

ORTSCHAFT
LANDKREIS HILDESHEIM

DINKLAR
GEMEINDE SCHELLERTEN

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit festge-
stellt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 04-08
"BISCHOF - GERHARD - STRASSE"

GEMÄSS § 13 A BAUGESETZBUCH

Schellerten, 05.12.2007

GEMEINDE SCHELLERTEN
Der Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

STAND: INKRAFTTRETEN

(Axel Witte)

A B S C H R I F T

Inhalt

Teil A Städtebauliche Begründung	1
A.1.0 Allgemeine Ziel der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
A.2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04-08	3
A.2.1 Art und Maß der Nutzung	3
A.2.2 Randlicher Bepflanzungstreifen	3
A.3.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	3
A.4.0 Bebauungsentwurf	4
Teil B Belange von Natur und Landschaft	4
B.1.0 Merkmale des Vorhabens	4
B.1.1 Größe des Vorhabens	4
B.1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt	4
B.1.2.1 Wasser.....	4
B.1.2.2 Boden	4
B.1.2.3 Arten und Biotope.....	4
B.1.2.4 Ortsbild	5
B.1.3 Abfallerzeugung.....	5
B.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen	5
B.1.5 Unfallrisiko bei Verwendung von Stoffen und Technologien	5
B.2.0 Standort des Vorhabens	5
B.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes	5
B.2.2 Qualität der Schutzgüter.....	6
B.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter	6
B.3.0 Merkmale der möglichen Auswirkungen	6
B.3.1 Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung.....	6
B.4.0 Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben	6
B.5.0 Zusammenfassung	6
Teil C Abwägung	
Abwägung von Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Ziff. 3 BauGB .	
.....	8

Teil D Anlagen19

Teil A Städtebauliche Begründung

A.1.0 Allgemeine Ziel der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im östlichen Bereich der Ortslage Dinklar befinden sich Grundstücke, die teilweise bebaut sind und über große Freibereiche verfügen. Für die unbebauten Bereiche wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, diese zusätzlich mit weiteren Wohngebäuden bebauen zu können. Gegenwärtig gibt es in der Ortschaft Dinklar keine verfügbaren Bauplätze, seit die Grundstücke des Bebauungsplans Nr. 04-07 "Kleine Seite Nord" vollständig bebaut worden sind. Es ist für die Siedlungsentwicklung dieser Ortschaft notwendig, diesem Mangel durch die Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 04-08 entgegenzuwirken.

Eine ergänzende Bebauung an der "Bischof-Gerhard-Straße" lässt sich nicht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) realisieren. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist in dem zur Rede stehenden Bereich durch eine eingeschossige einreihige Wohnbebauung gekennzeichnet. Wohngebäude, wie sie nun rückwärtig in 2. Reihe beabsichtigt sind, fehlen.

Um die beabsichtigten Vorhaben realisieren zu können, muss ein anderes Planungsinstrumentarium eingesetzt werden. Es muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Gemeinde betrachtet diese Vorhaben entwicklungsbedingt und unterstützt sie.

Das Erfordernis dieser Bebauungsplan-Aufstellung und der Befürwortung durch die Gemeinde ist dadurch gegeben, dass mit der zusätzlichen Bebauung ein Bereich zum Ausbau gebracht wird, der sich in einer Innenlage befindet. Es ist eine allgemeine bauleitplanerische Zielsetzung, Flächen in örtlicher Innenlage bevorzugt in Anspruch zu nehmen, bevor Flächen des Außenbereichs für eine Neubebauung herangezogen werden. Diese Zielsetzung macht sich die Gemeinde zu eigen.

