



Gemeinde Schellerten

Entwurf der Begründung

Zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
des Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“

Gemeinde Schellerten (Ortschaft Ottbergen)

Landkreis Hildesheim

Stand: April 2020



Ausgearbeitet von:



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Hannover

Arndtstraße 19, 30167 Hannover

Tel: 0511 123 208 – 30

info-hannover@nlg.de

www.nlg.de



FLU Planungsgemeinschaft GbR

Rotestraße 15, 31073 Delligsen

Telefon: 05187-75 99 75

info@flu-planung.de

<http://www.flu-planung.de>

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Planungsrechtliche Begründung

1.	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen.....	1
2.	Lage und bestehende Nutzungen des Geltungsbereiches	1
3.	Regionale und kommunale Planungsvorgaben	3
4.	Altlasten und Kampfmittel	5
5.	Anlass und Zielsetzung der Planung	5
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
6.1.	Bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	7
6.2.	Flächen für Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)	8
6.3.	Erschließung und Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
6.4.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)	9
6.5.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
6.6.	Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	11
7.	Städtebauliche Auswirkungen.....	11
7.1.	Flächenbilanz	11
7.2.	Ver- und Entsorgung.....	12
7.3.	Siedlungsentwicklung und Infrastruktur	13
7.4.	Verkehr	13
7.5.	Immissionsschutz.....	13
7.6.	Natur und Landschaft	16
8.	Hinweise.....	16
9.	Verfahren und Abwägung	16
10.	Verfahrensvermerke	17
	Quellen	18

Teil B - Umweltbericht

Anlagen

Teil A – Planungsrechtliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat am 01.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ beschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass kein nach § 13 BauGB vereinfachtes oder nach §§ 13 a BauGB beschleunigtes Verfahren in Frage kommt, sondern das Regelverfahren durchgeführt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt maßgeblich nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, Seite 3634) und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3786)

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten als vorbereitende Bauleitplanung für den betroffenen Bereich eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht, ist dieser in einem parallelen Verfahren zu ändern (26. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren wurde ebenfalls am 01.04.2019 gefasst.

Dem Bebauungsplan ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB beigefügt. Diese beinhaltet neben dem städtebaurechtlichen Teil A einen Umweltbericht (Teil B), in dem das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung als gesonderter Teil der Begründung dargelegt wird.

2. Lage und bestehende Nutzungen des Geltungsbereiches

Im März 1974 entstand die Einheitsgemeinde Schellerten aus zwölf Ortschaften im Landkreis Hildesheim (Gemeinde Schellerten, o.J.). Die Gemeinde grenzt östlich unmittelbar an die Kreisstadt Hildesheim an und ist unter anderem über die A 7, B 1 und B 6 überörtlich hervorragend angebunden. Ca. 3,5 km südwestlich der Gemeindeverwaltung in Schellerten liegt die Ortschaft Ottbergen, welche über die Landesstraße L 492 gut zu erreichen ist und die Ortschaften Farmsen, Wöhle, Wendhausen und Dinklar als ihre Nachbarn zählen kann. In der dörflich geprägten Ortschaft leben derzeit ca. 1.200 Menschen (Gemeinde Schellerten, 2019).

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ befindet sich in nördlicher Ortsrandlage und umfasst mit den Flurstücken 72/3, 75/2, 91/5 und 92/2, Flur 2 der Gemarkung Ottbergen 3,72 ha (siehe Abb. 1 und 2). Zusätzlich zählen die externen Flurstücke 30, Flur 2 und 30/2, Flur 4 der Gemarkung Ottbergen mit einer Gesamtfläche von 6,2 ha und 7,8 ha zum Geltungsbereich.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Lediglich die Flurstücke 91/5 und 92/2 sind extensives Grünland, das als Weideland genutzt wird. Nördlich und südlich die-

ser Weideflächen befinden sich weitere Grünflächen mit einzelnen Nutztierunterständen. Östlich grenzen ein Graben, ein Wirtschaftsweg und wieder landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und im Westen grenzen Wohnbebauungen an, welche sich teilweise in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 09-05 und 09-06 der Gemeinde befinden (s. auch Kapitel 4).

