
A.6.1 Grenze des Plangebietes .....	3
A.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
A.6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	4
A.6.4 Zufahrten und Stellplätze .....	5
A.6.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen .....	5
A.6.6 Festsetzungen zur Bepflanzung .....	5
<b>A.7 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
<b>A.8 Boden</b> .....	<b>6</b>
<b>A.9 Bebauungsentwurf</b> .....	<b>6</b>
<b>A.10 Städtebauliche Werte</b> .....	<b>7</b>
<b>Teil B: Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>
<b>B.1 Einleitung</b> .....	<b>8</b>
B.1.1 Planungsvorhaben .....	8
B.1.1.1 Art und Umfang des Vorhabens.....	8
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum .....	9
<b>B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b> .....	<b>9</b>
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale.....	9
B.2.1.1 Schutzgut Mensch .....	9
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	9
B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche .....	11
B.2.1.4 Schutzgut Wasser .....	12
B.2.1.5 Schutzgut Klima.....	13
B.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	14
B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter .....	14
B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....	14
B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sowie grünordnerische Maßnahmen .....	15
<b>B.3 Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>16</b>
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden .....	16
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	17
<b>Teil C: Abwägung</b> (wird verfahrensbegleitend ergänzt)	
<b>Teil D: Anlagen</b> .....	<b>18</b>
<b>Anlage 1:</b> Auszug aus dem Ur-Bebauungsplan Nr. 09-01 "Stadtweg" (1962), .....	16
<b>Anlage 2:</b> Bebauungsentwurf.....	16



## **Teil A: Städtebauliche Begründung**

### **A.1 Planungserfordernis**

Im südwestlichen Teil der Ortschaft Ottbergen hat sich südlich der Straße "Stadtweg" langjährig eine Gärtnerei befunden, die im Jahr 2019 aufgegeben worden ist. Der Gebäudebestand (3 feste Gewächshäuser, 5 Foliengewächshäuser und ein Verkaufsraum) ist, bis auf das Wohngebäude an der Straße, vollständig zurückgebaut worden.

Im betreffenden Bereich ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 09-01 "Stadtweg" rechtswirksam, der in den 1960er Jahren aufgestellt worden ist (s. Anlage 1). Er zeigt enge Baugrenzen, in Zuordnung zur Straße, mit Festlegung der Eingeschossigkeit und der Ausrichtung der Firstlinie. Der Flächennutzungsplan stellt im östlichen Bereich des Plangebietes (ehem. Gärtnerei) "Dorfgebiet" (MD), im westlichen Bereich "Wohnbauflächen" dar.

Mittlerweile sind zwei Anlieger aus Ottbergen an die Gemeinde herangetreten, welche eine Erschließung des Grundstücks zu Wohnzwecken beabsichtigen. Dazu wurden die jeweils erforderlichen Grundstücksteile erworben. Die Erschließung soll jeweils von Norden über den "Stadtweg" über private Erschließungswege erfolgen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist beabsichtigt, drei Grundstücke in zweiter und dritter Reihe in der Innenlage in der Größenordnung zwischen ca. 437 qm bis 534 qm zu erschließen. Hier soll u.a. Wohnraum für die Kinder des Grundstückseigentümers geschaffen werden. Das ehemalige Wohngebäude der Gärtnerei mit Anbau am "Stadtweg" bleibt auf eigenem Grundstück erhalten.

Auf den östlich gelegenen Grundstücksteilen der Gärtnerei sollen entlang des "Stadtweges" Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser entstehen, die die bestehende Bebauungsreihe an der Straße fortsetzen. Die Grundstücke umfassen eine Größenordnung von rd. 465 bis 550 qm für Doppelhäuser, für Einzelhäuser in 2. Reihe von rd. 1000 qm.

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt nun, die Innenentwicklung in diesem Quartier zu ermöglichen und dazu eine Änderung des Ursprungsbebauungsplans in diesem Bereich voranzutreiben. Es sollen die Bebauungsmöglichkeiten erweitert und eine Bebauung für die hinterliegenden Grundstücke in zweiter bzw. dritter Reihe zugelassen werden. Der Charakter einer ländlichen Wohnsiedlung, die sich in den bestehenden Rahmen einfügt, soll weiterhin bestehen bleiben. Aus diesem Grund wird die eingeschossige Bauweise weitergeführt.

Durch die Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs vermieden, die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden. Die Gemeinde sieht damit das Erfordernis für eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-01 "Stadtweg" und der Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Gärtnerei.

### **A.2 Verfahrensart**

Durch das Planvorhaben erfolgt eine Nachverdichtung innerörtlicher Flächen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-01 kann als Bebauungsplan der "Innenentwicklung" nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da innerhalb des Änderungsbereichs insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000

qm festgesetzt wird. Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst eine zulässige Grundfläche von 2.792 qm (Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 ca. 3.330 qm x GRZ 0,4 = 1.332 qm plus Allgemeine Wohngebiete 3 und 4 ca. 4.171 qm x GRZ 3,5 = 1.460 qm) und liegt damit weit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.

Die Änderung des Bebauungsplans verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

### **A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 9. Berichtigung**

Weil sich Bebauungspläne und ihre Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot" nach § 8 Abs. 2 BauGB), sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in die 3. Änderung einbezogenen Flurstücke anzuwenden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten ist der westliche Bereich als "Wohnbaufläche", der Bereich der Gärtnerei als "Dorfgebiet" (MD) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 9. Berichtigung an die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" angepasst. Die Flächen werden zukünftig als "Wohnbauflächen" (W) im Flächennutzungsplan dargestellt (s. hierzu Plan und Erläuterung zur 9. Berichtigung).

### **A.4 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs im Südwesten der Ortschaft Ottbergen. Im Norden wird es durch den "Stadtweg" begrenzt; im Westen, Süden und Osten schließt private Wohnbebauung mit Gärten an.

Das Plangebiet selbst umfasst zwei Wohngebäude entlang des "Stadtweges" mit zahlreichen Nebenanlagen. Die Gewächshäuser, Folientunnel und der Verkaufsraum der ehemaligen Gärtnerei sind vollständig zurückgebaut. Der östliche und südliche Bereich des Plangebietes wird derzeit vorübergehend landwirtschaftlich genutzt.

### **A.5 Planung**

Es ist geplant, ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) weiterhin mit einer Eingeschossigkeit (I) festzusetzen. Am "Stadtweg" sollen "Einzelhäuser" und "Doppelhäuser" in Fortsetzung der Bestandsbebauung zulässig sein. Für die hinterliegenden Grundstücke wird festgesetzt, dass dort nur "Einzelhäuser" zulässig sind, um einen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung herzustellen. Im westli-

chen Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, da hier kleinere Grundstücke erwartet werden und auf den Bestandsgrundstücken bereits ein höherer Versiegelungsgrad vorhanden ist. Die Bestandsgrundstücke werden in das Plangebiet integriert. Im östlichen Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, da hier größere Grundstücke erwartet werden.

