

LANDKREIS HILDESHEIM

GEMEINDE SCHELLERTEN

ORTSCHAFT OTTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 09-08

"ÖSTLICH SCHÄFERSTRASSE"

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

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

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Verfahrensart	1
A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 12. Berichtigung	2
A.4 Lage des Plangebietes	2
A.5 Planung	2
A.6 Darstellungen des Bebauungsplanes	3
A.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
A.6.2 Private Straßenverkehrsfläche, Besucherparkplätze	4
A.6.3 Zufahrten und private Stellplätze	4
A.6.4 Abstand baulicher Anlagen zur Straßenverkehrsfläche	4
A.6.5 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses / Regenrückhaltung.....	5
A.6.5.1 Regenrückhaltung auf den Wohngrundstücken	5
A.6.5.2 Regenrückhaltung für den Straßenverkehrsraum	5
A.6.6 Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung	5
A.6.6.1 Bepflanzung auf den Wohngrundstücken	5
A.6.6.2 Private Grünfläche nördlich der Parkfläche	5
A.6.6.3 Baumpflanzung Wendepplatz	5
A.7 Ver- und Entsorgung	6
A.8 Bebauungsentwurf	6
A.9 Städtebauliche Werte	6
Teil B: Belange von Natur und Landschaft	7
Teil C: Abwägung (wird verfahrensbegleitend ergänzt)	
Teil D: Anhang	13
Anlage 1: Bebauungsentwurf	15

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Östlich der "Schäferstraße" im westlichen Bereich der inneren Ortslage von Ottbergen befindet sich eine größere Grünfläche hinter der Hausnummer 2. Früher wurde dieser Bereich, als Teil eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, als Wiese und Obstwiese genutzt. Diese Nutzung ist seit Jahren aufgegeben, auf der Fläche befindet sich eine Wiese, die bislang als Pferdewiese genutzt wurde. Der Eigentümer beabsichtigt nun, das hinterliegende Grundstück (Flurstück 285/3) für eine wohnbauliche Entwicklung zu erschließen. Die Zuwegung soll nördlich der jetzigen Grundstückszufahrt der Hausnummer 2 von der Schäferstraße aus erfolgen. Es soll ein kleinmaßstäbliches Wohngebiet mit ca. 6 Grundstücken für Einfamilienhäuser mit jeweils rd. 600 qm Grundstücksfläche entstehen.

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, die Innenentwicklung im zentralen Bereich von Ottbergen zu ermöglichen, zumal die Ortschaft Ottbergen hierfür die infrastrukturellen Voraussetzungen - ähnlich wie das Grundzentrum Schellerten - bereitstellt. Der Charakter einer ländlichen Wohnsiedlung, die sich in den bestehenden Rahmen einfügt, soll weiterhin bestehen bleiben. Aus diesem Grund wird die eingeschossige Bauweise fortgeführt.

Durch die Innenentwicklung wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs vermieden, die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden. Die Gemeinde sieht damit das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße". Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 12. Berichtigung an die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" angepasst.

A.2 Verfahrensart

Durch das Planvorhaben erfolgt eine Nachverdichtung innerörtlicher Flächen. Der Bebauungsplan Nr. 09-08 kann als Bebauungsplan der "Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da innerhalb des Änderungsbereichs insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-08 umfasst eine zulässige Grundfläche von 1.206 qm (Allgemeines Wohngebiet ca. 3.447 qm x GRZ 0,35 = 1.206 qm) und liegt damit weit unterhalb des im § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

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

A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 12. Berichtigung

Weil sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-08 einbezogenen Flurstücks anzuwenden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten wird der östliche Bereich des Plangebietes als "Grünfläche", der übrige Bereich als "Dorfgebiet" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 12. Berichtigung an die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" angepasst. Die Flächen werden zukünftig als "Wohnbauflächen" (W) im Flächennutzungsplan dargestellt (s. hierzu Plan und Erläuterung zur 12. Berichtigung).