Zudem wird das Gebiet durch die Landesstraße L 492 im Nordwesten sowie durch die Straße „Auf der Schanze“, die zur externen Erschließung des Plangebiets dient, im Westen abgegrenzt (s. Abb. 2). Das externe Flurstück 20, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen befindet sich etwa 460 m östlich des Hauptgeltungsbereiches und wird wie die umliegenden Flächen ackerbaulich genutzt. Westlich verläuft ein weiterer Entwässerungsgraben. Das externe Flurstück 20/3, Flur 4 der Gemarkung Ottbergen befindet sich etwa 800 m südöstlich des Hauptgeltungsbereiches und wird ebenfalls ackerbaulich genutzt.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 09-07 in der Ortschaft, ohne Maßstab
(Quelle: NLG auf Grundlage von Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2019)

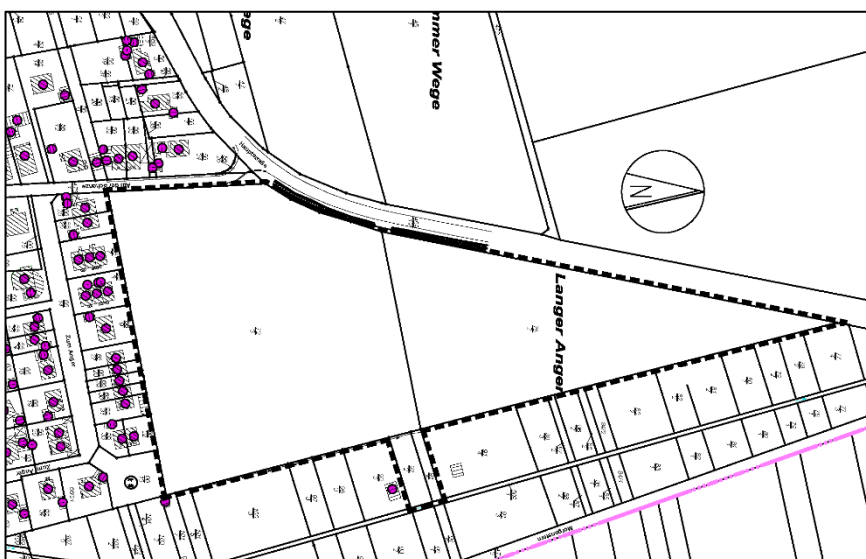


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 09-07, ohne Maßstab
(Quelle: NLG auf Grundlage von Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2019)



Abb. 3: Abgrenzung der externen Flurstücke des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 09-07, ohne Maßstab
(Quelle: NLG auf Grundlage von Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2019)

3. Regionale und kommunale Planungsvorgaben

Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim sieht für das Gebiet ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ vor (s. Abb. 4).

Gleichzeitig wird erklärt, dass die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen aufgrund von Nachfragen nach Wohnbauland in den Ortschaften erfolgen darf, sofern ein Ort min. vier der folgenden Kriterien erfüllt:

- „Einbindung in den regionalen Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stündlich: Um regelmäßige Wege mit dem ÖPNV zurücklegen zu können, ist ein stündliches Grundangebot Mo – Fr erforderlich. Einzelne Fahrplanlücken zu Zeiten geringerer Nachfrage werden dabei akzeptiert. Viele Linienfahrpläne wurden in den letzten Jahren überarbeitet und vertaktet, so dass diese Voraussetzung die deutliche Mehrzahl der Buslinien erfüllt.
- Betreuungseinrichtung für Kinder: Um für junge Familien als Wohnstandort interessant zu sein, sind entsprechende öffentliche Betreuungseinrichtungen für Kinder wie Kindergarten oder Kindertagesstätte vor Ort erforderlich.
- Grundschule: Schulstandorte erfüllen i.d.R. weitergehende Funktionen für ihr Umland.
- Lebensmitteleinzelhandel: Zur Lebensmittel-Grundversorgung eines Ortsteils gehört für den Landkreis entweder ein Lebensmittelmarkt mit mind. 500 m² 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: Hierunter wird das Vorhandensein eines Allgemeinmediziners bzw. Internisten verstanden“ Landkreis Hildesheim 2016).

Ottbergen erfüllt diese Vorgaben. Im Ort sind ein Kindergarten, eine Grundschule und sogar eine Oberschule ansässig. Außerdem verkehrt der Bus der Linie 33 der *Regionalverkehr Hildesheim GmbH* stündlich Richtung Hildesheim Bahnhof/ZOB und Söhlde. Über den Hildesheimer Bahnhof sind weitere Oberzentren wie z.B. Hannover erreichbar. Die ärztliche Grundversorgung wird z.B. durch den Nachbarort Dinklar sicher gestellt. Dort sind zwei Allgemeinärzte vorhanden, die in unter 5 min mit dem PKW zu erreichen sind.