Die hinterliegenden Grundstücke werden über zwei Privatwege erschlossen, welche durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der anliegenden Grundstücke gesichert werden. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt auf den einzelnen Privatgrundstücken.

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich der Gärtnerei in einer 9. Berichtigung angepasst. Die Darstellung des "Dorfgebietes" wird durch "Wohnbaufläche" ersetzt.

## A.6 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

### A.6.1 Grenze des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Norden entlang des "Stadtweges". Im Osten bildet die westliche Grenze des Flurstücks 57/3 die Abgrenzung, im Süden die Grundstücksgrenzen der angrenzenden Wohnbebauung und im Westen die östlichen Grenzen der Flurstücke 51/17 und 51/10.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

53/3, 53/4, 53/5, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 54/7, 54/8, 54/9, 54/10, 55/1, 55/2, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7.

### A.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Änderungsbereich entsprechend der Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen "Allgemeine Wohngebiete" vorwiegend dem Wohnen (Abs. 1). Zulässig sind neben Wohngebäuden "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" (Abs. 2). Ausnahmsweise können "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" zugelassen werden (Abs. 3).

Im gesamten Änderungsbereich wird eine **Eingeschossigkeit** ("I") festgesetzt, um die im dörflichen Kontext übliche Maßstäblichkeit beizubehalten. Innerhalb der Eingeschossigkeit ist der Dachausbau in einem zweiten Geschoss gemäß Niedersächsischer Bauordnung zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

Die **Baugrenze** wird im westlichen Bereich des Plangebietes 3 m zu angrenzenden Wohnbaugrundstücken und den "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen" festgesetzt. Abweichungen des Bestandes im Bereich des "Stadtweges", an der westlichen Plangebietsgrenze und östlich des Privatweges werden berücksichtigt; hier wird die Baugrenze der Kubatur der Bestandsgebäude angepasst. Das Baufenster öffnet dadurch einen weiträumigen Rahmen, damit eine Umsetzung der Innenentwicklung auch hier erreicht werden kann.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Baugrenze entlang des "Stadtweges" und zu den südlich angrenzenden Gartenbereichen mit 5 m festgesetzt. Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze und zu den "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen" werden dem westlichen Bereich entsprechend die Baugrenzen mit 3 m festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete sind aufgrund ihrer verschiedenen Zielsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Bauweise in vier verschiedene Allgemeine Wohngebiete aufgeschlüsselt. Diese sind von West nach Ost durchnummeriert.

Als **Grundflächenzahl** wird in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** "0,4" festgesetzt, was dem Orientierungswert für die Obergrenze der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO) eines "Allgemeinen Wohngebietes" entspricht. Diese wurde gewählt in Anbetracht des hohen Versiegelungsgrades auf den Bestandsgrundstücken und da südlich angrenzend kleinere Grundstücke erwartet werden. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 3** und **WA 4** wird eine Grundflächenzahl von "0,35" festgesetzt, da hier größere Grundstücke erwartet werden und ein höherer Durchgrünungsgrad durch Gärten erreicht werden soll.

Gemäß 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 (sogenannte GRZ II). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ist folglich für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 zulässig.

Die **Bauweise** wird in den vier Allgemeinen Wohngebieten verschieden geregelt. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** wird eine "offene Bauweise" festgesetzt, wodurch die Gebäude höchstens 50 m Länge betragen dürfen. Dies entspricht den vorhandenen Möglichkeiten der Bestandsgrundstücke. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2** und **WA 3**, welche die hinterliegenden Grundstücke bezeichnen, wird festgesetzt, dass nur "Einzelhäuser" zulässig sind, um einen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung herzustellen. Im **WA 4** werden "Einzel- und Doppelhäuser" festgesetzt, um eine Fortsetzung der östlichen Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke **Schotter-, Kies- und Steingärten** gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig sind.

### **A.6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Für die Erschließung über Privatwege werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Flächen" festgesetzt. Der westliche Privatweg hat, bedingt durch die Stellung der Bestandsgebäude, eine Breite von 4 m und trichtert auf 8 m im Süden auf. Der östliche Privatweg wird mit 4,5 m etwas breiter ausgestaltet und weitet sich im Süden auf 9,5 m auf. Über diese Flächen können die einzelnen Grundstücke erreicht werden. Diese Flächen müssen mithilfe von Baulasten gesichert werden.



#### **A.6.4 Zufahrten und Stellplätze**

Pro Grundstück wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 nur eine Zufahrt in einer Breite bis max. 5 m zugelassen. Außerdem sind die privaten Stellplätze und die Zufahrten auf den Wohngrundstücken mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,6$  zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100), um einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu vermeiden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze, für Gebäude mit 2 Wohneinheiten mindestens drei Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen; die Werte sind aufzurunden.

#### **A.6.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll mit diesen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Stadtweg) eingehalten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 soll mit diesen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,5 m zu den "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" eingehalten werden. Von diesen Bestimmungen sind Einfriedungen und Zäune ausgenommen.

Ziel dieser Festsetzungen ist die Vermeidung von Sichtbehinderungen im Straßenraum bzw. innerhalb des Privatweges und die Schaffung eines sichtbaren Abstands zwischen baulichen Anlagen auf privatem Grund und dem Straßenraum.

#### **A.6.6 Festsetzungen zur Bepflanzung**

Es wird textlich festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 je 450 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist, wobei wahlweise die Arten der Pflanzlisten zu verwenden sind.

Zusätzlich sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 die Außengrenzen des Plangebietes nach Westen, Süden und Osten innerhalb eines 3 m breiten Pflanzstreifens wahlweise mit freiwachsenden Strauchhecken (1 Strauch je 10 qm Anpflanzungsfläche) oder Schnitthecken aus Laubgehölzen einer Art (2 Pflanzen pro lfd. Meter) zu bepflanzen. Die Auswahl der Strauchgehölze erfolgt aus der Pflanzliste 1 "Laubsträucher" in einer Mischung aus mindestens vier unterschiedlichen Arten, bei einer Schnitthecke aus der Pflanzliste 2 "Heckengehölze". Hierbei ist die Wahl von Ziergehölzarten (in der Pflanzliste mit \* gekennzeichnet) auf max. 50 % der Anzahl zu pflanzender Gehölze beschränkt. Auf den Baugrundstücken vorhandene vitale Schnitthecken können bei Erhalt auf das festgesetzte Pflanzmaß angerechnet werden. Die verbleibenden Randflächen sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln.