A.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-08 befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs im Westen der Ortschaft Ottbergen. Im Norden, Westen und Süden schließen wohnbaulich geprägte Bereiche an den Geltungsbereich an, überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern. Östlich des Plangebietes, jenseits der bisherigen innerörtlichen Grünfläche, befindet sich der historische Ortskern Ottbergens, mit seiner großformatigen, ländlich geprägten Bebauung. Für das Gebiet westlich der Schäferstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 09-03 "Schäfergarten" (Rechtskraft 1963), welcher im Jahr 2018 in einer 1. Änderung angepasst wurde. Zielsetzung war auch hier die Ermöglichung der Innenentwicklung, durch eine weiträumige Öffnung der Baugrenzen.

Das Plangebiet selbst umfasst derzeit eine gemähte Wiese mit verbliebenen Obstbäumen sowie eine Nebenanlage im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße, welche im Vorfeld der Vorhabensumsetzung abgerissen werden soll. Das bestehende Brunnenhäuschen nördlich der Zuwegung zur Hausnummer 2 soll bestehen bleiben.

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 285/3, Flur 2, Gemarkung Ottbergen.

A.5 Planung

Es ist die Errichtung eines kleineren Wohngebietes der Innenentwicklung geplant. In den Grenzen der zur Verfügung stehenden Innenlage soll die Errichtung von ca. 6 Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Bebauung soll mit eingeschossigen Einzelhäusern erfolgen, um durch größere Gartenteile mehr Raum für eine Durchgrünung zu geben. Auf den einzelnen Grundstücken sind, abhängig vom individuellen Versiegelungsgrad auf dem Grundstück, Laub- bzw. Obstbäume anzupflanzen, um ein Gegengewicht zu der neu zugelassenen Versiegelung zu erreichen.

Die Grundstücke werden von Seiten der Schäferstraße über einen Privatweg mit Wendepplatz erschlossen, sodass auch größere Fahrzeuge und das Müllfahrzeug einfahren können. Die im Gebiet geplante Straßenbreite von 4,50 m gestattet kein längeres Parken innerhalb der Privatstraße, lediglich den Begegnungsverkehr zweier Pkw. Im Zufahrtsbereich werden daher begleitend Stellplätze im Norden und eine Regenrückhalte mulde im Süden eingerichtet. Die Regenrückhalte mulde nimmt das Oberflächenwasser der privaten Erschließungsstraße auf. Das anfallende Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet ist in Eigenverantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer zurückzuhalten, z.B. durch die Anlage von Zisternen oder Teichen.

A.6 Darstellungen des Bebauungsplanes

A.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Als Bauweise werden **Einzelhäuser** (E) festgesetzt. Damit können gem. § 22 BauNVO nur (Haupt-)Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden. Ziel ist es, in dieser räumlich geschlossenen Lage und Nachbarschaft eine in diesem Kontext übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

Als **Grundflächenzahl** (GRZ) wird in dem Allgemeinen Wohngebiet "0,35" festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass einerseits ausreichend Flächen gerade für die erforderlichen Nebenanlagen (Stellplätze, Zisternen) zur Verfügung stehen, andererseits der Versiegelungsgrad in diesem ländlich geprägten Rahmen weiterhin Gärten zulässt.

Gemäß BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden (sogenannte GRZ II). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 zulässig.

Die **Baugrenzen** werden zu den Außengrenzen des Plangebietes sowie zur privaten Straßenverkehrsfläche in einem Abstand von 3,0 m geführt. Hierdurch wird ein ausreichend bemessenes Baufenster vorgehalten, damit eine Umsetzung der Innenentwicklung erreicht werden kann. Allein im Westen des nördlichen Baufensters wird aufgrund des zukünftigen, spitz zulaufenden Grundstücksschnitts ein größerer Abstand zur Anlage eines Gartens freigehalten.

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

A.6.2 Private Straßenverkehrsfläche, Besucherparkplätze

Die Planstraße wird als mittig im Gebiet liegende Stichstraße mit Anschluss an die Schäferstraße im Westen und Wendepplatz im Osten angelegt, in einer Breite von 4,5 m. Damit ermöglicht die Straßenbreite zwar den Begegnungsverkehr von zwei Pkw, das Parken innerhalb der Privatstraße ist damit jedoch ausgeschlossen. Es ist ein höhengleicher Ausbau geplant.