Auch die Art und Weise, mit der zusätzlichen Bebauung eine Verdichtung zu erreichen, entspricht der gesetzlichen Zielsetzung, bei einer Neubebauung mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Der Gesetzgeber hat mit der letzten Novellierung des Planungsrechts Anfang des Jahres 2007 für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein neues Planungsinstrument geschaffen, das Erleichterungen bei der Durchführung der Aufstellung bietet. Nach § 13 a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Für unbeplante Innenbereiche, für Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen sowie für vorhabenbezogene Bebauungspläne der Innenentwicklung, zur Wiedernutzung von Brachflächen, zur Nachverdichtung im Bestand oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung kann die Gemeinde in Abhängigkeit von Schwellenwerten (Größe der Grundfläche bzw. der versiegelten Fläche) im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne erstmals aufstellen oder bestehende Bebauungspläne ändern oder ergänzen.

Sind diese Voraussetzungen für den definierten Anwendungsbereich erfüllt, gelten die Begünstigungen des § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a (3) BauGB zur Verfahrensbeschleunigung und des § 13 (2) BauGB zum Verzicht auf die Umweltprüfung, zum Verzicht auf den Umweltbericht, zum Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung.

Innenentwicklungs-Bebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Flächen gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a (2) 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind. Des weiteren darf unter bestimmten Umständen von einer Umweltprüfung abgesehen werden, z.B. für Bebauungspläne, deren Festsetzungen sich auf weniger als 20.000 qm Grundfläche beschränken. In diesen Fällen entfallen Erfordernisse eines Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Auch Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind möglich, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet ist. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a (2) BauGB im Wege der Berichtigung zeichentechnisch ohne förmliches Verfahren angepasst.

§ 13 a (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB unterscheidet 2 Typen von Innenentwicklungs-Bebauungsplänen, für die keine Umweltprüfung durchzuführen bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bzw. versiegelten Fläche von kleiner 20.000 qm sind von der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung freigestellt. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ab 20.000 qm bis kleiner 70.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche ist nach Anlage 2 zum BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen durchzuführen. Verursacht ein Bebauungsplan der Innenentwicklung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im "Normalverfahren" mit Umweltbericht notwendig.

Das Planungsvorhaben an der "Bischof-Gerhard-Straße" in Dinklar erfüllt die vorstehend aufgeführten Bedingungen, um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufzustellen. Es ist ein Vorhaben der Innenentwicklung und dient der Nachverdichtung. Mit deutlich weniger als 20.000 qm ausgewiesener Grundfläche ist das Erfordernis einer Umweltprüfung nicht gegeben. Der Bebauungsplan verursacht keine erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich und seine Umgebung, in dem der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, als "Dorfgebiet" dargestellt. Das Planungsvorhaben hat zum Ziel, die bestehende Wohnbebauung zu ergänzen. In einem "Dorfgebiet", das als wesentlichen Gebietscharakter die Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben zum Ziel hat und das Wohnen nur als "sonstig" anführt, entspricht eine allein auf das Wohnen ausgerichtete Nutzung wie sie hier beabsichtigt ist, nicht dem im Flächennutzungsplan angelegtem Nutzungsziel.

Der Bereich wird für die Wohnbaunutzung bestimmt. Der Flächennutzungsplan wird wie im § 13 a BauGB ausgeführt entsprechend berichtigt. Dieses ist möglich, weil sich in diesem Bereich heute landwirtschaftliche Ansätze nicht mehr finden lassen, die die Dorfgebietsnutzung weiterhin erforderlich machen. Der Bereich und die umliegenden Flächen sind nahezu vollständig wohnlich genutzt. Eine Beeinträchtigung der gesetzlich geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten, weil sich durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und damit verbundener Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe in diesem Bereich die Nutzung fehlt, die den Gebietscharakter des "Dorfgebietes" im wesentlichen begründet. Die geplanten Wohngebäude fügen sich unabhängig den vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplans in ein Gebiet ein, das durch Wohnnutzungen geprägt ist. Konflikte, die sich für die beabsichtigten Wohnnutzungen durch andere stark emittierende Nutzungen ergeben könnten, sind somit nicht zu erwarten.

