

GEMEINDE SCHELLERTEN **LANDKREIS HILDESHEIM**
ORTSCHAFT OTTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 09 - 03
"SCHÄFERGARTEN", 1. Änd. i.V.m.

BEBAUUNGSPLAN NR. 09 - 01
"STADTWEG", 2. Änd.

BEGRÜNDUNG

Öffentliche Auslegung

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 5. Berichtigung	1
A.3 Planverfahren	1
A.4 Lage und Umgrenzung des Plangebietes	2
A.5 Planung	2
A.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
A.7 Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung	4
A.8 Bebauungsentwurf	4
A.9 Städtebauliche Werte	4
Teil B: Belange von Natur und Landschaft	5
B.1 Einleitung	5
B.1.1 Planungsvorhaben	5
B.1.1.1 Angaben zum Standort	5
B.1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens	5
B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	6
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale	6
B.2.1.1 Mensch	6
B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften	7
B.2.1.3 Boden	9
B.2.1.4 Wasser	9
B.2.1.5 Klima	10
B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild	10
B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter	11
B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	11
B.2.3 Grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen	11
B.3 Zusätzliche Angaben	11
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden	11
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
Teil D: Anlagen	13
Anlage 1: Bebauungsentwurf	15

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Im westlichen Teil der Ortschaft Ottbergen befindet sich zwischen den Straßen "An der Ohe", "Stadtweg" und "Schäferstraße" ein Quartier des ländlichen Wohnens. Dieses weist noch mehrere Grundstücke auf, die bislang als Gärten oder landwirtschaftliche Flächen genutzt wurden. Für diesen Bereich wurden in den 1960-iger Jahren die Bebauungspläne Nr. 09-03 "Schäfergarten" und Nr. 09-01 "Stadtweg" (frühere Nummerierung Nr. 3 und Nr. 1) aufgestellt. Im Bebauungsplan "Schäfergarten" wurde die planerische Zielsetzung verfolgt, nur eine randständige Bebauung entlang der Straßen zuzulassen, die hinterliegenden Grundstücke von Bebauung freizuhalten und in zentraler Innenlage einen Spielplatz mit Zuwegungen einzurichten. Des Weiteren wurden durch den Verlauf der Baugrenzen, die Festlegung von Baulinien und Firstrichtungen ein sehr enger Rahmen für die Bebauung festgelegt. Das Programm ist auch nach 50 Jahren nur teilweise umgesetzt worden. Wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit sind weder der Spielplatz, noch die Wegeverbindungen hierzu hergestellt worden. Die Wohnbebauung erfolgte schwerpunktmäßig an der Straße "An der Ohe", an der "Schäferstraße" jedoch nur in geringem Maße.

Mittlerweile sind mehrere Interessenten an die Gemeinde herangetreten, die im Bereich des "Schäfergartens" bauen wollen. Allerdings stehen den Bauabsichten die wenig flexiblen Festsetzungen der bislang geltenden Bebauungspläne entgegen.

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt nun, die Innenentwicklung in diesem Quartier zu ermöglichen und dazu die Festlegungen der Bebauungspläne zu lockern. Es sollen die Bebauungsmöglichkeiten erweitert und eine Bebauung auch in zweiter Reihe bzw. für hinterliegende Grundstücke zugelassen werden.

Der bislang festgesetzte Spielplatz in der Innenlage soll aufgehoben werden, weil die Verfügbarkeit absehbar nicht gegeben ist und ein Bedarf in dieser Lage nicht besteht.

Der Charakter einer ländlichen Wohnsiedlung, die sich in den bestehenden Rahmen einfügt, soll allerdings weiterhin bestehen bleiben. Deswegen 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 zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 09-03 und der 2. Änderung des B-Planes Nr. 09-01 gegeben.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 6. Berichtigung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten zeigt westlich der "Schäferstraße" "Dorfgebiet" (MD). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 6. Berichtigung an die bereits in den B-Plänen bestehenden Festsetzungen als "Allgemeines Wohngebiet" angepasst. Die Flächen werden zukünftig als "Wohnbauflächen" (W) im FNP dargestellt.