Zweck dieser Festsetzungen ist die Einbindung der neu entstehenden Wohngebäude in den umgebenden Siedlungszusammenhang und das Anknüpfen an bereits bestehende Gärten. Hierdurch soll eine Durchgrünung erreicht und ein Gegengewicht zu der neu zugelassenen Versiegelung geschaffen werden. Darüber hinaus soll der anzupflanzende Pflanzstreifen entlang der Außengrenzen als ein Pufferbereich und Sichtschutz zu den angrenzenden Wohngebäuden dienen. Nicht zuletzt werden die Festsetzungen auch durch den ästhetischen und ökologischen Eigenwert der Gehölze begründet.

## A.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze der Trinkwasserversorgung, der Stromversorgung und Telekommunikation und an die Abwasserentsorgung der Ortschaft Ottbergen angeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den einzelnen Neubaugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 **Anlagen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers** (wie z.B. Zisternen oder Teiche) anzulegen sind. Hierfür ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen. Es ist eine Drosselabflusspende für die Neubauflächen (WA 2, WA 3, WA 4) von 0,00763 (l/s x qm) bzw. 0,763 (l/s x 100 qm) einzuhalten. Die Verpflichtung zur Umsetzung der vorgeschriebenen Rückhaltung liegt bei den jeweiligen Grundstückseigentümern. Das zurückgehaltene Oberflächenwasser kann auch auf dem Grundstück z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Grundlage dieses Hinweises ist die Hydraulikstudie des Ingenieurbüros Pabsch & Partner (06.01.2022), welche mit Hilfe einer Flächenbilanz die bestehende Überbauung mit der zukünftigen Überbauung hinsichtlich des maximalen Regenwasserabflusses in Richtung der öffentlichen Regenwasserkanalisation verglichen hat. Dies geschah unter Berücksichtigung des bestehenden Kanalanschlusses und der früheren Einleitung.

Der Vergleich zeigt, dass unter Berücksichtigung der potentiellen Überbauung auf den Grundstücken die Überbauung im Sollzustand um 896 qm größer sein wird als im Istzustand. Dadurch wird der maximale Regenwasserabfluss höher ausfallen und ist durch eine geeignete Regenrückhaltung zu kompensieren. Wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands auf den Bestandsflächen und wegen bestehender Einleitungsgenehmigungen wird hier auf eine Retention verzichtet. Auf den Neubaugrundstücken muss eine erhöhte Drosselung bzw. Retention mit einer maximalen Drosselabflussmenge von 0,00763 (l/s x qm) zur Kompensation angesetzt werden.

## A.8 Boden

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim wurde der Abbruch der Glashäuser und der Untersuchungsumfang zu den Bodenbelangen (mögliche Altlasten) überwacht und besprochen. Zur Abklärung möglicher nutzungsbezogener Bodenverunreinigungen durch die ehemalige Gärtnerei wurden diese Flächen einer orientierenden Schadstoffuntersuchung durch die DEKRA Automobil GmbH (05.03.2021) unterzogen.

Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen konnten insgesamt nur sehr geringe nutzungsbezogene Bodenbelastungen auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei festgestellt werden. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch lässt sich für die geplante Wohn- und Gartennutzung daher nicht ableiten. Aus Sicht der Gutachter besteht kein weiterer Erkundungs- oder Handlungsbedarf.

Somit kann festgestellt werden, dass eine Wohnnutzung an dieser Stelle zukünftig möglich bzw. unbedenklich sein wird.

## A.9 Bebauungsentwurf

Der Begründung ist als Anlage 2 ein Bebauungsentwurf angefügt. Er dient als Illustration einer innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-01 möglichen Bebauung und Bepflanzung und ist unverbindlich.

## A.10 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd.:	7.883 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Allgemeine Wohngebiete	7.883 qm	(100 %)
davon:		
WA 1:	1.875 qm	
WA 2:	1.455 qm	
WA 3:	2.151 qm	
WA 4:	2.020 qm	
in Überlagerung:		
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	382 qm	

## **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 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB (i.d.F. der Neubeckanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und gegebenenfalls Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Gemeinde Schellerten führt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09-01 "Stadtweg" in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch. Die Maßnahme dient der Innenentwicklung. Die zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm. Eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu erwarten sind, gelten 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 beteiligt nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches an der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09-01.

#### **B.1.1 Planungsvorhaben**

##### **B.1.1.1 Art und Umfang des Vorhabens**

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, in der Ortschaft Ottbergen eine Fläche für Wohnzwecke zu entwickeln. Die Gärtnerei, die innerhalb des Plangebietes ihr Betriebsgelände hatte, ist mittlerweile aufgegeben worden. Der Gebäudebestand wurde, bis auf das Wohngebäude an der Straße, vollständig abgerissen. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich bewirtschaftet. Im westlichen Plangebiet liegt ein Wohngebäude mit Garten. Die bebaute Ortslage grenzt allseitig an. Im Norden erschließt der Stadtweg das Gebiet. Der Ortskern von Ottbergen liegt östlich. Im Zuge der Entwicklung der unbebauten Innenbereichsfläche sollen Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09-01 "Stadtweg" schafft die Gemeinde durch die Festsetzung "Allgemeiner Wohngebiete" mit differenzierten Grundflächenzahlen die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung. Der Bebauungsplan beinhaltet auch Vorgaben zur Gestaltung der Einzelgrundstücke mit Baum- und Gehölzpflanzungen.

Das Plangebiet in der Größe von rund 7.883 qm umfasst die Flurstücke 53/3, 53/4, 53/5, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 54/7, 54/8, 54/9, 54/10, 55/1, 55/2, 56/4, 56/5, 56/6, und 56/7, Flur 5, Gemarkung Ottbergen. Die Gemeinde passt den Flächennutzungsplan in einer 9. Berichtigung im Bereich der Gärtnerei an. Die Darstellung der "gemischten Baufläche" wird durch eine "Wohnbaufläche" ersetzt.

### **B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum**

Die Ortschaft Ottbergen liegt im Übergang der Hildesheimer Lössbörde im Norden zum Vorholzer Bergland im Süden. 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. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Raum um Ottbergen ein Waldmeister- Buchenwald basenreicher, mittlerer Standorte mit Übergängen zum Flattergrasbuchenwald.

## **B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

### **B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale**

#### **B.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit jeglicher Planung die Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld von Bedeutung.