Aus diesen Gründen und den in Kapitel 2. *Notwendigkeit der Planung* aufgeführten Argumenten stellt Ottbergen aus raumordnerischer Perspektive einen geeigneten Standort zur Siedlungsentwicklung dar.



Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs im RROP Hildesheim
(Quelle: Landkreis Hildesheim, 2016)

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten setzt für alle Flächen des Geltungsbereiches „Flächen für die Landwirtschaft“ fest (s. Abb. 5). Aus diesem Grunde wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans die parallele 26. Änderung des Flächennutzungsplans, die eine Wohnbaufläche vorsehen soll, durchgeführt.

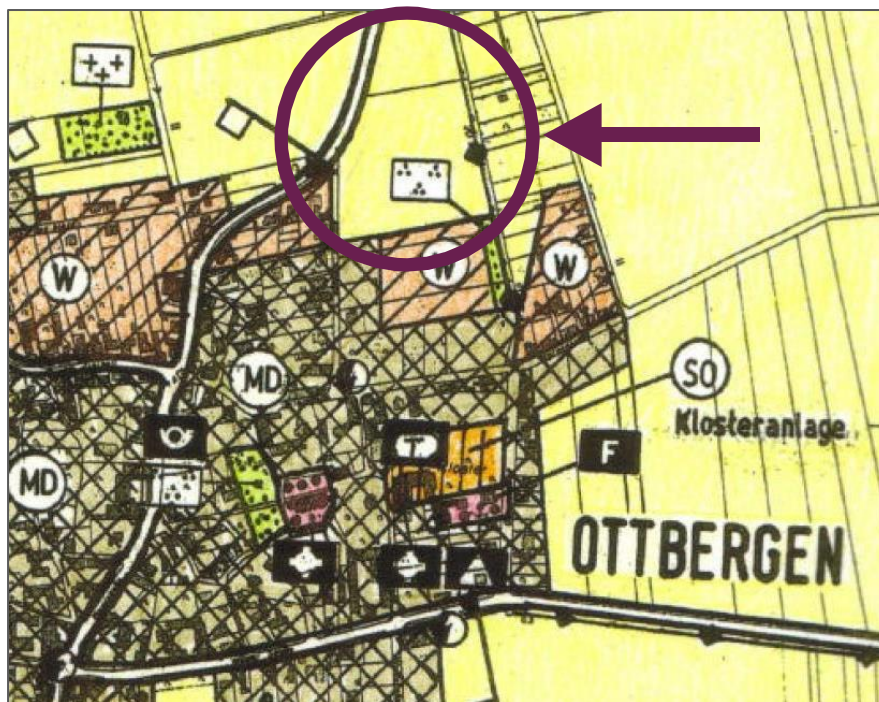


Abb. 5: Lage des Geltungsbereichs im FNP (Quelle: Gemeinde Schellerten, o.J.)

Rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung

Das Plangebiet grenzt an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 09-05 „Auf der Schanze“ und Nr. 09-06 „Auf der Schanze II“. Diese setzen für ihren Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) mit offener Bauweise, einem Vollgeschoss und Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 fest. Der Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ setzt diese beiden Bauabschnitte fort.

4. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln - Hannover, ergab, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Es besteht kein Handlungsbedarf.

5. Anlass und Zielsetzung der Planung

In der Gemeinde Schellerten besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die aktuell nicht befriedigt werden kann. Dieser Nachfragedruck begründet sich nicht zuletzt in der Etablierung des Einzelhandels in Schellerten der letzten zehn Jahre. Ottbergen ist die zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde und bildet dank der ansässigen Grund- und Oberschule das Schulzentrum der Gemeinde. Die bestehenden Infrastrukturen im Ort und in der Gemeinde können nur durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung geschützt werden.