A.3 Planverfahren

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-03 "Schäfergarten" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-01 "Stadtweg" als Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB Abs. 1 Nr. 2 im beschleunigten Verfahren ist möglich, weil innerhalb der Änderungsbereiche insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weni-

ger als 20.000 qm festgesetzt wird. Da die Änderungsbereiche der Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind die Grundflächen zusammenzurechnen.

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 09-03 "Schäfergarten" umfasst eine zulässige Grundfläche von ca. 7.279 qm (Plangebiet rd. 18.198 qm x 0,4). Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 09-01 "Stadtweg" umfasst eine zulässige Grundfläche von ca. 1.364 qm (Plangebiet rd. 3.409 qm x 0,4). Insgesamt umfassen die Änderungsbereiche eine zulässige Grundfläche von ca. 8.643 qm und liegen damit weit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.

Die Änderungen der Bebauungspläne verursachen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründen 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.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauG B werden dementsprechend erfüllt. Die Bebauungsplanänderungen können deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Gemeinde Schellerten sieht von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches ab.

A.4 Lage und Umgrenzung der Plangebiete

Die Geltungsbereiche der Änderungen befinden sich im Westen von Ottbergen. Sie werden an ihren Außengrenzen westlich von der Straße "An der Ohe", südlich von der Straße "Stadtweg" und östlich von der "Schäferstraße" begrenzt. Die Änderungsbereiche umfassen:

- aus dem B-Plan Nr. 09-03 "Schäfergarten" die Grundstücke 423/1, 424/2, 424/3, 425/2, 426, 563/427, 564/427, 428/1, 431/15, 431/10, 431/9, 431/5, 431/3, 431/12, 431/13, 431/14, 431/20, 431/21.
- aus dem B-Plan Nr. 09-01 "Stadtweg" die Grundstücke 429, 430/4, 430/3, 430/1.

Die Grundstücke des B-Planes Nr. 09-01 sind in die Änderung aufgenommen worden, weil sie sich räumlich dem städtebaulichen Zusammenhang zuordnen.

Die Grenzlinie zwischen den Geltungsbereichen verlaufen entlang der Nordgrenze des Flurstücks 429 und entlang der Westgrenzen der Flurstücke 429 und 430/1.

A.5 Planung

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, durch eine weiträumige Öffnung der Baugrenzen die Innenentwicklung zu ermöglichen. Durch die Aufhebung der starren Festlegungen der bestehenden Bebauungspläne kann einerseits die Bebauung entlang der Straßen im Bestand erweitert werden und es ist eine freiere Gestaltung von Neubauten möglich. Andererseits wird auch das Bauen in zweiter Reihe, bei gegebener Erschließung auch in dritter Reihe, zugelassen. Die Zuwegungen sollen ausschließlich über Privaterschließungen erfolgen. Dies bedeutet, dass für die Zuwegungen der Hinterlieger privat-

rechtliche Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern getroffen werden müssen. Damit haben die Grundstückseigentümer es selber in der Hand zu entscheiden, ob sie eine hinterliegende Bebauung zulassen wollen oder nicht.

Eine Einigung für eine öffentliche Erschließung konnte seitens der Gemeinde u.a. aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten der dafür erforderlichen Grundstücke trotz mehrerer planerischer Ansätze in den letzten Jahren nicht erreicht werden.

Es soll weiterhin nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen werden, damit der bestehende bauliche Rahmen der Umgebung eingehalten wird.

A.6 Festsetzungen der Bebauungspläne

Als **Art der baulichen Nutzung** wird in den Änderungsbereichen 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).

Als Ausnahmen können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden (Abs. 3). Diese Ausnahmen waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan des B-Plan Nr. 3 (aufgestellt 1967) zulässig und werden weitergeführt. Sie gelten gleichermaßen für beide Änderungsbereiche (s. Textlichen Festsetzung).

Es wird darauf hingewiesen, dass die BauNVO von 1962 unter Abs. 3 Ziff. 6 auch "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen" umfasste. Die Ziffer 6 ist in der BauNVO von 1990 entfallen, dementsprechend sind die darin genannten Nutzungen nicht mehr zulässig. Nach Kenntnis der Gemeinde sind diese Nutzungen im Plangebiet nicht vorhanden.