A.2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04-08

A.2.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend den vorstehend ausgeführten Absichten im Bebauungsplangebiet zusätzliche Wohngebäude errichten zu können, wird das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Von einer Ausweisung eines "Reinen Wohngebiets" wird Abstand genommen, weil diese Gebietsart hinsichtlich von Einflüssen im Vergleich zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" sehr empfindlich ist und im ländlichen Raum, zu dem Dinklar angehört, Einflüsse durch landwirtschaftliche Betriebsweisen nicht ausgeschlossen werden können. Auch ist das Nutzungsspektrum, das das "Reine Wohngebiet" bietet, für dörfliche Lagen sehr eingeschränkt. In diesen Lagen ist die größere Nutzungsvielfalt der Baunutzungsverordnung eines "Allgemeinen Wohngebietes" wünschenswert

Wegen der Randlage und im Hinblick auf die bereits bestehende Wohnnutzung ist die Eingeschossigkeit zugelassen. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist für die Grundflächenzahl der Höchstwert nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingesetzt worden, um ausreichend Ausbauraum zur Verfügung zu haben. Als Bauweise wird die offene Bauweise vorgegeben.

A.2.2 Randlicher Bepflanzungsstreifen

Am Nordrand des Geltungsbereichs, im Übergang zur freien Landschaft, ist auf der gesamten Länge (ca. 65 m) die Anlage eines 4 m breiten Bepflanzungsstreifens dargestellt. Hier sind Laub-, Obstbäume und Laubsträucher in dichter und gestaffelter Stellung anzupflanzen, um eine Einbindung von neuen Gebäuden in das Ortsbild und einen Ortsrand bzw. Siedlungsabschluss herzustellen (Landschaftsbild). Die verwendbaren Gehölze entsprechen den ortstypischen bzw. für Ortsrandlagen in diesem Naturraum üblichen Arten.

Eine Anlage von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf dem Bepflanzungsstreifen nicht zulässig. Jedoch ist es erlaubt, Zäune oder Einfriedungen zu errichten.

A.3.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die in das Plangebiet einbezogenen Flächen sind über die "Bischof-Gerhard-Straße" öffentlich angeschlossen. Eine auf dem Grundstück weiterführende Erschließung ist privat zu leisten und über Grundstücksteilungen und Miteigentümerschaft für die Zuwegung oder Wegebaulasten sicherzustellen. Auf den Grundstücken selbst ist der Versiegelungsgrad für die Pkw-Zufahrten und Stellplätze relativ gering zu halten. Die Beläge dafür sind wasserdurchlässig herzustellen mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ (entsprechend DIN 1986).

Anfallendes Abwasser und die Ableitung des Regenwassers kann in den Leitungsnetzen, die bereits jetzt schon im Verlauf der "Bischof-Gerhard-Straße" die häuslichen Abwässer der vorhandenen Bebauung aufnehmen, abgeführt werden.

Die Versorgung neuer Wohngebäude mit Frischwasser ist durch die vorhandene Leitung im Bereich der "Bischof-Gerhard-Straße" möglich.

Aus diesem Netz und vorhandenen Hydranten ist bereits jetzt schon die Löschwasserversorgung der vorhandenen Bebauung und damit auch der Bebauungsergänzung sichergestellt.

A.4.0 Bebauungsentwurf

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

A.5.0 Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 3.630 qm. Er ist ausnahmslos als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Teil B Belange von Natur und Landschaft

B.1.0 Merkmale des Vorhabens

B.1.1 Größe des Vorhabens

Die Fläche, die bei diesem Änderungsvorhaben betrachtet wird, hat eine Größe von 3.630 qm. Es handelt sich dabei um drei Flurstücke 370/2, 370/3 und 371/1 in der Flur 3, Ortschaft Dinklar, Gemarkung Dinklar. Die Grundstücke sind jeweils straßenseitig zur Bischof-Gerhard-Straße mit einem freistehenden Einfamilienhaus und mit Garagen bebaut. Die rückwärtigen, größeren Gartenbereiche sind bislang unbebaut. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Dorfgebiet dar.

B.1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt

B.1.2.1 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung nicht festgesetzt. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist mittel.