Zudem stellt die Gemeinde Schellerten auch aufgrund seiner zentralen Lage im Bundesstraßen-Dreieck – B 1, B 6, B 444 – und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit der Oberzentren und Arbeitsstandorte Hildesheim, Hannover, Braunschweig und Salzgitter einen günstigen Wohnstandort dar. Die damit verknüpfte schnelle Anbindung an die Autobahnen 7 und 39 verstärkt diesen Effekt. Die Gemeinde muss insbesondere aufgrund ihrer demografischen Entwicklung daran interessiert sein, für junge Familien attraktiv zu bleiben. Dazu tragen die vorhandenen Infrastrukturen, die Anbindung an Arbeitsstandorte sowie die Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken bei. Diese Verfügbarkeit soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans hergestellt werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB sollen Maßnahmen der Innenentwicklung von den Gemeinden geprüft und entsprechende Potenziale genutzt werden. Bei einer Umnutzung von Flächen, die als Wald, für Wohnzwecke oder landwirtschaftlich genutzt werden, soll eine solche Flächenumwandlung argumentiert und Innenentwicklungspotenziale dieser Begründung zugrunde gelegt werden. Möglichkeiten der Innenentwicklung können sein: Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten (§ 1a (2) S. 4 Halbsatz 2 BauGB).

In Ottbergen stehen im direkten Innenbereich keine Entwicklungsflächen in absehbarer Zeit zur Verfügung. Brachflächen und Gebäudeleerstände sind derzeit kaum zu verzeichnen und auch Baulücken sind nur in marginaler Anzahl vorhanden, welche sich zudem überwiegend in privater Hand befinden oder bereits bebaut werden. Dazu zählen z.B. Baulücken im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 09-05 (*Osterstraße*) oder an der *Waldstraße*. Auch etwaige Lücken an der *Freiheit* sind bereits oder werden zeitnahe bebaut oder befinden sich im privaten Eigentum. Auf den ersten Blick befinden sich ebenfalls an der *Wöhler Straße* Baulücken, die jedoch landwirtschaftlich oder als Streuobstwiese genutzt werden. Auch der Klostergarten wird noch gärtnerisch vom Eigentümer (Pfarrgemeinde St. Nikolaus Ottbergen) genutzt. Der Bereich westlich der *Schäferstraße* wird derzeit erschlossen und bebaut. Andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestünden in der Bebauung einiger Hinterhofbereiche / „Hinterliegergrundstücke“. Potenziale liegen hierbei im Bereich östlich der *Schäferstraße*, welcher jedoch schwer zu erschließen ist und sich zudem in privaten Händen befindet. Ebenso verhält es sich mit den Grundstücken *Hinter den Höfen / Freiheit*.

Bei allen genannten Bereichen ist die Erschließung aufgrund von Eigentümerbelangen oder aus wirtschaftlicher Sicht nicht durchführbar. Daher ist es erforderlich, eine Fläche in Randlage, die sofort zur Verfügung steht, zur Arrondierung des Siedlungsgebietes zu entwickeln. Mit der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung des Gebiets geschaffen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1. Bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Es gilt die folgende textliche Festsetzung:

§ 1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Diese Festsetzung betrifft die Zulässigkeiten von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

Die Grundflächenzahl soll 0,4 nicht überschreiten. Dieser Wert entspricht dem Höchstmaß gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und passt sich den Festsetzungen des angrenzenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 09-05 „Auf der Schanze“ (GRZ max.: 0,4) an.

Die Geschossigkeit ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Damit soll sich die Bebauung an die Umgebung anpassen, die aus eingeschossigen Einfamilien- und teilweise Reihenhäusern besteht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufelder werden gem. § 23 (1) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Angelehnt an die Bebauung der Umgebung wird eine offene Bauweise gem. § 22 (1 und 2) festgesetzt. Dies ermöglicht neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Reihenhäusern wie im südlich angrenzenden Wohngebiet. Um eine solche Verdichtung der Bebauung nicht auszuschließen und um trotzdem noch flexibel auf Nachfragesituationen reagieren zu können, wird von einer detaillierten Festsetzung der Bauweise gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 BauNVO abgesehen. In der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand der Gebäude einzuhalten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

Insgesamt wird durch die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise eine dem ländlichen Raum und dem Ortsbild verträgliche Bebauung gesichert.

6.2. Flächen für Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die textliche Festsetzung § 2 schließt Garagen und Carports im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche, also in der Vorgartenzone, aus. Dadurch sollen unübersichtliche, tunnelartige Straßenverläufe, die zu Angsträumen werden können, vermieden werden.

§ 2 Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie liegen, sind Garagen und Carports unzulässig.

6.3. Erschließung und Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Auf der Schanze“ extern im Ort erschlossen. Diese Straße führt im Norden auf die Hauptstraße und im Süden auf die „Osterstraße“, welche wiederum auf die „Hauptstraße“ oder auf die Straße „Morgenstern“ und schlussendlich in die Landschaft führt. Über die „Hauptstraße“ ist die Bushaltestelle „Ottbergen (Schellerten) Mitte“ fußläufig in einer Distanz von ca. 680m erreichbar. Von dieser Haltestelle aus verkehrt die Buslinie 33 Richtung Hildesheim und Söhlde sowie der Nachtbus N5 mit derselben Strecke.