In den Änderungsbereichen wird **Eingeschossigkeit** ("I") festgesetzt, um die im dörflichen Kontext übliche Maßstäblichkeit einzuhalten. Innerhalb der Eingeschossigkeit ist der Dachausbau in einem zweiten Geschoss gem. Nds. Bauordnung zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

Als **Grundflächenzahl** wird "0,4" festgesetzt, was der Obergrenze der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO) eines "Allgemeinen Wohngebietes" entspricht. Hiermit wird unter Berücksichtigung des Bestandes der bereits in den B-Plänen Nr. 09-03 bzw. Nr. 09-01 angegebene Rahmen weitergeführt. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Für die letztgenannten baulichen Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden, aber höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (gem. § 19 BauNVO). 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.

Im ursprünglichen B-Plan Nr. 09-03 galt die Baunutzungsverordnung von 1962. Hiernach wurden die Grundflächen der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitangerechnet. Eine Prüfung der Bestandsgrundstücke hat ergeben, dass die zulässigen Werte für die Grundflächenzahl auch nach den Bestimmungen der BauNVO von 1990 eingehalten werden.

Die **Baugrenze** wird mit 3 m von der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche abgesetzt. Kleinere Abweichungen des Bestandes im Bereich des "Stadtweges" werden berücksichtigt; hier wird die

Baugrenze auf 2,50 m gesetzt. Das Baufenster öffnet insgesamt einen weiträumigen Rahmen, damit eine Umsetzung der Innenentwicklung erreicht werden kann. Die Erschließungsmöglichkeiten sind derzeit noch nicht bekannt, so dass hierzu keine Festlegungen erfolgen sollen. Die Ausbaumöglichkeiten sind durch die Bestandsbebauung bereits deutlich eingeschränkt. Der Ausbaumumfang wird dementsprechend maßgeblich durch die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit geregelt.

Die bisherigen Baugrenzen und -linien, sowie die Festlegungen der Firstrichtungen werden durch dieses Änderungsverfahren aufgehoben.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 3 "Schäfergarten" werden die freizuhaltenden **Sichtdreiecke** als nachrichtliche Übernahme dargestellt. In den Einmündungsbereichen der Straßen "Stadtweg"/"An der Ohe" und "An der Ohe/Schäferstraße" wird die Baugrenze darauf ausgerichtet.

A.7 Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung

Es kann an die bestehenden Anschlüsse der örtlichen Versorgungsnetze für Frischwasser, Gas, Strom, Telekommunikation und Abwasser angeschlossen werden, die im Verlauf der Straßen "An der Ohe", "Schäfergarten" und "Stadtweg" verlaufen. Ebenso kann der Brandschutz über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung hinterliegender Grundstücke erfolgt über Privatwege, für die privatrechtliche Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern zu treffen sind.

A.8 Bebauungsentwurf

Zur Illustration einer möglichen Bebauung ist in der Anlage 1 ein Bebauungsentwurf angefügt. Die Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und der Zuwegungen stellt eine von mehreren Möglichkeiten dar, und ist damit unverbindlich.

A.9 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet der **1. Änderung des B-Planes Nr. 09-03 "Schäfergarten"** umfasst:

Allgemeines Wohngebiet (WA) rd. 18.198 qm

Das Plangebiet der **2. Änderung des B-Planes Nr. 09-01 "Stadtweg"** umfasst:

Allgemeines Wohngebiet (WA) rd. 3.409 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 Landespflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 30.07.2017) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und gegebenenfalls Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Das geplante Vorhaben wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, da die Maßnahme der Innenentwicklung dient. Die möglichen überbaubaren Grundflächen 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" im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. 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.

B.1.1 Planungsvorhaben

B.1.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil der Ortschaft Ottbergen, Gemeinde Schellerten. Das Plangebiet wird von der Straße An der Ohe im Westen und Nordwesten, der Schäferstraße im Osten und dem Stadtweg im Süden begrenzt. Es handelt sich um ein locker bebautes Gebiet mit einem kleineren Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Umgebung bestimmt ebenfalls aufgelockerte Bebauung. Der Änderungsbereich ist Teil der inneren Ortslage, direkte Bezüge zum offenen Landschaftsraum sind nicht vorhanden.