Der Stadtweg erschließt den westlichen Bereich der Ortslage, in Verlängerung führt ein Feldweg in die Feldflur. Das Plangebiet und die umliegende Wohnbebauung sind durch Emissionen gering vorbelastet. Mit einer Umsetzung der Wohnbebauung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Gesamtverkehrsbelastung auf dem Stadtweg nicht wesentlich vergrößern. Die Geräuschimmissionen durch den hinzukommenden Quell- und Zielverkehr bleiben gering. Baubedingt können zeitlich befristete Beeinträchtigungen während der Erd-, Abbruch- und Neubauarbeiten 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 die Baugrundstücke selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als unbedeutend eingestuft. Eine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

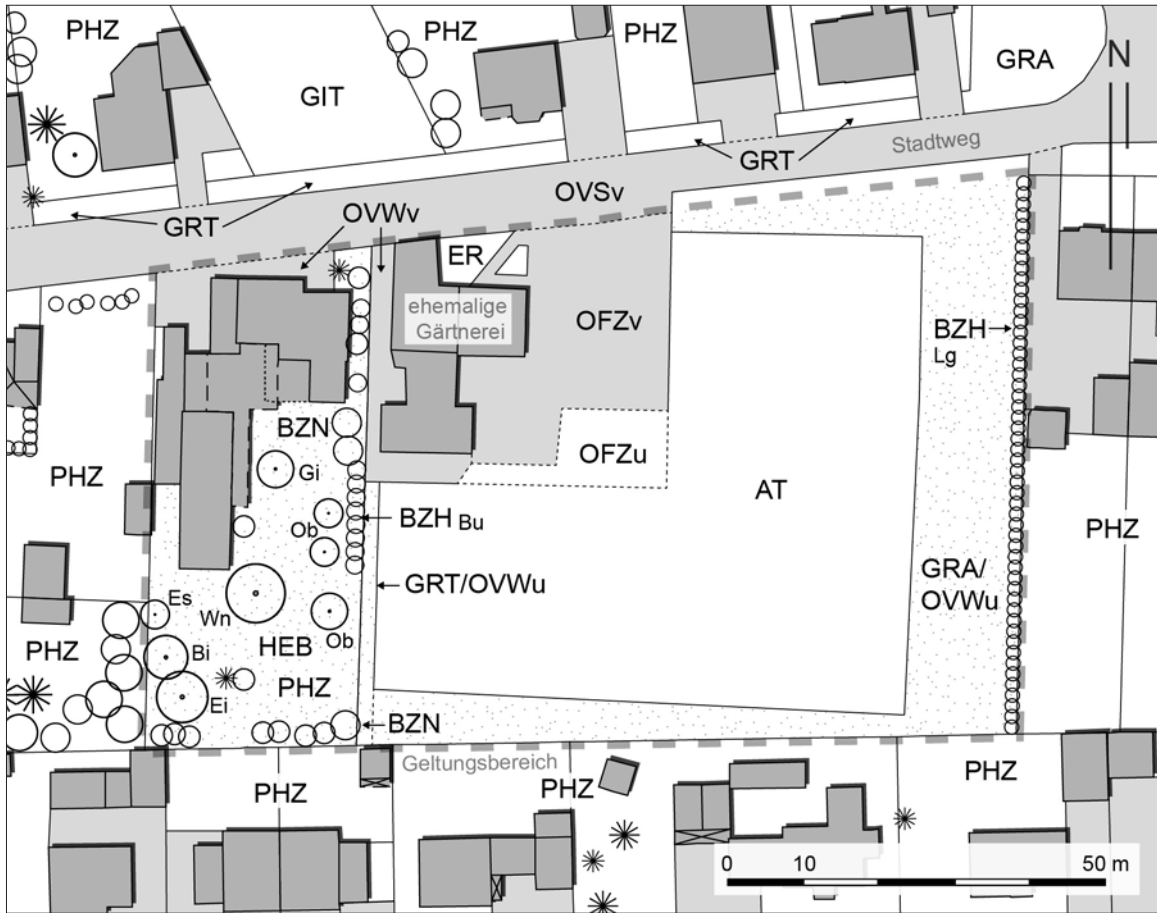
#### **B.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Biotoptypen**

Der Planungsraum liegt innerhalb der Ortslage. Die Umgebung prägen Wohngebäude mit Gärten. Im Norden grenzt der Stadtweg an mit einseitigen Trittrassenstreifen. Nördlich der Straße liegt zwischen den Wohngrundstücken eine kleinere Grünlandfläche. Den größten Teil des Geltungsbereiches nimmt ein Acker ein, der randlich von einem breiten Rasenweg umgeben ist. In diesem Teil des Plangebietes befand sich bis 2019 ein Gärtnereibetrieb mit mehreren Gewächshäusern und Folientunneln. Im Westen und Norden liegen zwei Wohngebäude, ein Hausgarten und Lagerflächen der ehemaligen Gärtnerei. Im Hausgarten wachsen einige mittelalte Obstbäume, Laubbäume und Ziergehölze. Im Osten des Plangebietes markiert eine Schnitthecke die Grenzlinie zu den benachbart liegenden Hausgärten.

Die Karte 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. Kreis- bzw. Sternsymbole stellen Einzelgehölze und Hecken dar (Laub- bzw. Nadelgehölze). Die Kürzel bezeichnen die Gehölzarten. Folgende Biotoptypen und Wertigkeiten sind im Planungsgebiet vorhanden (Benennung gemäß v. Drachenfels 2020).



Karte 1: Biotoptypen im Bestand

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 für Pflanzen.

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
GIT	Intensivgrünland trockener Mineralböden	Wertstufe II
GRA	artenarmer Scherrasen	Wertstufe I
GRT	Trittrasen	Wertstufe I
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	Wertstufe I
BZH	Zierhecke	Wertstufe I
PHZ	neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe I
HEB	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
OVS	Straße	Wertstufe I
OVW	Weg	Wertstufe I
OFZ	befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	Wertstufe I
Zusatz "v"	versiegelt (Asphalt, Pflaster, Schotter)	-
Zusatz "u"	unversiegelt	-

### Gehölzarten

Bi	Birke ( <i>Betula pendula</i> )
Bu	Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Ei	Eiche ( <i>Quercus robur</i> , <i>Q. petraea</i> )
Es	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Gi	Ginkgo ( <i>Ginkgo biloba</i> )
Lg	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Ob	Obstbaum: Apfel, Birne und Pflaume ( <i>Malus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Prunus domestica</i> )
Wn	Walnuss ( <i>Juglans regia</i> )
Zs	Zierstrauch, u. a. Forsythie, Flieder und Kirschlorbeer, Perückenstrauch ( <i>Forsythia × intermedia</i> , <i>Prunus laurocerasus</i> , <i>Cotinus coggygria</i> )

Das Plangebiet ist anthropogen überformt, vorhanden sind Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I einer 5-stufigen Skala). Lediglich das Grünland im Umfeld wird höher bewertet (Wertstufen II, von geringer Bedeutung). Die Gehölze erhöhen die Strukturvielfalt des Siedlungsraumes. Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete kommen nicht vor (Interaktive Umweltkarten MU). Der Bereich ist insgesamt von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Eine Umsetzung der geplanten Bebauung kann je nach Umfang einen Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches betreffen, auch einzelne Bäume und Gehölzbestände können entfernt werden. Höherwertige Bereiche werden nicht in Anspruch genommen.