In nördlicher und nordwestlicher Richtung ist Ottbergen über die Ortschaften Farmsen und Schellerten bzw. über Dinklar an die Bundesstraße B1 angebunden und in südlicher Richtung über Wendhausen an die Bundesstraße B6. Die B1 verbindet die Gemeinde mit Hildesheim und Braunschweig und über die B6 sind ebenfalls Hildesheim und Salzgitter zu erreichen. Beide Bundesstraßen sind bei Hildesheim mit der Autobahn A7 Richtung Hannover und Bockenem verknüpft. Die Autobahn A 39 Richtung Salzgitter und Braunschweig kann über die A7 erreicht werden. Somit sind die Oberzentren Hannover und Braunschweig in je ca. 40 min, Hildesheim in ca. 15 min und Salzgitter in ca. 25 min mit dem PKW zu erreichen. Mit dem Bus kann der Hauptbahnhof Hildesheim stündlich in 23 min erreicht werden.

Interne Erschließung

Von der Straße „Auf der Schanze“ aus wird das Plangebiet intern über eine Ringstraße erschlossen. Diese Ringstraße spiegelt die Erschließung der südlich angrenzenden Siedlung (B-Plan Nr. 07-06 „Auf der Schanze II“) wieder. Die Straßenverkehrsfläche wird mit 6,5 m Breite festgesetzt. Diese Breite ermöglicht auf einer Mischfläche öffentliches Parken parallel zum Fahrbahnrand in einer Breite von 2 m ohne den Begegnungsverkehr zu beeinträchtigen. Es bleibt eine Durchfahrtsbreite von 4,5 m.

Im Südosten wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) zur fußläufigen Verbindung zum bestehenden Spielplatz im Süden ausgewiesen.

6.4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Zur kontrollierten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf öffentlichen Flächen ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Wasser wird von hier aus gedrosselt in den angrenzenden Graben abgeleitet.

Die benötigte Fläche wurde im Vorfeld der Planungen durch die Erschließungsträgerin Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) berechnet. Vor Umsetzung der Maßnahmen sind entsprechende Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim zu stellen und die Genehmigungen einzuholen.

6.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Erschließung eines neuen Wohngebietes auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Aus diesem Grund sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die den Eingriff kompensieren sollen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Diese können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags und des Umweltberichts wurde ein Kompensationsbedarf von 1.552 Werteinheiten ermittelt. Gleichzeitig ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Feldhamster auf ca. 7.000 m² und für die Feldlerche auf ca. 2.000 m² vorab zu leisten (CEF-Maßnahme).

Aus diesen Gründen wird mit der textlichen Festsetzung § 4 Abs. 1 Buchstabe a) die Anlage eines Siedlungsgehölz auf einer Fläche von 1.100 m² entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Dieses Siedlungsgehölz sichert zudem die Bauverbotszone gem. § 24 NStrG in einer Breite von 20 m gemessen ab äußerem Fahrbahnrand. der Landesstraße.

§ 4 Abs. 1 a) Siedlungsgehölz

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist auf der mit „Siedlungsgehölz“ bezeichneten Fläche von 1.100 m² entlang der westlichen Grenze des Plangebiets die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Entwicklung eines Siedlungsgehölzes umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind bei allen Pflanzmaßnahmen mindestens folgende Größen (Qualitäten) zu pflanzen: Verpflanzter Heister (v Hei), 200-250 cm bei Baumarten; Solitär, 3xv, 200-250 bei Straucharten.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

Zudem wird nördlich des allgemeinen Wohngebietes eine Fläche von 13.791 m² (Flurstück 75/2) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Für diese Fläche gelten die textlichen Festsetzungen § 4 Abs. 1 Buchstabe b und c:

§ 4 Abs. 1 b) Extensivgrünland

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist auf der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche gemäß der näheren Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 5.374 m² Ackerland in Extensivgrünland umzuwandeln und als solches zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

§ 4 Abs. 1 c) Artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Feldlerche

Zum Ausgleich des Verlusts von Bruthabitaten für ein Brutpaar der Feldlerche ist auf Teilflächen der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche entsprechend der Darstellung und der detaillierten textlichen Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 2.000 m² entsprechender Ausgleich durch Anlage eines Brache- und Blühstreifens zeitlich vorgezogen vor dem Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren. Der Bereich ist danach entsprechend dauerhaft feldlerchengerecht zu bewirtschaften.