Der Wendepplatz erhält einen Radius von 10 m und damit ausreichend Platz für das Wenden der Müllfahrzeuge oder anderer größerer Fahrzeuge. Gleichzeitig stellt der entstehende Platzraum eine geschützte Spielfläche für Kinder dar. In der Mitte der Wendeanlage soll ein Baum (Winterlinde) gepflanzt werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Für den Besuchsverkehr sind im nördlichen Zufahrtbereich der Privatstraße Stellplätze anzulegen, um den öffentlichen Straßenraum der "Schäferstraße" zu entlasten. Durch die Lage wird außerdem der Besucherverkehr aus dem neu geschaffenen Wohngebiet herausgehalten, wodurch im Bereich der Wendeanlage eine verkehrsberuhigte und kinderfreundliche Platzsituation entstehen kann. Wie die privaten Stellplätze sind auch die Besucherparkplätze nördlich der Privatstraße mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100), um einen erhöhten Oberflächenabfluss zu vermeiden.

A.6.3 Zufahrten und private Stellplätze

Je Baugrundstück wird im Allgemeinen Wohngebiet nur eine Zufahrt in einer Breite bis maximal 5,5 m zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Straßenraum nicht übermäßig durch private Einfahrten dominiert wird. Die privaten Stellplätze und die Zufahrten auf den Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100), um einen erhöhten Oberflächenabfluss zu vermeiden.

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

Es wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze vor Garagen und Carports als Einstellplätze gelten. Damit können die sogenannten "gefangenen Stellplätze" bei dem Nachweis der anzulegenden Einstellplätze vollumfänglich eingebracht werden. Als "gefangene Stellplätze" werden Stellplätze bezeichnet, die nur in Abhängigkeit von einem anderen Stellplatz genutzt werden können, z.B. wenn beide direkt hintereinander liegen, so dass der zweite nur über den ersten Stellplatz anfahrbar ist. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne der Flächensparnis sowie der üblichen Praxis und dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken.

A.6.4 Abstand baulicher Anlagen zur Straßenverkehrsfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet ist von Nebenanlagen, Garagen und Carports ein Mindestabstand von 1,5 m zur privaten Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Von dieser Bestimmung sind Einfriedungen und Zäune ausgenommen. Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung von Sichtbehinderungen innerhalb der Privatstraße und die Schaffung eines sichtbaren Abstands zwischen baulichen Anlagen auf privatem Grund und dem Straßenraum.

A.6.5 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses / Regenrückhaltung

A.6.5.1 Regenrückhaltung auf den Wohngrundstücken

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur **Rückhaltung des Oberflächenwassers** (z.B. Zisternen oder Teiche) anzulegen. Die Funktionsfähigkeit ist auf ingenieurtechnischer Grundlage in einem wasserrechtlichen Antrag nachzuweisen und durch die zukünftigen Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu gewährleisten. Hierfür ist durch die Bauherrenschaft ein entsprechender Genehmigungsantrag (z.B. begleitend zum Bauantrag) zu stellen.

Das Oberflächenwasser kann auch für die Gartenbewässerung genutzt werden. Eine Versickerung ist wegen der anstehenden Böden voraussichtlich nicht möglich.

A.6.5.2 Regenrückhaltung für den Straßenverkehrsraum

Zur Abführung des Oberflächenwassers der privaten Straßenverkehrsfläche ist an der Südseite der Planstraße eine Regenrückhaltungmulde anzulegen. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers der privaten Straßenverkehrsfläche in Überlagerung mit einer privaten Grünfläche ist als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft von Gehölzaufwuchs und baulichen Anlagen freizuhalten. Hierfür ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen.