### **Faunistische Belange - Tierarten**

Der Geltungsbereich bietet lediglich mit den wenigen Gehölzen Lebensräume für Tiere des Siedlungsraumes, insbesondere für siedlungstypische Vogelarten. Mindernd auf die Habitataignung wirken die Lage im Siedlungszusammenhang und Störungen durch die Nutzungen im Umfeld. Ein Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Arten ist nicht zu erwarten, Hinweise darauf haben sich nicht ergeben. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für Brut- oder Gastvögel. Tiere können ggf. auf benachbarte Bestände mit ähnlicher Habitataignung ausweichen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben ist daher grundsätzlich nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion des Gesamttraumes wird auch künftig erfüllt.

### **B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Das Planungsgebiet bestimmen Ablagerungen des Pleistozäns, es handelt sich um Löss und Lösslehme aus der Weichselkaltzeit. Sie überdecken sandig-schluffige Geschiebelehme der Saalekaltzeit (NIBIS-Kartenserver des LBEG). Vorherrschender Bodentyp ist die Parabraunerde in unterschiedlicher Ausprägung. Hauptsächlich handelt es sich um eine flache Pseudogley-Parabraunerde, die nach Westen in eine mittlere Pseudogley-Tschernosem-Parabraunerde übergeht. Sperrschichten im Untergrund aus marinen Ton- und Tonmergelsteinen der unteren Kreide bewirken den zeitweiligen Stauwassereinfluss.

Die Böden zeichnet eine hohe bis sehr hohe effektive Durchwurzelungstiefe (Stufe 5 und 6 auf einer 6-stufigen Skala) sowie eine mittlere und im Westen hohe Versorgung mit pflanzenverfügbarem Bodenwasser aus (Stufe 4 und 5 auf einer 7-stufigen Skala). Das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial für die Biomasseproduktion ist im Plangebiet hoch (Klasse 5 und 7 auf einer 7-stufigen Skala) und steigt im Westen auf äußerst hohe Werte der Bodenfruchtbarkeit (Klasse 7 auf einer 7-

stufigen Skala). Die Verdichtungsempfindlichkeit der Parabraunerde ist sehr hoch und sinkt im Westen (Stufe 6 und 5 auf einer 7-stufigen Skala). Die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle (Cadmium) ist sehr hoch (Stufe 5 auf einer 5-stufigen Skala). Die Angaben beziehen sich auf weitgehend unbeeinträchtigte Böden mit wenig gestörtem Profil. Böden vergleichbarer Güte und Entwicklungsgeschichte sind im Landschaftsraum nicht selten. Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches weist keine besonderen Standorteigenschaften auf, es handelt sich nicht um einen Extremstandort mit hohem Biotopentwicklungspotenzial. Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben, der Boden erfüllt keine Archivfunktion.

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, er wird der mittleren Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet. Beeinflussend für den Standort war neben der natürlichen Entwicklung auch die intensive gärtnerische Nutzung. Der versiegelte Boden ohne natürlichen Aufbau im Bereich der befestigten Flächen und Gebäude ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut (Wertstufe 1 auf einer 3-stufigen Skala).

Die Gärtnerei existierte von 1975 bis 2019, sie nahm rund 3/4 der Gesamtfläche des Geltungsbereiches ein. Zur Abklärung möglicher nutzungsbezogener Bodenkontaminationen im Bereich des ehemaligen Betriebes erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim eine orientierende Bodenuntersuchungen auf allen Altlastenverdachtsflächen (DEKRA 2021a). Das Gutachten dokumentiert insgesamt nur sehr geringe nutzungsbezogene Bodenbelastungen auf dem Grundstück. Auf keiner der untersuchten Flächen konnte eine Überschreitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch bezogen auf die geplante Nutzung als Wohngebiet festgestellt werden. Im Rahmen der durchgeführten Feststoff- und Eluatuntersuchungen wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte ermittelt. Aus sachverständiger Sicht ist ein Verbleib der humosen Oberbodenschichten und des Lößlehmes zur Verwertung auf den Grundstücken im Rahmen der Gartengestaltung uneingeschränkt möglich. Es besteht kein weiterer Erkundungs- oder Handlungsbedarf.

Das Bauleitplanverfahren bereitet eine Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen vor. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes durch zusätzliche Versiegelung, umfangreichen Bodenaustausch sowie Bodenverlagerung. Der 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. Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des ehemaligen Gärtnereibetriebes handelt es sich um die Nachnutzung eines aufgegebenen Gewerbestandortes mit ehemals versiegelten Flächen und gestörten Bodenverhältnissen.

#### **B.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die bestehenden **Grundwasserverhältnisse** sind stark von den geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten sowie der Landnutzung (Bewuchs, Versiegelungsgrad) beeinflusst. Der Grundwasserflurabstand beträgt auch zu Zeiten des mittleren GW-Hochstandes mehr als 2,00 m. Der Standort kann als grundwasserfern angesprochen werden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Planungsraum bei ca. 50 - 100 mm/a, im Westen, Norden und Osten steigt der Wert auf 100 - 150 mm/a an. Die Angaben stammen aus den Zeitraum von 1981 bis 2010 (NIBIS-Kartenserver LBEG). Der Planungsraum insgesamt trägt demnach nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung bei. Bei einer geringdurchlässigen Grundwasserüberdeckung und gleichzeitig hohem Schutzpotenzial der



Deckschichten liegt die Gefährdung des Grundwassers im niedrigen Bereich. Der Planbereich ist in Teilen unversiegelt, die Grundwasserneubildung ist hier nicht einschränkt. Die Fläche erreicht insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

Auf Teilflächen des Betriebsgeländes der Gärtnerei werden die Geringfügigkeitsschwellenwerte für Pflanzenschutzmittel (PBSM) überschritten. Um eine potenzielle spätere Grundwassergefährdung abschätzen zu können, wurden durch die DEKRA ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Aus sachverständiger Sicht können der Lehm und der Geschiebelehm-Mergel als Grundwassergeringleiter und der verwitterte Tonstein als Grundwasserhemmer angesprochen werden. Im Rahmen von Bohrungen konnte keinerlei Stau-, Schichten- oder Grundwasser auf der Untersuchungsfläche festgestellt werden. Auch im tieferen Untergrund kommen weder grundwasserführenden Bodenschichten noch Kluftgrundwasser vor. Nach Bewertung des Gutachters gehen von den ermittelten geringen PBSM-Gehalten keine Gefahr für das Schutzgut Grundwasser aus (DEKRA 2021b).

Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In einer Entfernung von etwa 150 m fließt am westlichen Ortsrand von Ottbergen die Ohe. Ein lateraler Austrag von Pflanzenschutzmitteln bis zum Bach ist aufgrund der grundwassergeringleitenden Deckschichten und der Verortung des Plangebietes innerhalb der Ortslage mit einer Vielzahl versiegelter Flächen nicht zu erwarten, damit ist keine Gefährdung von Oberflächengewässern erkennbar (DEKRA 2021b). Im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung sind keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete festgesetzt.

Eine gutachterliche Stellungnahme vergleicht anhand einer Flächenbilanz den **Regenwasserabfluss** des ehemaligen Gärtnereibetriebes inklusive aller bestehenden und bereits rückgebauten Anlagen mit der zukünftig möglichen Überbauung (ipp 2022). Mit der Neubebauung ist die errechnete Abflussspende höher als die Menge der bisherigen Einleitung durch die ehemalige Gärtnerei in den öffentlichen Regenwasserkanal. Daher müssen auf den Wohngrundstücken jeweils Einrichtungen für eine ausreichende Regenrückhaltung geschaffen werden. Die Grundstücke mit den Bestandsgebäuden und die geplanten Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

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

#### **B.2.1.5 Schutzgut Klima**

Der Landkreis Hildesheim unterliegt großklimatisch ozeanischen Einflüssen, die Börden nördlich der Mittelgebirgsstufe gehören zum Klimabezirk Weser-Aller-Gebiet. Im Nordosten, also auch in Schellerten, sind Übergänge zu einem eher kontinental geprägten Klima feststellbar. Auswirkung hat dies auf relativ geringe jährliche durchschnittliche Niederschläge bis 650 mm bei Durchschnittstemperaturen von 0°C im Januar und 17°C im Juli. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen (LRP LK Hildesheim 1993).

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Ottbergen. Durch die Ortschaft erfahren alle Klimaelemente des Freilandes eine leichte Dämpfung. Der Geltungsbereich zeigt wegen des Ackers und weiterer Vegetationsflächen eine ausgeglichene Feuchtebilanz, trägt zur örtlichen Kaltluftentstehung bei und wirkt positiv auf das Lokalklima. Wegen der lediglich geringen Geländeneigung erfolgt keine gerichtete Kaltluftbewegungen. 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, ein Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüge besteht nicht.

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 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage, die von Wohngebäuden mit Ziergärten bestimmt wird. Das Gelände hat eine leichte natürliche Hangneigung von Südosten nach Nordwesten. Unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht. Der Geltungsbereich umfasst eine Ackerfläche mit randlichem Rasenweg, zwei Wohngebäude und einen Hausgarten. Innerhalb des Hausgartens wachsen einige Laubbäume und Ziersträucher. Im Osten des Geltungsbereiches grenzt eine Schnitthecke das Gelände des ehemaligen Gärtnereibetriebes vom nebenliegenden Garten ab. Naturnäher wirkende Bereiche fehlen im Plangebiet. Der Gehölzbestand im Hausgarten ermöglicht zumindest bedingt die sinnliche Wahrnehmung natürlicher Prozesse. Insbesondere die Obstbäume bereichern mit der auffallenden Blüte im Frühjahr das Erscheinungsbild. Der Geltungsbereich ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Die naturraumtypische Eigenart ist in dem weitgehend überformten Gebiet nicht mehr vorhanden. Lage- und nutzungsbedingt hat das Gelände weder eine Bedeutung für die landschaftsbezogene noch die innerörtliche Erholung.

Als raumwirksamer Eingriff verändert die Innenentwicklung die derzeit vorhandene Situation in der Ortslage. Bei voller Ausnutzung der Bebaubarkeit innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Teil des Gehölzbestandes verloren gehen. Bei einer entsprechenden gärtnerischen Gestaltung der entstehenden Gärten wird sich das Plangebiet auch nach der geplanten Bebauung in die gegebene Siedlungssituation einfügen. Lagebedingt wirken die neu hinzukommenden Gebäude nicht in die umgebende Landschaft hinein. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### **B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter**

Der Gemeindeverwaltung ist im Planbereich das Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o. ä. nicht bekannt. Sollten im Rahmen von Erdbauarbeiten kulturhistorische und archäologische Funde erfolgen, so werden die zuständigen Fachbehörden unverzüglich davon unterrichtet. Es sind die §§ 10, 12 - 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Eine erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes erscheint nach den vorliegenden Informationen unwahrscheinlich.

#### **B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung bliebe der heutige Zustand mit dem Acker und dem Hausgarten erhalten, die bisherigen Nutzungen setzte sich fort. Der unversiegelte Boden mit seiner Puffer- und Filterfunktion und seiner Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt bliebe erhalten. Eine wohnbauliche Entwicklung in der Innenlage fände nicht statt.

### **B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sowie grünordnerische Maßnahmen**

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Bebauungsplan setzt Gehölzpflanzungen fest, die den Verlust von Bestandsgehölzen ausgleichen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen streng geschützter oder gefährdeter Arten sind bei einer Umsetzung der Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Während der Bautätigkeit muss ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten. Das Fällen und Roden von Bäumen und Sträuchern darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

#### **Schutzgut 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 anstehenden 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. 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. Im Zuge der Erdarbeiten abgeschobenes Oberbodenmaterial nach geprüfter Unbedenklichkeit auf anderen Flächen als Oberboden Verwendung finden.

#### **Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen**

##### **1. Baumanpflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je 450 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Die Gehölze beeinflussen das Erscheinungsbild der Gärten insgesamt positiv. In kleinen Gärten mit einem eingeschränkten Raumangebot entfällt diese Pflanzverpflichtung. Ebenfalls ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücke der Bestandsgebäude.

##### **2. Gehölzstreifen innerhalb der Wohngrundstücke am Plangebietsrand**

Als vegetationsbestimmter Rand werden zu den Außengrenzen des geplanten Wohngebietes nach Westen, Süden und Osten Gehölzstreifen angepflanzt. Möglich ist das Setzen von Schnitthecken und Pflanzungen aus freiwachsenden Gehölzen. Die Gehölzstreifen dienen der Einfassung und der Abgrenzung der Wohngrundstücke im Übergang zu benachbarten Hausgärten. Die geplante Bebauung ordnet sich in einen grünbestimmten Rahmen ein. Bei den freiwachsenden Strauchhecken ist die Wahl von Ziergehölzarten auf max. 50% der Anzahl zu pflanzender Gehölze beschränkt. Die Pflanzliste 1 führt neben einheimischen Laubsträuchern auch robuste Straucharten der ländlichen Gärten auf, die sich gut in den dörflichen Kontext integrieren. Auf den Baugrundstücken vorhandene vitale Schnitthecken können bei deren Erhalt auf das festgesetzte Pflanzmaß angerechnet werden. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück des Bestandsgebäudes im Westen des Plangebietes.