Die Maßnahme ist entsprechend des Grünordnerischen Fachbeitrags dauerhaft zu erhalten und zu bewirtschaften. Erschließungsarbeiten, auch archäologische Untersuchungen, sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

Die Maßnahmenfläche mit der näheren Bezeichnung „Siedlungsgehölz“ dient gleichzeitig zur Wahrung des gem. § 24 Abs. 1 NStrG einzuhaltenden Abstandes von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

Für den Ausgleich des Feldhamsters wird eine temporäre, auf die Dauer von drei Jahren begrenzte auf dem externen Flurstück 30, Flur 2 und eine dauerhafte Maßnahmenfläche auf dem externen Flurstück 30/2, Flur 4 festgesetzt. Für diese Flächen gilt die textliche Festsetzung § 4 Abs. 1 Buchstabe d) :

§ 4 Abs. 1 d) Vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Feldhamster (CEF Maßnahme)

Zum Ausgleich der eintretenden artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote für den Feldhamster ist ein dauerhafter Ausgleich auf 7.006 m² erforderlich. Um die Erreichbarkeit der Ausgleichsfläche für den Feldhamster von der B-Planfläche des Bebauungsplans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ aus sicherzustellen, ist auf den Flurstücken 30, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen und Flurstück 20/3 Flur 4, Gemarkung Ottbergen zunächst parallel zeitgleich jeweils ein Schutzstreifen von 7.006 m² anzulegen. Der anzulegende Schutzstreifen ist auf Flurstück 30, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen für die Dauer von drei Jahren anzulegen. Auf Flurstück 20/3 Flur 4, Gemarkung Ottbergen ist die Maßnahme dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist vorgezogen, d.h. vor Aufnahme der Bautätigkeiten auf der Fläche des B-Plans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ umzusetzen. Zusätzlich muss die Ausgleichsmaßnahme zum Zeitpunkt des Beginns der Bautätigkeiten bereits wirksam sein.

Die Maßnahme ist entsprechend der detaillierten Beschreibung im Grünordnerisch-arten-schutzrechtlichen Fachbeitrag umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.6. Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aus den in Kapitel 6.5. genannten Gründen ist gem. § 4 Abs. 2 Buchstabe a) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zusätzlich werden zur Ortsrandeingrünung am nördlichen und östlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes 5m breite Streifen festgesetzt, auf denen heimische, standortgerechte Sträucher angepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden müssen (s. textliche Festsetzung § 4 Abs. 2 Buchstabe b)).

Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich haben die Anpflanzbindungen einen positiven Einfluss auf die Wohnqualität und das Ortsbild.

7. Städtebauliche Auswirkungen

7.1. Flächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Größe absolut [m²]</i>	<i>Größe relativ [%]</i>
Allgemeines Wohngebiet	17.160	46
Straßenverkehrsfläche	2.538	7
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	56	< 1
Regenrückhaltebecken	1.541	4
Flächen mit Anpflanzbindung	968	3
Maßnahmenfläche Siedlungsgehölz	1.100	3
Maßnahmenfläche Boden und Feldlerche	13.791	37
Gesamt	37.154	100

7.2. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgungstrassen von Überbauung und Überpflanzung freizuhalten sind.

Strom- und Energieversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Strom und Energie erfolgt über die entsprechenden Anbieter. Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Trägern abzustimmen.

Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Anbietern abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Zuständigkeit der Abfallbeseitigung obliegt dem Landkreis Hildesheim.

Trink- und Abwasser

Zuständig für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasserverband Peine, die Abwasserentsorgung obliegt der Gemeinde Schellerten. Entsprechende Leitungen sind für die Erschließung vorzusehen.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist zunächst in das festgesetzte Regenrückhaltebecken und von da aus gedrosselt in den bestehenden Graben östlich des Plangebietes einzuleiten. Die benötigte Fläche des Regenrückhaltebeckens wurde im Vorfeld der Planungen von der Erschließungsträgerin geprüft. Die genaue Ausgestaltung ist im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen und entsprechende Genehmigungen im Vorfeld einzuholen.

Löschwasser

Der Wasserverband Peine ist grundsätzlich bereit, das benötigte Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung zu stellen, weist jedoch darauf hin, dass sie weder hinsichtlich der Menge noch des Drucks eine Garantie für einen ausreichenden Brandschutz gem. dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen können.