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.1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

In der Ortschaft Ottbergen möchte die Gemeinde Schellerten Ausbaumöglichkeiten für den Wohnungsbau schaffen. Der Nachfrage entsprechend sollen im Zuge einer Innenentwicklung im Südwesten der Ortschaft weitere Bauplätze für Einzelhäuser ausgewiesen werden. Die geltenden Bebauungspläne mit sehr eng gefassten Festsetzungen schränken die Bebaubarkeit im Plangebiet stark

ein. Eine bauliche Entwicklung auf der vorhandenen zentralen Freifläche ist durch die dargestellten Baugrenzen derzeit nicht möglich. Die Planänderung weist zukünftig flächendeckend ein allgemeines Wohngebiet mit vergrößerten Baufenstern aus, als Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Damit fügt sich die zusätzlich mögliche Bebauung in den Siedlungszusammenhang ein. Gleichzeitig wird der bislang in der Innenlage festgesetzte Spielplatz aufgehoben, ein Bedarf an dieser Stelle besteht nicht mehr. Die innerörtliche Entwicklung von Bauland bedingt den Verlust von Freiflächen, dafür werden Flächen des Außenbereiches nicht in Anspruch genommen.

Das Planungsvorhaben mit einer Gesamtfläche von rund 21.607 qm umfasst die folgenden Flurstücke: 423 / 1, 424 / 2, 424 / 3, 425 / 2, 426, 428 / 1, 429, 430 / 1, 430 / 3, 430 / 4, 431 / 3, 431 / 5, 431 / 9, 431 / 10, 431 / 12, 431 / 13, 431 / 14, 431 / 15, 431 / 20, 431 / 21, 563 / 427 und 564 / 427.

B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im unbeplanten Zustand bezogen auf die Schutzgüter dargestellt, um gegebenenfalls die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die aus dem Vollzug der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen werden gegebenenfalls herausgestellt, um bei Bedarf daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung abzuleiten, die anschließend in das grünordnerische Zielkonzept einfließen können.

B.2.1.1 Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit jeglicher Planung die Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld von Bedeutung. Das geringe Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen, die lediglich der Gebietserschließung dienen, stellt kein erhebliches Störungspotential durch Lärmbelastung im Bestand dar. Die geplante Ausweitung der Bebaubarkeit bedingt zukünftig in geringem Umfang zusätzliche Geräuschmissionen durch den Quell- und Zielverkehr. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen hauptsächlich durch PKW wird die geringe Gesamtbelastung nicht deutlich vergrößern.