### **3. Wirkungen der Anpflanzungen und 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. Gehölze wirken positiv auf das Ortsklima und die Lufthygiene. Die Pflanzverpflichtungen lassen genügend Gestaltungsraum für andere Bepflanzungen und Nutzungen. 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.

### **4. Hinweis zu Schotter- Kies- und Steingärten**

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind Schotter-, Kies- und Steingärten unzulässig. § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) führt dazu aus, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf den Flächen muss die Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen nur in geringem Maße zulässig sind. Schotterflächen wirken monoton und zeigen keine jahreszeitliche Aspekte oder Veränderung, sie bieten kaum Lebensräume. Bei fehlender Bepflanzung können feine Staubpartikel nicht mehr aus der Luft gefiltert werden. Gerade im Sommer können sich Steinflächen stark aufheizen. Je nach Bauweise muss der belebte Oberboden abgetragen werden und die Versickerung von Regenwasser ist herabgesetzt.

### **5. Befestigung von öffentlichen Stellplätze im Straßenraum, privaten Stellplätze und Zufahrten zu den Wohngrundstücken**

Die privaten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken 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. Das anfallende Oberflächenwasser wird zurückgehalten und verzögert an die Entwässerungseinrichtungen abgegeben.

## **B.3 Zusätzliche Angaben**

### **B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden**

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Gemeinde Schellerten, der Grundstückseigentümer und ein städtebaulicher Vorentwurf des Planungsbüros SRL Weber verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein wurden dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) entnommen. Zusätzlich wurde auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber erstellte Darstellung der Biotoptypen im Bestand zurückgegriffen (Benennung gemäß v. Drachenfels 2020: Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen). 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:

- DEKRA Automobil GmbH (2021a): BV Altstandort "ehem. Gärtnerei Ottbergen" Stadtweg 15 in 31174 Schellerten / OT Ottbergen. Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen. Stand: 05.03.2021. Hannover
- DEKRA Automobil GmbH (2021b): Bodenuntersuchungen ehem. Gärtnerei Zeh in Ottbergen (Stellungnahme in Ergänzung des Gutachtens vom 05.03.2021). Stand: 25.06.2021. Hannover

- Ingenieurbüro Pabsch & Partner ipp (2022): Erschließung Gärtnerei Stadtweg in Ottbergen (Erläuterungsbericht Hydraulikstudie). Stand: 06.01.2022. Hildesheim

Zur Einschätzung der Eingriffe dienten neben der verbal-argumentativen Darstellung der Auswirkungen die "Naturschutzfachlichen Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (INN 1/94) des Nds. Landesamtes für Ökologie (NLÖ) und weitere Arbeitshilfen des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bzw. des NLÖ. Zusätzlich wurden Bewertungen aus den oben aufgeführten Fachgutachten entnommen, die jeweils verwendeten normativen Vorgaben, Quellen und Methoden führen die einzelnen Berichte auf. 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**

Ottbergen liegt innerhalb des Gemeindegebietes von Schellerten im Übergang der Hildesheimer Lössbörde im Norden zum Vorholzer Bergland im Süden. Die Gemeinde beabsichtigt, innerhalb der Ortslage am Stadtweg eine Fläche für Wohnzwecke zu entwickeln. Die Gärtnerei, die innerhalb des Plangebietes ihr Betriebsgelände hatte, ist mittlerweile aufgegeben worden. Bis auf das Wohngebäude an der Straße wurde der Gebäudebestand vollständig abgerissen. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich bewirtschaftet. Im westlichen Plangebiet liegt ein Wohngebäude mit Garten. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09-01 "Stadtweg" schafft die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung.

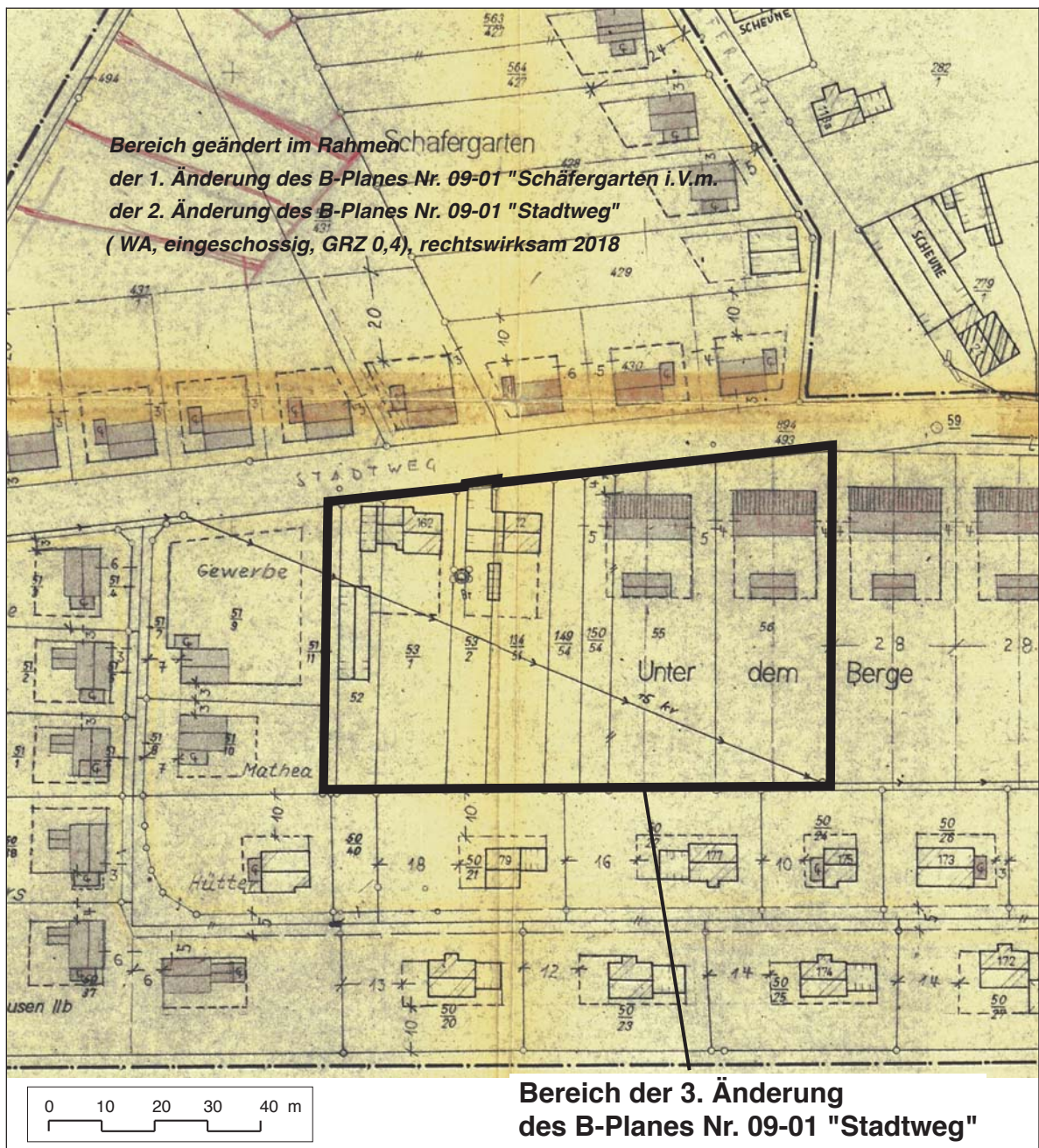
Im Planungsraum sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert, für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt lediglich eine geringe Bedeutung. Der vorliegende Bericht benennt bei Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden und Flächen. Vorhandene Gehölze müssen in eingeschränktem Umfang entfernt werden. Außerdem bedingt die Bebauungsmöglichkeit Flächenversiegelungen. Die Nachverdichtung schont allerdings andere, noch unbelastete Flächen im Außenbereich. Daneben handelt es sich bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des ehemaligen Gärtnereibetriebes um die Nachnutzung eines aufgegebenen Gewerbestandortes mit ehemals versiegelten Flächen und gestörten Bodenverhältnissen.