7.3. Siedlungsentwicklung und Infrastruktur

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von mehr Wohnraum, um der Nachfrage in der Gemeinde gerecht zu werden und um insbesondere für junge Familien attraktiv zu sein. Das von der Erschließungsträgerin erstellte und mit der Gemeinde abgestimmte städtebauliche Konzept sieht 23 Einfamilienhausgrundstücke vor. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3,5 Personen pro Haushalt (zwei Erwachsene und 1 bis 2 Kinder) entsteht somit Wohnraum für ca. 80 Personen. Der Bebauungsplan schließt die Errichtung von verdichteten Wohnformen wie z.B. Reihenhäusern nicht aus, sodass potenziell Wohnraum für noch mehr Personen entstehen kann.

Diese Personenanzahl wirkt sich auch auf die Infrastruktur aus. Dazu zählen z.B. lokale Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen oder andere soziale Einrichtungen und Vereine. Als positiver Effekt wird die Infrastruktur in der Gemeinde durch den Zuzug neuer Bewohner, insbesondere junger Familien kurz- und mittelfristig gesichert. Nichtsdestotrotz muss die Versorgung sowohl der neuen als auch der bisherigen Mitbürger weiterhin gesichert sein. Derzeit sind zwar keine Defizite aufgrund der geplanten Entwicklungen absehbar, jedoch sind von der Gemeinde entsprechende Maßnahmen zu treffen, sollten Mängel in der Versorgung entstehen.

7.4. Verkehr

Auf den Verkehr in der Gemeinde sind nach derzeitigem Stand keine negativen Auswirkungen durch die Planung absehbar. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand mit Anschluss an die Hauptstraße und anschließend Anschluss an die Landesstraße L 492, sodass zur Erschließung des Gebietes keine weiteren Wohn- und Anliegerstraßen im Ort benötigt werden und diese daher nur ein geringfügiges Konfliktpotenzial besitzt.

Die neue interne Erschließungsstraße wird in einer Breite von 6,5 m angelegt, sodass öffentliches Parken parallel zum Fahrbahnrand die Durchfahrt anderer Fahrzeuge nicht behindert und auch Müll- und Notfallfahrzeuge ungehindert passieren können. Zusätzlich werden die öffentlichen Parkflächen festgesetzt, um später chaotisches Parken im Straßenraum zu vermeiden.

7.5. Immissionsschutz

Da die L 492 unmittelbar im Nordwesten des Plangebietes angrenzt, ist mit Schallimmissionen zu rechnen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet (siehe Anhang).

Die Untersuchung hat ergeben, dass im Südosten des Gebietes eine besonders ruhige Wohnlage vorliegt, während im Nordwesten passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Hier wird der für allgemeine Wohngebiete (WA) genannte Orientierungswert der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Nachts (22 - 6 Uhr) beträgt der

Orientierungswert 45 dB(A) und wird im Nordwesten des Plangebiets um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die den Neubau und wesentliche Änderungen von öffentlichen Verkehrswegen regelt, gibt als Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohngebiete tags (6 - 22 Uhr) 59 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) 49 dB(A) an.

Die Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) setzt tags (6 - 22 Uhr) Richtwerte (RW) von 70 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) 60 dB(A) fest (Dekra Automobil GmbH, Prognose von Schallimmissionen 23.05.2019, S. 6 f.).

Sowohl die Verkehrslärmschutzverordnung als auch die Lärmschutz-Richtlinien-StV finden i.d.R. in der Bauleitplanung keine Anwendung, können aber je nach dem vorrangigen Planungsziel in die Abwägung mit eingestellt werden. Für die Zwecke des Bebauungsplanes ist jedoch die Anwendung der DIN 18005-1 angebracht, um eine ruhige Wohnlage zu schaffen.

Die schalltechnische Untersuchung hat als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines 2,5m hohen Erdwalls entlang der L 492 geprüft. Auf Höhe des 1. OG (5,6 m) bewirke ein solcher Wall keine relevanten Pegelminderungen, lediglich in den Terrassenbereichen bewirke ein Erdwall die Einhaltung der Orientierungswerte tagsüber (55 dB(A)) (Dekra Automobil GmbH, Prognose von Schallimmissionen 23.05.2019, S. 13). Da der Anteil des Plangebietes, dessen Terrassenbereiche von der aktiven Lärmschutzmaßnahme profitieren würde, aufgrund der Bauverbotszone entlang der L 492 gering ist, kann darauf verzichtet werden (siehe Anhang 3.1 der schalltechnischen Untersuchung). Der Nutzen steht in keinem Verhältnis zu den Kosten.