A.6.6 Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung

A.6.6.1 Bepflanzung auf den Wohngrundstücken

Auf den Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets sind je angefangene 150 qm versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum wahlweise aus der Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Zweck dieser Festsetzung ist die Einbindung der neu entstehenden Wohngebäude in den umgebenden Siedlungszusammenhang und das Anknüpfen an bestehende Gärten. Hierdurch soll ein gewisses Mindestmaß an Begrünung erreicht und ein Gegengewicht zu der neu zugelassenen Versiegelung geschaffen werden. Nicht zuletzt ist die Festsetzung auch durch den ästhetischen und ökologischen Eigenwert der Gehölze begründet. Insgesamt soll damit ein Beitrag zum Erhalt der Strukturvielfalt von Flora und Fauna in der Ortslage geleistet und ein Miteinander von Neubebauung und Grünstrukturen geschaffen werden.

A.6.6.2 Private Grünfläche nördlich der Parkfläche

Die private Grünfläche nördlich der Besucherparkplätze ("Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkfläche") ist dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu bepflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen.

A.6.6.3 Baumpflanzung Wendepplatz

Innerhalb der Planstraße ist zentral auf dem Wendepplatz ein Baum (Winterlinde) auf einer Pflanzfläche von mind. 12 qm anzupflanzen. Zu wählen ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm. Der Bereich der Pflanzfläche ist dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen. Hierdurch wird eine Durchgrünung im Bereich der Straßenverkehrsfläche und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität erreicht.

A.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze für **Frischwasser, Abwasser, Elektrizität** und der **Telekommunikation** im Bereich der "Schäferstraße" angeschlossen werden.

Die für den **Brandschutz** erforderliche Wassermenge kann über das bestehende Trinkwassernetz oder durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternen) im Plangebiet bereitgestellt werden.

Die Grundstücke werden über eine private Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m und der Straßenbreite von 4,5 m das **Müllsammelauto** zur Abholung des Mülls in die Privatstraße einfahren kann. Optional kann nördlich der Einmündung des Privatweges auch eine Müllsammelstelle für die Tonnen angelegt werden.

Für die Rückhaltung des anfallenden **Oberflächenwassers** der privaten Straßenverkehrsfläche ist im Süden der Privatstraße eine Regenrückhalte mulde anzulegen. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Regenrückhaltung in Eigenverantwortung der zukünftigen Grundstückseigentümer. Hierzu sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers, z.B. Zisternen oder Teiche, anzulegen. Die Funktionsfähigkeit ist auf ingenieurtechnischer Grundlage in einem wasserrechtlichen Antrag nachzuweisen und durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Das Oberflächenwasser kann auch für die Gartenbewässerung genutzt werden. Eine Versickerung ist wegen der anstehenden Böden nicht möglich.

A.8 Bebauungsentwurf

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

A.9 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 4.566 qm	(100,0 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 3.447 qm	(76 %)
- Private Straßenverkehrsflächen	rd. 836 qm	(18 %)
darin enthalten:		
Parken	rd. 41 qm	
optionaler Müllsammelplatz	rd. 28 qm	
- Private Grünfläche	rd. 282 qm	(6 %)
davon in Überlagerung:		
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses /		
Regenrückhaltung Straßenverkehrsfläche	rd. 197 qm	

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Gemeinde Schellerten stellt den Bebauungsplans Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 13a BauGB zu erwarten sind, gelten als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Somit kommen Ausgleichsmaßnahmen für das vorliegende Planungsvorhaben nicht zur Anwendung. Die folgende kurze Zusammenstellung behandelt nach den allgemeinen Angaben zum Vorhaben schutzgutbezogen den Bestand und die jeweiligen Auswirkungen der Planung.

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Naturraum: 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 Flattergras-Buchenwald.

Lage: Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 4.566 qm befindet sich innerhalb der Ortschaft Ottbergen, die Umgebung bestimmen Gebäude mit Gartengrundstücken. Die Erschließung erfolgt über die westlich liegende Schäferstraße.

Nutzung: Neben einem Ziergarten im Westen umfasst das Plangebiet eine Pferdeweide.