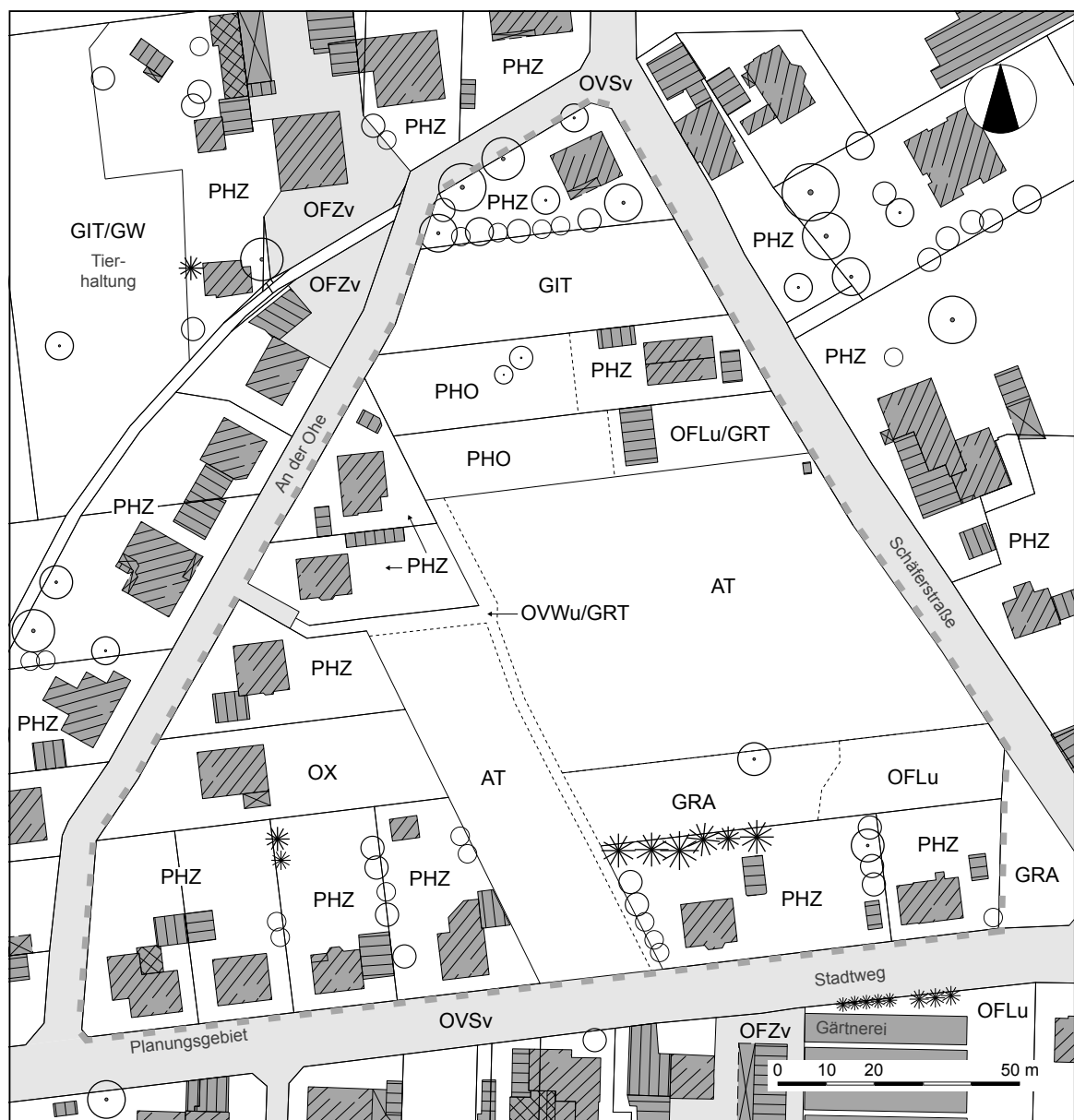
Baubedingt können zeitlich befristete Beeinträchtigungen während der Erd- und Neubauarbeiten entstehen. Zu nennen sind der Lärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Bauarbeiten sowie die Abgase der Fahrzeuge. Erdarbeiten können insbesondere bei trockener Witterung Staubemissionen verursachen. Die Beeinträchtigungen werden sich hauptsächlich auf dem Grundstück selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als wenig erheblich eingestuft.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen biologischen und historisch gewachsenen Artenvielfalt dauerhaft zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Wohngebäude mit Gärten, einzelne Hofstellen und kleinere Gewerbebetriebe bestimmen das direkte, locker bebaute Umfeld des Geltungsbereiches. Das Plangebiet umgrenzen Erschließungsstraßen. Innerhalb des Gebietes befinden sich ebenfalls einige Wohngebäude entlang der Straßen, zugeordnet sind jeweils Zier- und Gemüsegärten mit wenigen Gehölzen. Daneben bestehen kleinere Lagerplätze und eine Rasenfläche. Zwischen den Wohngrundstücken liegen eine kleine Grünlandfläche im nördlichen Plangebiet sowie ein Acker in zentraler Lage, der durch Rasenwege erschlossen ist.



Karte 1: Biotoptypen im Bestand

Die Karte zeigt die Verhältnisse vor Ort. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biototyp zugeordnet und mit einem Code gekennzeichnet. Bei der kleinräumigen Vergesellschaftung zweier Biototypen

trennt ein Schrägstrich die Codes. Gestrichelte Grenzlinien zwischen einzelnen Biotoptypen zeigen unscharfe Übergänge. Folgende Biotoptypen und Wertigkeiten sind im Planungsgebiet vorhanden (Benennung gemäß NLWKN, v. Drachenfels, 2011: Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen; Bewertung gemäß NLWKN, v. Drachenfels, 2012: Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen).