Die leichten Überschreitungen der Orientierungswerte können durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Dafür wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und im Anhang 4 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Auf Grundlage der DIN 4109 ergeben sich für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche II, III und IV. Der Lärmpegelbereich IV liegt vollständig in der Bauverbotszone an der L 492, sodass in diesem Bereich ohnehin keine Bebauung möglich ist. Für den Lärmpegelbereich II sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, sodass sich nur für den Lärmpegelbereich III passive Schallschutzmaßnahmen ergeben, welche im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden.

Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafs bei gleichzeitiger Raumbelüftung ist im vorliegenden Fall zu empfehlen, dass bei Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von nachts IGW = 49 dB(A) zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen installiert werden, die in Schlafräumen und Kinderzimmern einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten (Dekra Automobil GmbH, Prognose von Schallimmissionen 23.05.2019, S. 14). Aus diesem Grund ist auch die 49 dB(A) – Linie zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Aus den Ergebnissen der Prognose von Schallimmissionen ergeben

sich für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die folgenden textlichen Festsetzungen:

§ 3 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Für einen Teilbereich gilt der Lärmpegelbereich III (LPB III). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. *Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III sind gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:*

Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm- pegel [in dB(A)]	Raumarten	
		A (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Be- herbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches)	B (Büroräume und ähnli- ches)
		Erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30

2. *Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gem. DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.*
3. *Im Bereich westlich der 49-dB-Linie sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen nutzerunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.*

Davon kann abgewichen werden, soweit Lüftungsöffnungen der genannten Räume nach Süden oder Osten, abgewandt von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle, ausgerichtet sind. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 23.05.2019, Az: 551362211-B01.

7.6. Natur und Landschaft

Für die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft ist ein Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB erarbeitet worden und als gesonderter Bestandteil B dieser Begründung beigelegt.

8. Hinweise

Denkmalschutz

Die §§ 10, 12-14 NDSchG sind zwingend zu beachten.

Landesvermessung

Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Lagefestpunkt des Landesbezugssystems, der mit einer Bodenplatte (ca. 0,5 m unter GOK) vermarktet ist. Vor und während der Bauausführung sind angemessene Schutzmaßnahmen zu treffen, die gewährleisten, dass der Lagefestpunkt weder in seiner Standsicherheit gefährdet noch verändert oder beseitigt wird. § 9 NVermG ist zu beachten.

9. Verfahren und Abwägung

10. Verfahrensvermerke

- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung vom 01.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ beschlossen. In seiner Sitzung vom 02.09.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde eine Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen.
- Der Vorentwurf der Planzeichnung sowie der Begründung der Planung haben gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.04.2019 bis zum 27.05.2019 sowie ein zweites Mal nach der Erweiterung des Geltungsbereiches vom 23.09.2019 bis zum 22.10.2019 öffentlich ausgelegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB per Anschreiben vom 10.04.2019 frühzeitig über das Planverfahren informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.05.2019 aufgefordert. Nach der Erweiterung des Geltungsbereiches wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden erneut per Anschreiben vom 12.09.2019 frühzeitig beteiligt und zu einer Stellungnahme bzgl. der Erweiterung bis zum 21.10.2019 aufgefordert.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB per Anschreiben vom ... über das Planverfahren informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis einschließlich gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
- Der Rat der Gemeinde Schellerten hat den Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Quellen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Landkreis Hildesheim 2016: RROP – Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim 2016, S. 47 f.

Landkreis Hildesheim 2016: RROP – Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim 2016, Zeichnerische Darstellung (Ausschnitt), abgerufen am 22.03.2019.

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz o.J.: Umweltkarten Niedersachsen, abgerufen am 06.04.2020.

Gemeinde Schellerten o.J.: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten (Ausschnitt Ottbergen).

Gemeinde Schellerten o.J.: Gemeinde, <<https://www.schellerten.info/Gemeinde>>, abgerufen am 12.02.2020.

Gemeinde Schellerten 2019: Einwohnerbestandsstatistik, <https://www.schellerten.info/media/custom/1736_1807_1.PDF?1580735059>, abgerufen am 12.02.2020.

Teil B - Umweltbericht

Anlagen

- Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF)
- Schalltechnische Untersuchung
- Städtebauliches Konzept