B.1.2.2 Boden

Im Untersuchungsraum stehen Böden an, die seit langem intensiv als Haus-, Zier- und Nutzgarten bearbeitet wurden, teilweise befinden sich kleinere Unterstände bzw. Terrassen- oder Sitzplätze in den Gartenzonen. Die Leistungsfähigkeit der Böden ist stark eingeschränkt. Das Schutzgut Boden wird durch hinzukommende bauliche Vorhaben (Versiegelung, Überbauung) beeinträchtigt.

B.1.2.3 Arten und Biotope

Die Flächen im Geltungsbereich sind Haus-, Zier- oder Nutzgärten, sie entsprechen dem Biotoptyp PHZ mit der niedrigen Wertstufe 1. Je nach Grundstück sind die Bereiche unterschiedlich ausgeprägt:

- Flurstück 370/2: intensiv gepflegter Rasen mit Koniferenhecke eingefasst,

- Flurstück 370/3: intensiv gepflegter Rasen mit jüngeren Halb- bzw. Hochstamm-Obstbäumen (Apfel und Birne); im hausnahen Bereich eher Ziergarten mit Blütensträuchern, 1 x Süßkirsche
- Flurstück 371/1: Ziergarten mit Koniferen und Blütensträuchern, Rasenflächen.

Im Westen und Osten grenzen weitere Ziergärten an den Geltungsbereich. Im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg, als festgefahrener Rasen ausgebildet, daran schließen ausgedehnte Intensivackerflächen an. Im Süden begrenzt die asphaltierte "Bischof-Gerhard-Straße" den Planbereich. In der südwestlichen Ecke, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein Stationskreuz mit größerer Winterlinde auf Rasenflächen.

B.1.2.4 Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dinklar. Die Bebauung an der Bischof-Gerhard-Straße mit den zum Ortsrand weisenden Gärten bildet hier den Siedlungsabschluss. Es grenzen ausgedehnte und gehölzfreie Ackerflächen an. Der Ortsrand ist wenig landschaftsgerecht gestaltet, eine Übergangszone mit einem Wechsel aus Bäumen und Sträuchern ist hier nicht vorhanden.

B.1.3 Abfallerzeugung

Bei einer Wohnbebauung fällt Hausmüll an, der keine Beeinträchtigung darstellt und im üblichen Umfang mit entsorgt werden kann.

B.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Diese Aspekte sind nicht relevant, weil ein wohngenutzte Gebäude in einer wohnbaulich geprägten Umgebung errichtet werden sollen.

B.1.5 Unfallrisiko bei Verwendung von Stoffen und Technologien

Nicht relevant für Wohngebäude.

B.2.0 Standort des Vorhabens

B.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Die im Planbereich liegenden Flächen sind wohnbaulich genutzte Grundstücke. Im Westen und Osten grenzen weitere wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Im Süden begrenzt die Fahrbahn der innerörtlichen Straße den Geltungsbereich. Im Norden reichen Ackerflächen mit Wirtschaftsweg bis an den Planbereich. Die Flächen werden im rückwärtigen Bereich haus-, ziergartenmäßig genutzt.

Im Kreuzungsbereich "Bischof-Gerhard-Straße" und "Im Kamp" befindet sich ein Stationskreuz als Kulturgut. Diese Fläche ist nicht Bestandteil des Plangebietes, es wird durch die Planung -Ausweisung von Flächen für Wohnhäuser- nicht beeinträchtigt.

B.2.2 Qualität der Schutzgüter

Die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotop, Klima sowie Ortsbild haben im Geltungsbereich nur eine geringe Qualität und Wertigkeit. Der naturschützerische Wert der Flächen ist gering.

B.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Im Planbereich und in der unmittelbaren Umgebung in der Ortslage von Dinklar sind nicht vorhanden:

- Gebiete zugehörig zum europäischen Netz NATURA 2000
- FFH-Gebiete
- Biosphärenreservat, Naturpark
- Natur-, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile
- geschützte Biotop gem. § 28a und b NNatG, Naturdenkmale
- Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete
- Sachgüter, Bodendenkmale
- Altlasten, Altablagerungen.