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
GIT	Intensivgrünland trockener Mineralböden	Wertstufe II
GW	sonstige Weidefläche	Wertstufe I
AT	basenreicher Lehm-/Tonacker	Wertstufe I
GRA	artenarmer Scherrasen	Wertstufe I
GRT	Trittrasen	Wertstufe I
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe I
PHO	Obst- und Gemüsegarten	Wertstufe I
OVS	Straße	Wertstufe I
OFL	Lagerplatz	Wertstufe I
OFZ	befestigte Fläche, Parkplatz	Wertstufe I
Zusatz "v"	versiegelte Fläche	-
Zusatz "u"	unbefestigter Boden	-
OX	Baustelle	Wertstufe I

Das Plangebiet ist stark überformt. Die intensiv genutzten Gärten und Scherrasen sowie vegetationsarme bzw. versiegelten Flächen sind artenarm und aus floristischer Sicht von geringer bis sehr geringer Bedeutung. Dies trifft auch auf den Acker und das Grünland zu. Die wenigen Gehölze erhöhen die Strukturvielfalt des Siedlungsraumes unwesentlich. Der Bestand ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete, auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG kommen nicht vor (Interaktive Umweltkarten MU). Die Planänderung erweitert die Baumöglichkeiten innerhalb der Freiflächen, höherwertige Bereiche werden dabei nicht in Anspruch genommen.

Generell bieten vor allem Gärten Teillebens- und Rückzugsräume hauptsächlich für **Tierarten des Siedlungsraumes**, insbesondere für siedlungstypische Vogelarten. Allerdings schränken die Lage im Siedlungszusammenhang und Störungen durch die vorhandenen Nutzungen die Lebensraumqualität ein. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch das Vorhandensein grundsätzlich nicht zu erwarten.

Als typischer Bewohner der offenen Kulturlandschaft findet der **Feldhamster** auf den Ackerflächen im Umfeld von Ottbergen mit den hier vorherrschenden Lössböden prinzipiell geeignete Lebensräume. Im Westen der Ortschaft wirkt laut "Potenzialanalyse Feldhamster" des Landkreises Hildesheim zur "Habitateignung" eine hohe Bodenfeuchte im Winter und Frühjahr einschränkend. Die Analyse stuft den Siedlungsraum als ungeeigneten Biotoptyp ein, allerdings kann der Hamster im Übergangsbereich zur Offenlandschaft vereinzelt Ruderal- und Gartenflächen zum Nahrungserwerb aufsuchen. Mit einer dauerhaften Besiedlung der Äcker im Geltungsbereich ist nicht zu rechnen. Die Bodenkarte weist für die betroffenen Flächen mit flachgründigen Pseudogley-Parabraunerden ungeeignete Bodenverhältnisse aus (siehe Schutzgut Boden), der zukünftig wegfallende Flächenanteil ist als potenzieller Lebensraum unbedeutend. Sichtungen oder Hinweise zu aktuellen Vorkommen liegen nicht vor. Weitere Tierarten des Offenlandes sind ebenfalls nicht betroffen.

Die ökologische Funktion des Gesamtraumes wird künftig auch bei einer zusätzlichen Bebauung erfüllt. Das Vorhaben beeinträchtigt das Schutzgut Arten und Biotope insgesamt nicht erheblich.

B.2.1.3 Boden

Das Schutzgut Boden stellt eine nur begrenzt zur Verfügung stehende Ressource dar. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, die Funktionsfähigkeit des Bodens ist nachhaltig zu sichern. Dies betrifft insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes wie auch die Funktion besonders seltener oder schutzwürdiger Böden ebenso wie Böden mit besonderer Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, die besondere Werte im Naturhaushalt darstellen (BBodSchG § 1 und § 2).