Planung: Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, in der Ortschaft Ottbergen eine Fläche für Wohnzwecke zu entwickeln. Im Zuge der Entwicklung der unbebauten Innenbereichsfläche sollen Baugrundstücke für Einzelhäuser ausgewiesen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" schafft die Gemeinde durch die Festsetzung eines WA (allgemeines Wohngebiet) und einer "privaten Straßenverkehrsfläche" die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung. Der Bebauungsplan beinhaltet auch Vorgaben zur Rückhaltung des Oberflächenwassers und zur Gestaltung der Einzelgrundstücke und des Wendeplatzes mit Baumpflanzungen. Die Planung bezieht keine festgesetzten Ausgleichsflächen ein.

Schutzgut Mensch

Bestand: Angrenzend befinden sich keine Verkehrswege von überörtlicher Bedeutung, die Geräuschemissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der Schäferstraße im Westen und der Teichstraße im Osten sind unerheblich. Beschwerden sind der Gemeinde nicht bekannt.

Planungsfolgen:

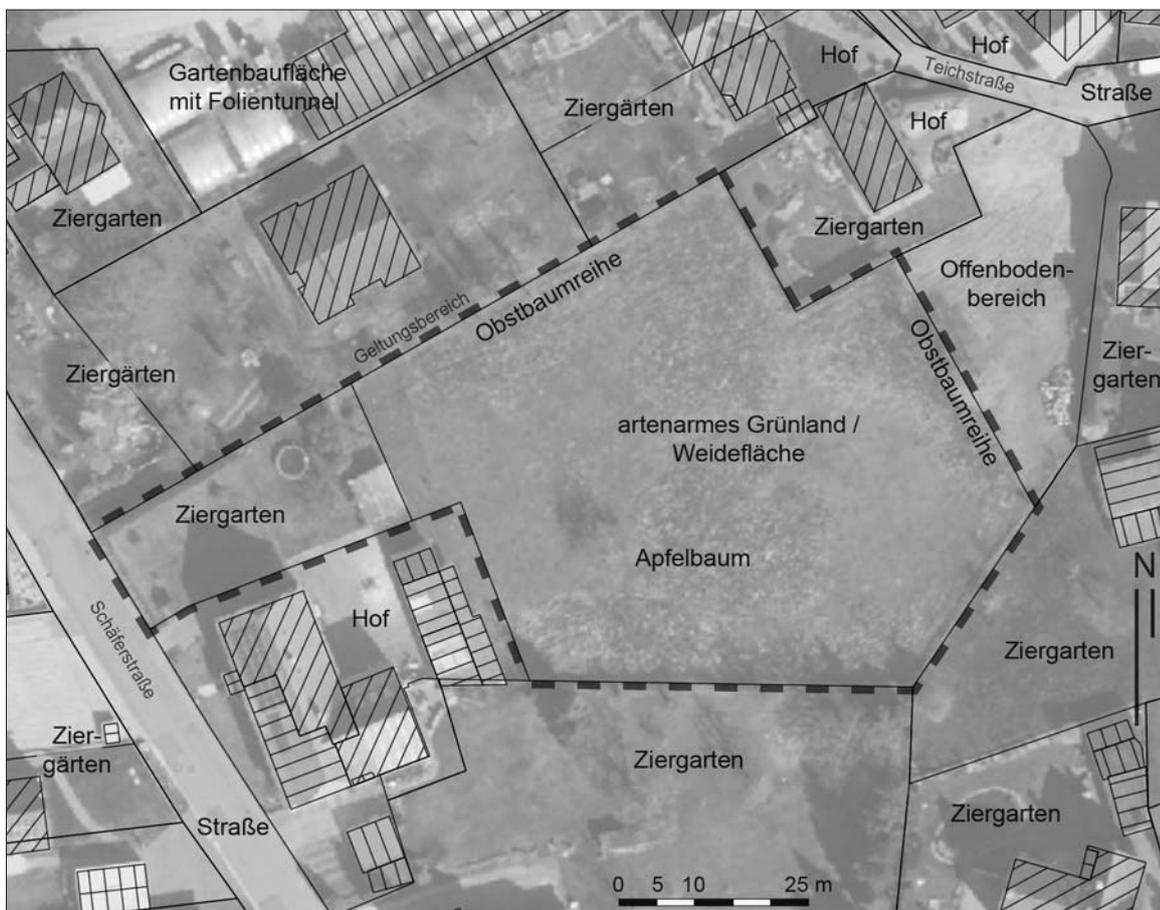
Mit einer Umsetzung der Wohnbebauung wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Gesamtverkehrsbelastung auf der Schäferstraße nicht wesentlich vergrößern. Sie lässt sich auch ohne Straßenausbau verkehrlich problemlos abwickeln. Die Geräuschmissionen durch den hinzukommenden Quell- und Zielverkehr bleiben gering.

