

LANDKREIS HILDESHEIM
GEMEINDE SCHELLERTEN
ORTSCHAFT OTTBERGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
9. BERICHTIGUNG

im Rahmen des Bebauungsplans
Nr. 09-01 "Stadtweg", 3. Änderung

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

ERLÄUTERUNG

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

Erläuterung zur 9. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Voraussetzungen und Planung

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan durch die 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes anzupassen. Dies erfolgt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-01 "Stadtweg". Es ist geplant, ein "Allgemeines Wohngebiet" für das ländliche Wohnen festzusetzen. Die Aufstellung kann als Bebauungsplan der "Innenentwicklung" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen, da innerhalb des Änderungsbereichs insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Die voraussichtliche Grundfläche liegt bei ca. 2.792 qm, so dass der Schwellenwert eingehalten wird.

Innerhalb des § 13 a Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wird bestimmt, "dass ein Bebauungsplan (bzw. seine Änderung), der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im westlichen Bereich des Plangebietes "Wohnbauflächen" (W), im Bereich der ehemaligen Gärtnerei im Osten jedoch "Dorfgebiet" (MD) dar. Dieser Bereich soll nun im Wege der 9. Berichtigung an die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" angepasst und zukünftig als "Wohnbaufläche" (W) im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Entwicklung aus den Grundsätzen der Bauleitplanung

Im Rahmen der gemeindlichen Planung stellt die Nachverdichtung einen wichtigen Baustein der wohnbaulichen Entwicklung dar. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die "städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen". Der § 1 a BauGB stellt in Bezug auf den Umweltschutz im Absatz 2, Satz 3 die Bedeutung der Innenentwicklung heraus. Die Gemeinde Schellerten folgt mit der 9. Berichtigung dieser Maßgabe. Die Flächen der 9. Berichtigung liegen innerhalb des gewachsenen Siedlungszusammenhangs. Sie werden westlich, südlich und östlich unmittelbar durch Siedlungsbereiche eingefasst; nördlich des Stadtweges befinden sich weitere Wohnnutzungen.

Das letzte neu aufgestellte Baugebiet in Ottbergen (B-Plan Nr. 09-07 "Auf der Schanze Nord") ist am 24.08.2021 rechtswirksam geworden. Hier wurden Flächen für die wohnbauliche Entwicklung im Nordosten der Ortschaft für rund 28 Wohneinheiten geschaffen. Außerdem ist eine Nachverdichtung am Schäfergarten (B-Plan Nr. 09-01, 1. Änderung; nördlich angrenzend an das Plangebiet dieser 3. Änderung) erfolgt, wobei mit einem Potenzial von ca. 10 Wohneinheiten gerechnet werden kann. Dieser Bebauungsplan ist am 14.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

Es besteht langjährig eine große Nachfrage nach Baugrundstücken in Ottbergen, insbesondere durch Anwohnende aus Ottbergen bzw. von jungen Familien, die nach Ottbergen zurückkehren wollen. So wurde diese Planung von Anliegern aus Ottbergen veranlasst und soll insbesondere im westlichen Bereich der Schaffung von Wohnraum für die Kinder des Grundstückseigentümers dienen.

Der Bebauungsplan Nr. 09-01, 3. Änderung ist als vorrangig anzusehen, weil hier ehemalige Flächen einer Gärtnerei in der Innenbereichslage zurückgebaut und in Anspruch genommen werden,

nach dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Durch diese Innenentwicklung werden andere Flächen, die außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen, nicht in Anspruch genommen. Die bestehende Infrastruktur der Ver- und Entsorgung kann genutzt werden.

Entwicklung aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung

Der Landkreis Hildesheim hat im RROP 2016 fünf Kriterien formuliert, um geeignete Standorte für die weitergehende Siedlungsentwicklung zu identifizieren. Diese sind:

- die stündliche Einbindung in den regionalen ÖPNV
- Betreuungseinrichtung für Kinder
- Grundschule
- Lebensmitteleinzelhandel (Lebensmittelmarkt mit mind. 500 qm Verkaufsfläche einschließlich des Sortiments von Bäcker und Schlachter oder mindestens 3 verschiedene Betriebe aus dem Bereich Bäcker, Schlachter, Kiosk/Tankstelle, Drogerie, Hofladen und Getränkemarkt
- Ärztliche Grundversorgung

Eine weitergehende Siedlungsentwicklung soll zugelassen werden, wenn mindestens vier dieser Kriterien erfüllt sind.

Das Wohngebiet kann über den "Stadtweg" und die nach Wendhausen verlaufende "Hauptstraße" an die Bundesstraße 6 angebunden werden. Hinzu kommt, dass mittlerweile der Autobahnanschluss an die A 7 über die Raststätte "Hildesheimer Börde" offiziell zugelassen ist, so dass auch eine Anbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben ist. Des Weiteren ist, ergänzend zum ca. 5 km entfernt liegenden Grundzentrum Schellerten, die Anbindung zum Mittelzentrum Hildesheim in ca. 11 km Entfernung mit seinen umfangreichen Versorgungsangeboten gegeben, das über die Bundesstraße 6 mit dem Pkw relativ schnell erreicht werden kann. Mit dem ÖPNV (Bus) gelangt man stündlich nach Hildesheim in knapp 20 Minuten. Damit bestehen am Standort Ottbergen überdurchschnittlich gute infrastrukturelle Voraussetzungen zur Versorgung.

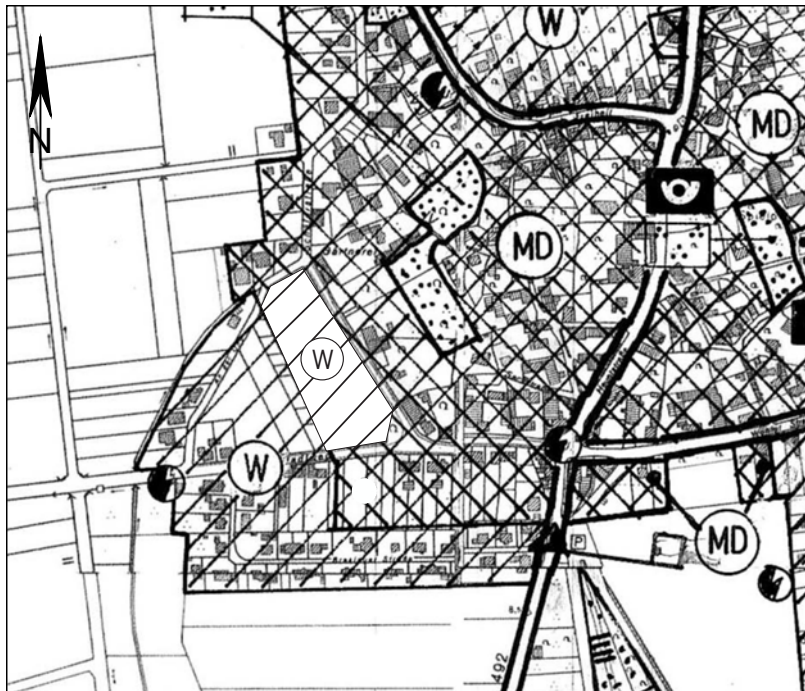
Ottbergen verfügt sowohl über eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Oberschule, so dass eine leichte Erreichbarkeit schulischer Einrichtungen bzw. der Kinderbetreuung gegeben ist. Durch die Oberschule ist eine überdurchschnittliche Versorgung gegeben, die für den Wohnstandort Ottbergen von Bedeutung ist. Darüber hinaus haben eine Metzgerei, eine Bäckerei, ein Landgasthof, ein Friseur, ein Blumenladen und ein Zahn- und Implantatzentrum ihren Sitz in Ottbergen. Eine Allgemeinmedizinerin kann in der Nachbarortschaft Dinklar innerhalb von 4 Autominuten bzw. 10 Minuten mit dem Fahrrad vom Plangebiet aus erreicht werden.

Damit kann basierend auf dem 4-Punkte-Kriterium des RROP 2016 des Landkreises Hildesheim festgestellt werden, dass es sich um einen geeigneten Standort für eine weitergehende Siedlungsentwicklung handelt. Der vorliegende Bebauungsentwurf umfasst ca. 9 Wohneinheiten. Die Plangebietsgröße des B-Planes 09-01 "Stadtweg", 3. Änd. umfasst rd. 7.883 qm. Der Anteil der 9. Berichtigung darin umfasst eine Fläche von rd. 4.351 qm, die innerhalb des FNP aus einem Dorfgebiet in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Auch innerhalb des "Dorfgebietes" wären anteilig Wohnnutzungen zulässig gewesen. Damit ist hier eine Größenordnung gegeben, die sich aus den Zielen der Raumordnung entwickeln lässt.

Fazit

Im Ergebnis wird durch das Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Daraus folgt, dass die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-01 "Stadtweg" den Vorgaben des § 13 a BauGB entspricht und die 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden kann. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten werden zukünftig "Wohnbauflächen" (W) in einer Größe von rd. 4.351 qm dargestellt.

Anlage 1 zur Erläuterung: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Anlage 2 zur Erläuterung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit 9. Berichtigung