Für das Planänderungsverfahren, das gemäß des vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird, kommen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung. Der Bebauungsplan setzt grünordnerische Maßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen fest, die zur Gliederung und Strukturierung des Baugebietes beitragen. Darüber hinaus haben die Gehölze einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert. Das Plangebiet wird sich zukünftig auch mit der hinzukommenden Bebauung bei einer gärtnerischen Gestaltung der Freiräume in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügen.

## **Teil D: Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

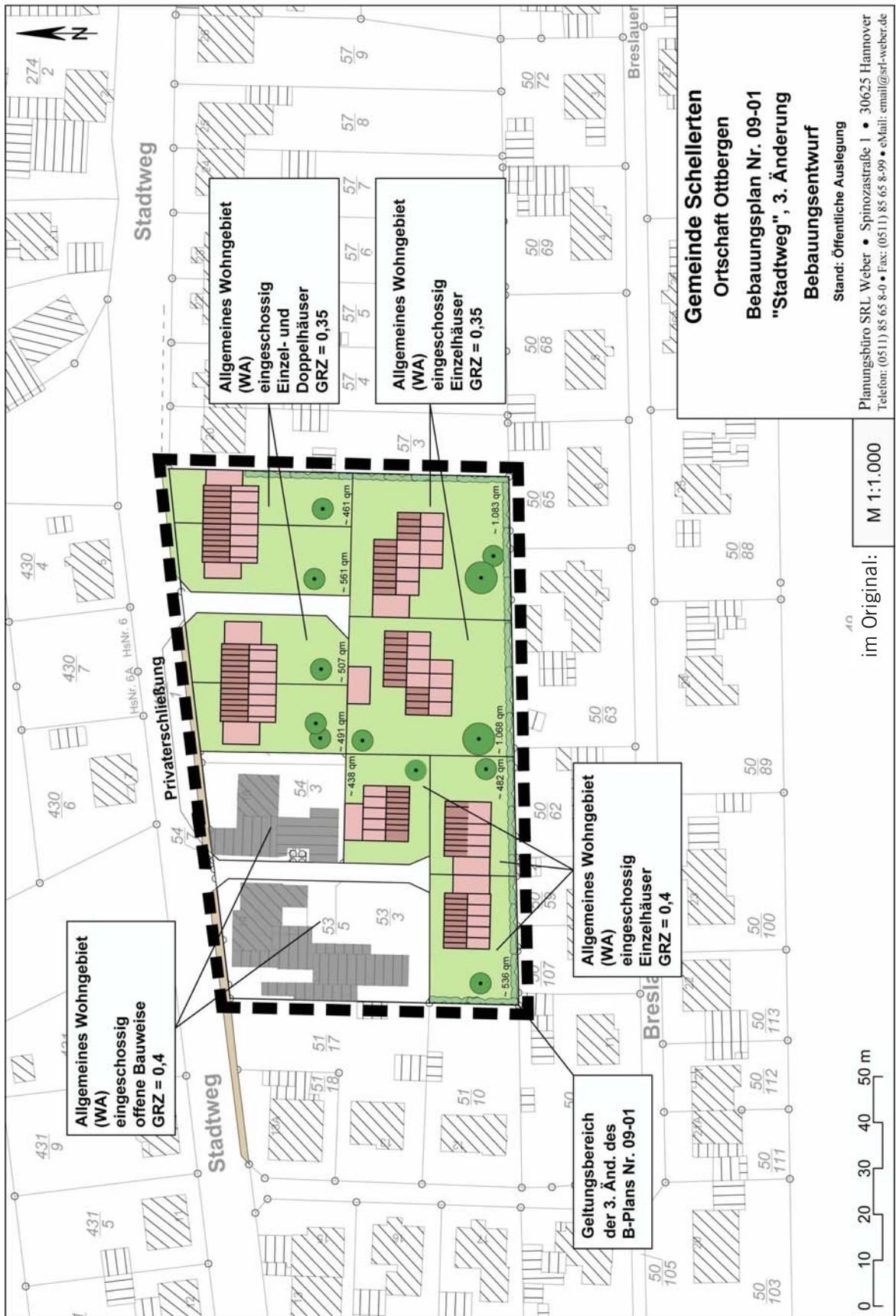
**Anlage 1** zur Begründung: Auszug aus dem Ur-Bebauungsplan Nr. 09-01 "Stadtweg (1962), mit Bereich der 3. Änd.







Anlage 2 zur Begründung: Bebauungsentwurf



im Original: M 1:1.000



**Gemeinde Schellerten**  
 Ortschaft Ottbergen  
 Bebauungsplan Nr. 09-01  
 "Stadtweg", 3. Änderung  
 Bebauungsentwurf  
 Stand: Öffentliche Auslegung  
 Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover  
 Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de