Während der Erd- und Neubauarbeiten können baubedingt zeitlich befristete Beeinträchtigungen entstehen, mit Auswirkungen auf dem Grundstück selbst und direkt angrenzende Flächen.

Schutzgut Arten und Biotope

Bestand: Die nähere Umgebung bestimmen hauptsächlich die weitläufige Bebauung und Gartenflächen, im Westen und Osten grenzen Erschließungsstraßen an. Der Geltungsbereich umfasst im Westen ein Wohnhaus mit Ziergarten und im Osten ein artenarmes Grünland, das als Pferdeweide dient. Der Garten ist mit Ziergehölzen, einem Kirschbaum und einer Rasenfläche gestaltet. Entlang der nördlichen und östlichen Grenzlinie des Grünlandes stehen jeweils Reihen kleiner Obstgehölze, auf der Fläche wächst ein Apfelbaum. Die Gehölze im Grünlandbereich sind großteils abgestorben. Der Bereich ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut, eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tierarten des Siedlungsraumes besteht nicht. Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten haben sich nicht ergeben.

Im Geltungsbereich oder direkt angrenzend liegen keine gesetzlich geschützten Biotope, naturschutzrechtlich gesicherte Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH- Gebiete.



Karte: Bestand

Planungsfolgen:

Die aktuelle Lebensraumqualität des Plangebietes ist durch die menschliche Überformung geprägt. Eine Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung kann den gesamten Geltungsbereich betreffen, auch die Gehölze können entfernt werden. Höherwertige Strukturen werden nicht in Anspruch genommen. Während der Bautätigkeit muss aus-

geschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Rodungsarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten. Das Fällen und Roden von Gehölzen darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

Schutzgut Boden und Fläche

Bestand: Im Plangebiet steht im Westen weichselkaltzeitlicher Lösslehm über Geschiebelehm der Saalekaltzeit an. Im östlich liegenden Grünlandbereich befinden sich heterogen zusammengesetzte Sedimente als weichselkaltzeitliche bis holozäne Hangbildung. Im Westen entwickelte sich eine flache Pseudogley-Parabraunerde, im Osten entstand eine mittlere Parabraunerde. Parabraunerden kennzeichnet die Verlagerung von Ton vom Oberboden in den Unterboden. Pseudovergleyte Böden weisen Sperrschichten im Untergrund auf, die einen zeitweiligen Stauwassereinfluss bewirken. Im Westen liegt eine sehr hohe potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit vor, die im Osten auf einen mittleren Wert sinkt. Den Standort zeichnet eine hohe bis äußerst hohe Ertragsfähigkeit aus. Dazu kennzeichnen die Böden eine hohe bis sehr hohe effektive Durchwurzelungstiefe, sie halten pflanzenverfügbares Bodenwasser im mittleren bis hohem Maße bereit. Die anstehenden Böden wirken als Zwischenspeicher im Landschaftswasserhaushalt mit einer hohen Funktionserfüllung.

Der Boden wurde mit der baulichen Entwicklung des Siedlungsraumes überformt und verändert. Die unversiegelten Zonen weisen gestörte Bodenverhältnisse auf. In den bebauten und versiegelten Bereichen fehlt natürlicher Boden gänzlich. Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches weist keine besonderen Standorteigenschaften auf, es handelt sich nicht um einen Extremstandort mit hohem Biotopentwicklungspotenzial. Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben, der Boden erfüllt keine Archivfunktion.