Das Planungsgebiet bestimmen Ablagerungen des Pleistozäns, es handelt sich um Löss und Lösslehme aus der Weichselkaltzeit. Sie überdecken sandig-schluffige Geschiebelehme der Saalekaltzeit. Im Norden reicht der ehemalige Niederungsraum der Dinklarer Klunkau mit holozänem Schwemmlöss in das Planungsgebiet hinein (Geologische Karte von Niedersachsen 1:50.000, LBEG). Vorherrschender Bodentyp ist die Parabraunerde in unterschiedlicher Ausprägung. Im Westen steht mittlere Pseudogley-Tschernosem-Parabraunerde an, im Osten flache Pseudogley-Parabraunerde. Sperrschichten im Untergrund bewirken den zeitweiligen Stauwassereinfluss. Die Niederung im Norden bestimmt ein mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley. Hier können mittlere Grundwasserhochstände von 6 dm unter Geländeoberfläche auftreten (Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000, LBEG). Das ackerbauliche Ertragspotential ist im gesamten Plangebiet äußerst hoch, die Böden weisen besonders im feuchten Zustand eine hohe bis sehr hohe potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit auf (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die Angaben beziehen sich auf weitgehend unbeeinträchtigte Böden mit wenig gestörtem Profil.

Die Böden wurde bereits vor der baulichen Entwicklung des Gebietes durch die langjährige agrartechnische Bewirtschaftung überformt und verändert. Mit der Bebauung erfolgte eine partielle Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen, größere Teilbereiche blieben unversiegelt. Die Bewertung der Lebensraumfunktionen des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad, das heißt der Naturnähe des Bodens sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit unter Berücksichtigung aktueller Beeinträchtigungen. Insgesamt handelt es sich um einen beeinträchtigten Bereich mit gestörten Bodenverhältnissen innerhalb der unversiegelten Zonen sowie mit Zerstörung des gewachsenen Bodens ohne natürlichen Bodenaufbau in den bebauten Flächen. Die versiegelten Böden werden gemäß Arbeitshilfe Eingriffsregelung auf einer 3-stufigen Skala der Wertstufe I zugeordnet, die unversiegelten Böden sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II). Der Geltungsbereich ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben, der Boden hat keine Archivfunktion.

Die geltenden baurechtlichen Bestimmungen ermöglichen bereits heute die wohnbauliche Nutzung von größeren Anteilen der bislang unversiegelten Flächen. Durch die geplante Ausweitung der Bauflächen können zusätzlich Freiflächen überbaut werden, daraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen in geringerem Umfang.

B.2.1.4 Wasser

Die **Grundwasser**neubildungsrate im Planungsraum wie im näheren Umfeld steigt von ca. 51 mm - 100 mm/a im Westen auf Werte von ca. 101 mm - 150 mm/a im Osten an. Damit liegen die Raten in einem unteren Bereich (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die oberflächennahen Bodenschichten zei-

gen eine geringe Durchlässigkeit. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist somit gering. Die Angaben beziehen sich auf weitgehend unbeeinträchtigte Böden mit wenig gestörtem Profil, die tatsächlichen Gegebenheiten weichen grundlegend ab. Das Gelände ist partiell bebaut und versiegelt, Teilbereiche sind als Vegetationsflächen ausgebildet. Insgesamt trägt der Bereich in geringem Umfang zur Grundwasserneubildung bei.

Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der bedeckte Verlauf der Dinklarer Klunkau folgt der Straße An der Ohe entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung sind keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete festgesetzt.

Die geänderte Bebaubarkeit bleibt ohne Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

B.2.1.5 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).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs mit einer weitläufigen Bebauung, der Planungsraum ist in Teilen versiegelt. Die Klimaelemente des Freilandes sind in der Ortslage leicht gedämpft. Eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor. Der ausgleichende Effekt der vorhandenen Vegetationsflächen ist für das Lokalklima wenig bedeutend. Insgesamt handelt es sich beim Planungsgebiet um einen klimatisch wenig vorbelasteten Bereich mit mäßig eingeschränkter Funktion für den Klimaausgleich.

Das Schutzgut wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da lediglich kleinflächig eingegriffen werden kann. Die Auswirkungen bleiben insgesamt gering.