B.3.0 Merkmale der möglichen Auswirkungen

B.3.1 Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung

Durch die Ergänzung mit Wohnbebauung in rückwärtig gelegenen Gartenteilen in einem wohnbaulich geprägten Gebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen bzgl. Abfall, Emissionen, Umweltverschmutzung oder Unfallrisiken zu erwarten. Die Beeinträchtigungen auf die natürlichen Schutzgüter ist gering (bei Boden) bzw. nicht gegeben (alle anderen Schutzgüter).

B.4.0 Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben

Die benötigten Unterlagen konnten aus verschiedenen Planwerken ermittelt werden:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim 2001
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim 1993
- Interaktive Karten des Nds. Umweltministeriums, 2007
- Flächennutzungsplan Gemeinde Schellerten (Verf. Planungsbüro SRL Weber), 1983
- Nutzungs- und Strukturkartierung (Verf. Planungsbüro SRL Weber), 2007.

B.5.0 Zusammenfassung

In der Ortschaft Dinklar, an der Bischof-Gerhard-Straße, besteht die Absicht, am Ortsrand befindliche große Grundstücke in der 2. Reihe wohnbaulich zu bebauen. Die Fläche liegt im Dorfgebiet. Angrenzende Grundstücke werden wohnbaulich genutzt.

Die bisherige Nutzung des Planbereichs als Haus-, Zier- oder Nutzgarten hat nur eine geringe Bedeutung für alle Schutzgüter. Naturschutzbereiche mit europa-, landesweiter, regionaler oder lokaler Bedeutung sowie andere Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht.

Die Bebauung von Grundstücken mit weiteren Wohngebäuden hat keine Auswirkungen auf die Umgebung, es entstehen keine nachteiligen Beeinträchtigungen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht ist für dieses Projekt nach dem Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Umweltbelange nicht durchzuführen.

Teil C: Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 13 Abs. 2, Ziff. 3 BauGB (*Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Ziff. 3 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 19.11.2007 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Gemeinde **Schellerten**
 Landkreis **Hildesheim**
 Bebauungsplan **Nr. 04-08 "Bischof-Gerhard-Straße"**
 Ortschaft **Dinklar**
 Abwägung **der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung i.V.m. § 13 (2) Ziff.2 BauGB und § 13 (2) Ziff. 3 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>E.ON Avacon AG, Sarstedt, 21.09.2007</p>	<p>Gegen den B-Plan haben wir keine Einwände. - Jedoch bitten wir Sie, in die Begründung aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Strom und Erdgas versorgt werden können.</p> <p>Sobald der B-Plan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.</p> <p>Bitte benachrichtigen Sie uns rechtzeitig, wann mit der Erschließung begonnen wird.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb in Sarstedt anzufordern. Ansprechpartner: Herr Kromer, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt, Tel: 05066-8332482.</p> <p>Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Soweit sich aus den Anmerkungen Forderungen für Dienstbarkeiten auf den im Bebauungsplan einbezogenen Grundstücksflächen ergeben, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu stellen.</p>

<p>noch: E.ON Avacon AG Landkreis Hildesheim, 10.10.2007</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.</p> <p>1. Denkmalschutz</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Belange des Baudenkmalschutzes sind insoweit nicht betroffen.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist allerdings festzustellen, dass in den bisher bebauten Bereichen des Plangebietes mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist.</p> <p>Dem Träger einer Baumaßnahme im Plangebiet ist daher gemäß § 13 NDSchG die Auflage zu erteilen, den Beginn von Erdarbeiten mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des LK Hildesheim sowie beim Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharhorststraße 1, 30175 Hannover, anzuzeigen.</p> <p>Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Diese Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.</p>	<p>Dieses ist selbstverständlich.</p>
---	---	---------------------------------------