Planungsfolgen:

Durch die geplanten Ausweisungen können vormals bewachsene Freiflächen überbaut werden, daraus ergeben sich Beeinträchtigungen in unbeträchtlichem Umfang durch Verluste von Bodeneigenschaften und -funktionen. Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche (Vegetationsflächen) sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen auszunehmen. Am Ende der Bauarbeiten sind gegebenenfalls entstandene Schäden wie Verdichtungen zu beseitigen.

Schutzgut Wasser

Bestand: Der Grundwasserflurabstand beträgt auch zu Zeiten des mittleren GW-Hochstandes mehr als 2,00 m. Der Standort kann als grundwasserfern angesprochen werden. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt 100 - 150 mm/a, nach Westen sinkt sie auf Werte von 50 - 100 mm/a. Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen eine geringe Durchlässigkeit, das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Der Planbereich ist in weiten Teilen unversiegelt, die Grundwasserneubildung hier ist aktuell nicht einschränkt. Die überbauten und versiegelten Flächen weisen einen tiefgreifend gestörten Bodenwasserhaushalt auf. Insgesamt ist der Bereich von geringer Bedeutung für das Schutzgut, die Grundwasserneubildung ist unterdurchschnittlich.

Planungsfolgen:

Die Errichtung von Gebäuden und die Anlage befestigter Flächen setzt die Grundwasserneubildungsrate herab. Außerdem beschleunigt sich tendenziell der Oberflächenwasserabflusses. Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Geltungsbereichs

ches mittels geeigneter Einrichtungen rückgehalten. Für den Straßenraum setzt der Bebauungsplan eine Fläche zur Anlage einer geeigneten Einrichtung fest. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen schließt der Bebauungsplan aus. Die geänderte Bebaubarkeit bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

Bestand: Das Planungsgebiet liegt im bebauten Siedlungszusammenhang von Ottbergen mit einer weitläufigen Bebauung, es ist lediglich im Bereich des bestehenden Wohnhauses versiegelt. Durch die Ortschaft erfahren alle Klimatelemente des Freilandes eine leichte Dämpfung. Der Geltungsbereich zeigt wegen des Grünlandes und des Hausgartens eine ausgeglichene Feuchtebilanz, trägt zur örtlichen Kaltluftentstehung bei und wirkt positiv auf das Lokalklima. Die Fläche befindet sich nicht in einer bedeutsamen Frisch- oder Kaltluftschneise bzw. Luftaustauschbahn, ein Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüge besteht nicht. Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen klimatisch wenig vorbelasteten Bereich mit einer vorhandenen, allerdings unbedeutenden Funktion für den Klimaausgleich.

Planungsfolgen:

Das Planverfahren ermöglicht die bauliche Nutzung von bislang unversiegeltem Boden. Im direkten Umfeld der Neubebauung verstärken sich die Rückstrahlungseffekte der gespeicherten Wärme, was zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur führen kann. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt insgesamt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Während der Bauphase können sich die Abgase der Baufahrzeuge zeitlich befristet negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand: Der Geltungsbereich liegt innerhalb der locker bebauten Ortslage, die hauptsächlich von Wohngebäuden mit Ziergärten und einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen bestimmt wird. Unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht. Im Westen des Plangebietes liegt ein Wohngebäude umgeben von einem intensiv gepflegter Hausgarten mit einer Rasenfläche, Ziergehölzen einem Kirschbaum. Der größere Anteil im Osten ist als Pferdeweide genutzt, ein Grünland von nur geringer Naturnähe und Vielfalt. Entlang der Nord- und Ostgrenze wachsen dort kleine Obstbäume, ein Apfel steht mitten auf der Weide. Die Obstgehölze sind teils abgestorben. Aufgrund des flächendeckend vorhandenen menschlichen Einflusses und der teils abgängigen Gehölze erlangt der Geltungsbereich insgesamt nur einen untergeordneten Wert für das Schutzgut, eine für den Naturraum typische Vielfalt fehlt. Raumbildende Gehölzbestände, die über den Planbereich hinaus wirken, fehlen. Lagebedingt hat das Gelände keine Bedeutung für eine landschaftsbezogene Erholung.