B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung des Landschaftsbildes sind wichtige Ziele der Naturschutzgesetzgebung. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind entsprechend § 1 BNatSchG im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

Der schwach nach Nordwesten abfallende Geltungsbereich liegt im Siedlungszusammenhang, unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht. Der Planungsraum ist durch die vorhandene Bebauung mit den Gärten und die kleineren landwirtschaftlich genutzten Flächen insgesamt dörflich geprägt. Raumwirksame Gehölzbestände fehlen im Wesentlichen. Innerhalb des Planbereiches ist der Acker durch einen randlich geführten Rasenweg zugänglich, eine weitere Erschließung besteht nicht. Die Gärten werden privat genutzt. Das Gelände hat eine sehr geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Aufgrund der menschlichen Überformung und der damit einhergehenden Beein-

trächtigungen ist der Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut. Trotz der vornehmlich intensiven Pflege bereichern die Gärten mit ihrer gärtnerisch gestalteten Natur den Eindruck der Nachbarschaft.

Das Plangebiet wird sich auch nach der weiteren Bebauung mit Einfamilienhäusern in die gegebene Siedlungssituation einfügen. Die zusätzlichen Gebäude wirken nicht in die umgebende Landschaft hinein. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter

Der Verwaltung der Gemeinde ist im Planbereich das Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o. ä. nicht bekannt. Sollten in Rahmen von Erdbauarbeiten kulturhistorische und archäologische Funde erfolgen, so werden die zuständigen Fachbehörden unverzüglich davon unterrichtet. Es sind die §§ 12 - 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Eine erheblichen Beeinträchtigung diese Schutzgutes ist unwahrscheinlich.

B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung bliebe der heutige Zustand vollumfänglich erhalten, das Siedlungsgebiet mit den derzeit vorhandenen Nutzungen änderte sich nicht. Die landwirtschaftliche Produktion innerhalb der Ortschaft bestünde fort.

B.2.3 Grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie einleitend bereits dargelegt, bedarf es in diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keiner Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen. Grünordnerische Maßnahmen setzt der Bebauungsplan zukünftig nicht fest. Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen besonders oder streng geschützter Arten sind 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. Im Rahmen des Ausbaus kann der Einsatz von Baumaschinen den Zustand von Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtern. Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen durch geeignete Maßnahmen auszunehmen.

B.3 Zusätzliche Angaben

B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Gemeinde Schellerten und Planunterlagen des Bauingenieurs Dipl. Ing. Martin Grimm aus Ronnenberg verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein und zu den einzelnen Schutzgütern 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 Geolo-

gie. Zur Einschätzung der Eingriffe dienen 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 und weitere Arbeitshilfen des NLWKN bzw. des NLÖ.

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 Ortschaft Ottbergen liegt im Übergangsbereich der Hildesheimer Lössbörde im Norden zum Vorholzer Bergland im Süden. Der locker bebaute Planungsraum befindet sich im südwestlichen Teil des Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs, ein kleinerer Flächenanteil wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Straße An der Ohe, die Schäferstraße und der Stadtweg begrenzen den Geltungsbereich. Die Gemeinde Schellerten möchte der Nachfrage entsprechend im Zuge einer Innenentwicklung weitere Bauplätze für Einzelhäuser ausweisen. Die geltenden Festsetzungen schränken die Bebaubarkeit im Plangebiet stark ein. Mit der anstehenden Änderung des Bebauungsplans bereitet die Gemeinde die weitere Siedlungsentwicklung vor.

Das Gebiet ist dörflich geprägt. Die natürlichen Gegebenheiten sind im gesamten Planungsraum aktuell bereits verändert, für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt eine geringe Bedeutung. Der vorliegende Bericht benennt lediglich erhebliche Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden. Die maßvoll erweiterte Bebauungsmöglichkeit bedingt zusätzliche Flächenversiegelungen in geringerem Umfang. Bei den übrigen Schutzgütern können erheblichen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Naturschutzbereiche sowie artenschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht. Für das Planungsvorhaben, das gemäß des vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird, kommen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung. Der Bebauungsplan setzt keine grünordnerische Maßnahmen fest. Das Plangebiet wird sich zukünftig auch mit der hinzukommenden Bebauung in den dörflichen Siedlungszusammenhang einfügen.

Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften oder nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf