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 (2) NDSchG Bofundamente und Fundstellen bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen sind bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen ist, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich verwiesen.</p> <p>2. Vorbeugender Brandschutz</p> <p>In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen:</p> <p>2.1 Zu allen Baugrundstücken, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, müssen gemäß § 5 NBauO sowie § 2 DVNBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerslösch- und Rettungsfahrzeuge angelegt werden. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,0 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,5 m haben und für 16-t-Fahrzeuge befestigt sein.</p> <p>Bis zu einer Entfernung von 50 m zu öffentlichen Straßen genügt ein jederzeit frei zugänglicher Zugang mit einer Mindestbreite von 1,25 m und einer lichten Höhe von 2,0 m.</p> <p>Die erforderlichen Entwicklungsflächen für die Feuerwehr (Haltestellen der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz) sind in den öffentlichen Straßenbereichen mit einzuplanen. Die Flächen müssen mindestens 6,0 m breit, 12,0 m lang und ausreichend befestigt sein.</p>	<p>Die Forderungen der Denkmalschutzbehörde werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um so sicher gehen zu können, dass sie beachtet werden.</p>
----------------------------	--	--

	<p>2.2 Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei maximal einem Vollgeschoss im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschezit von zwei Stunden eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 cbm/h) zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen.</p>	<p>noch: LK Hildesheim</p>
	<p>2.3 Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW zu beachten.</p> <p>Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mind. 800 l/min aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.</p> <p>Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten entspr. DIN 3222 zu errichten. Die Standplätze sind so zu wählen, dass eine Beschädigung durch Fahrzeugverkehr nicht erfolgen kann. Dort, wo keine andere Möglichkeit besteht (in Verkehrsflächen), können auch Unterflurhydranten gesetzt werden. Unterflurhydranten sind gemäß DIN 14220 zu kennzeichnen.</p>	

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>2.4 Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung (Anzahl, Art und Lage der Hydranten) und unabhängige Entnahmestellen (Größe und Lage des Löschwasserbehälters) sind dem Fachdienst 502, Bauordnung, vor Ausführungsbeginn vorzulegen.</p> <p>Weiterhin ist vor Beginn der Erschließungsplanung dem Fachdienst 502 auch der eventuelle Nachweis über vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzulegen.</p> <p>3. Städtebau / Planungsrecht</p> <p>3.1 Textliche Festsetzung Nr. 1</p> <p>Zur Klarstellung und somit aus Gründen der Rechtssicherheit wird angeregt, statt des Ausdrucks "Fläche für anzupflanzende Bäume und Sträucher" die in der Planzeichenerklärung benutzte Bezeichnung der Flächen als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zu verwenden.</p> <p>3.2 Punkt A.1.0 der Begründung</p> <p>Unter Punkt A.1.0 Absatz 7 der Begründung wird dargelegt, dass mit deutlich weniger als 20.000 qm ausgewiesener Grundfläche Bedingungen gegeben sind, die ein Erfordernis zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht begründen und dass aufgrund dieser Umstände von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.</p>	<p>Es muss darauf verwiesen werden, dass das Gebiet des Bebauungsplans an der "Bischof-Gerhard-Straße" bereits über eine Löschwasserversorgung verfügt und die genannte Straße in ihrem Verlauf bereits mehrere Hydranten aufweist.</p> <p>Wie vom Wasserverband Peine mitgeteilt wurde (s. Seite 9 der Abwägung) steht die geforderte Menge zur Verfügung.</p> <p>Die Umstellung wird vorgenommen.</p>
----------------------------	---	---

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Diese Aussagen sind dahingehend missverständlich, als dass auch eine zulässige Grundfläche von wie im vorliegenden Fall nur 1.452 qm grundsätzlich ein Erfordernis zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft begründen kann. Es ist lediglich eine Rechtsfolge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens, dass in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB ein Ausgleich der Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich ist, weil die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, gemäß der Fiktion des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.</p> <p>Insoweit resultiert der mögliche Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auch nicht aus einem tatsächlich nicht vorhandenen Erfordernis zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, sondern vielmehr aus der Fiktion des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB.</p> <p>So gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.</p> <p>Als Rechtsfolge wird bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens daher von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.</p> <p>Zur Klarstellung wird angeregt, die Ausführungen unter Punkt A.1.0 der Begründung entsprechend zu überarbeiten und den tatsächlichen rechtlichen Gegebenheiten anzupassen.</p>	<p>Die Ergänzungen werden aufgenommen.</p>
----------------------------	---	--