Planungsfolgen:

Als raumwirksamer Eingriff verändert die Innenentwicklung die derzeit vorhandene Situation in der Ortslage. Bei einer entsprechenden gärtnerischen Gestaltung der entstehenden Gärten wird sich das Plangebiet auch nach der geplanten Bebauung in die gegebene Siedlungssituation einfügen. Lagebedingt wirken die neu hinzukommenden Gebäude nicht in die umgebende Landschaft hinein. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Bestand: Ein Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen ist der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

Planungsfolgen:

Jegliche Erdeingriffe in den bisher unberührten Boden sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Die §§ 10, 12 - 14 und 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

Fazit und grünordnerische Festsetzungen

Mit der Umsetzung dieses Vorhabens sind geringe Eingriffe verbunden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigen. Die Gefahr der Tötung von Tieren (hier: Vogelarten, evtl. mit Nestern in Bestandsbäumen) kann durch eine Entfernung der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt grünordnerische Maßnahmen fest:

Innerhalb des Wohgebietes ist auf jedem Einzelgrundstück je 150 qm versiegelter Fläche die **Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes** festgesetzt. Die Gehölze beeinflussen das Erscheinungsbild der Gärten positiv. Hauptsächlich Obstbäume zeigen mit der auffallenden Blüte im Frühjahr und den Früchten den Jahresverlauf, die Früchte eignen sich zum Verzehr. Sie dienen außerdem als Lebensraum und Nahrung für Insekten sowie mittelbar für Vögel. Diese Verpflichtung lässt genügend Gestaltungsraum für andere Bepflanzungen und Nutzungen.

Am Endpunkt der Erschließungsstraße ist zur **Betonung des Wendeplatzes** eine kleinkronige **Winterlinde** (*Tilia cordata* 'Rancho') zu setzen. Der Baum innerhalb des versiegelten Straßenraums wirkt durch Schattenwurf und Verdunstung entlastend auf das Mikroklima.

Sämtliche Gehölzpflanzungen tragen nachhaltig zur Gliederung und Strukturierung des Baugebietes bei, darüber hinaus haben sie einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert. Die festgesetzten Pflanzungen schaffen auch Lebensräume für die Tierarten des Siedlungsraumes. Alle angepflanzten Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

Zwei Grünflächen begleiten die Zufahrtstraße zum Wohngebiet. Sie sind als Rasenfläche anzulegen, die Grünfläche nördlich der Straße kann auch bepflanzt werden. Die südlich gelegene Fläche dient der Anlage einer Einrichtung zur Rückhaltung des Oberflächenwassers, das im Straßenraum aufgefangen wird.

Die **Stellplätze** und **Zufahrten** innerhalb des Baugebietes sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100). Diese Maßnahme mindert die negativen Folgen einer Bodenversiegelung ohne die Nutzbarkeit einzuschränken. Das anfallende Oberflächenwasser wird zurückgehalten, verzögert an die Entwässerungseinrichtungen abgegeben oder versickert über den Boden ins Grundwasser.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind **Schotter-, Kies- und Steingärten** unzulässig. § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) führt dazu aus, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zu-

lässige Nutzung erforderlich sind. Auf den Flächen muss die Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen nur in geringem Maße zulässig sind. Schotterflächen wirken monoton und zeigen keine jahreszeitliche Aspekte oder Veränderung, sie bieten kaum Lebensräume. Bei fehlender Bepflanzung können feine Staubpartikel nicht mehr aus der Luft gefiltert werden. Gerade im Sommer können sich Steinflächen stark aufheizen. Je nach Bauweise muss der belebte Oberboden abgetragen werden und die Versickerung von Regenwasser ist herabgesetzt, ggf. bei Verwendung dichtender Folien unterbunden. Der Naturhaushalt wird beeinträchtigt.

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung.

Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf