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>3.3 Teil B der Begründung</p> <p>Gemäß § 13a (1) BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (B-Plan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die gemäß § 19 (2) BauNVO zulässige bzw. festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt bzw. bei mehr als 20.000 qm und weniger als 70.000 qm beträgt und gleichzeitig eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ergibt, dass der bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.</p> <p>Da im vorliegenden Fall die im Geltungsbereich des B-Planes zulässige Grundfläche lediglich 1.452 qm beträgt, ist gemäß § 13a (1) BauGB eine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien nicht erforderlich.</p> <p>Eine Aussage, dass durch den B-Plan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wäre hier rechtlich völlig ausreichend gewesen.</p>	<p>Die genannten Ausführungen sind Angaben zu Natur und Landschaft im Plangebiet, wie sie bei jeder Planung im Sinne einer "guten fachlichen Praxis" dargestellt werden.</p>
----------------------------	--	--

<p>LWK Niedersachsen, Fachgruppe 2, 08.10.2007</p>	<p>Der vorliegenden Planung könnten wir grundsätzlich zustimmen, wenn unser Hinweis beachtet wird: Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.</p>	<p>Die Ortschaft Dinklar und damit auch das Plangebiet befinden sich im ländlichen Raum, in dem Immissionen aus der Bearbeitung umgebender landwirtschaftlicher Flächen, wenn sie das ortsübliche Maß nicht überschreiten, hinzunehmen sind.</p>
<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover, 19.09.2007</p>	<p>Ich habe gegen die Planung keine Bedenken vorzubringen. - Von der Rechtskraft des Planes erbitte ich, mich zu gegebener Zeit zu unterrichten.</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p>
<p>Wasserverband Peine, 01.10.2007</p>	<p>Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o.g. Planaufstellung keine Bedenken: 1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Dinklar. Wir weisen darauf hin, dass die neuen Hausanschlüsse zu den Hinterliegergrundstücken erforderlich falls mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit abgesichert werden sollten.</p>	

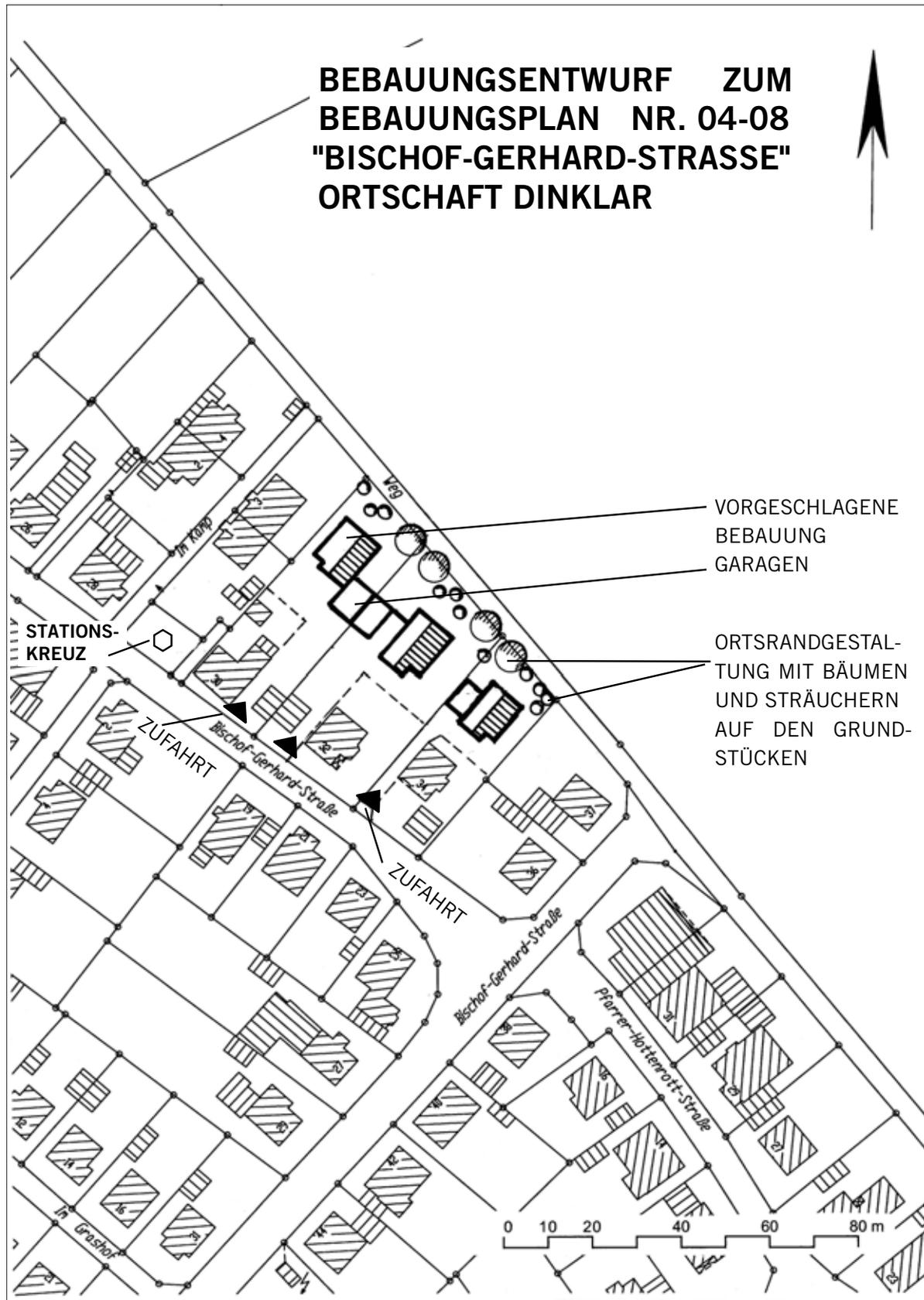
<p>noch: Wasserverband Peine</p>	<p>2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Gelungsbereich des Plangebietes teilen wir mit, dass maximal die Löschwassermenge von 48 cbm/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.</p> <p>3. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.</p> <p>Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.</p>	<p>Die unter Ziffer 1-3 aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
--------------------------------------	--	--

<p>Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim, Bad Salzdetfurth, 25.09.2007</p>	<p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Wir bitten bei der Planung und Erschließung von neuen Wohngebieten / Baugebieten die Vorgang des § 16 UVV in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. den Übergangbestimmungen des § 32 UVV zu berücksichtigen, damit künftige Entsorgungs- und Versorgungsmaßnahmen problemlos gewährleistet sind.</p>	<p>Es ist mit dem Bebauungsplan kein neues Wohnbaugebiet mit eigener Erschließung geplant, sondern Möglichkeiten einer zusätzlichen, rückwärtigen Wohnbebauung. Hierfür ist keine öffentliche Erschließung erforderlich, sondern lediglich private Zufahrten. Künftige Entsorgungs- und Versorgungsmaßnahmen können weiterhin so erfolgen wie für die bereits vorhandene Bebauung. Die Müllgefäße einer zusätzlichen Bebauung sind ebenfalls an der "Bischof-Gerhard-Straße" bereitzustellen. Die Entfernung von der genannten Straße bis zu den neuen Gebäuden ist zumutbar.</p>
---	--	---

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung:



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-08 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 04-08 wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-08 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-08 einschließlich der Begründung haben vom 12.09.2007 bis einschließlich 11.10.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.11.2007 den Bebauungsplan Nr. 04-08, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 04-08 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.11.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 47 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 04-08 ist damit am 28.11.2007 rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den 05.12.2007

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister