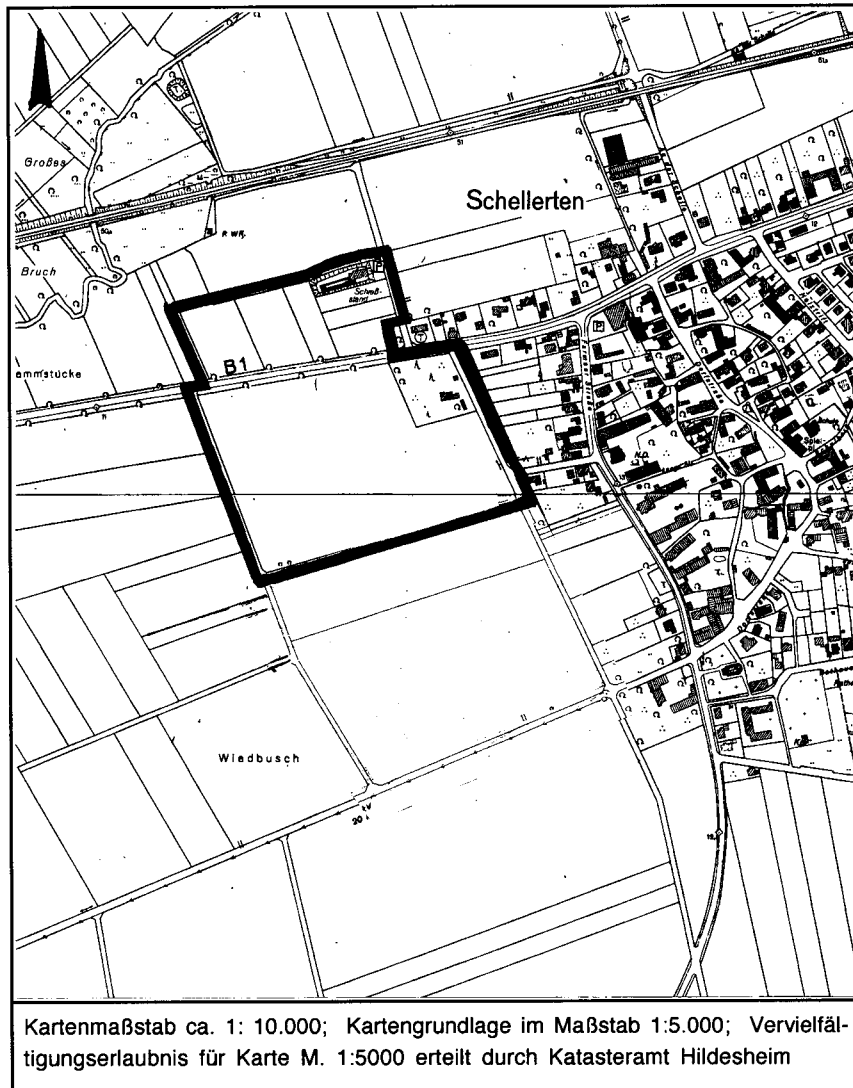




GEMEINDE SCHELLERTEN

LANDKREIS HILDESHEIM
REG. - BEZ. HANNOVER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 14. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STAND:

INKRAFTTRETEN

Inhalt

1.0	Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Erfordernis zur Planänderung	1
1.2	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Raumordnung	3
1.3	Siedlungsentwicklung in der Gemeinde	5
1.4	Gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde	6
1.5	Infrastruktur	7
1.5.1	Infrastruktur der Gemeinde Schellerten	7
1.5.2	Infrastruktur in der Ortschaft Schellerten	7
1.6	Immissionen	10
1.6.2	Immissionen der geplanten gewerblichen Bauflächen	10
1.7	Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsflächenbedarf	10
1.8	Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	14
1.9	Standortdiskussion	14
2.0	Planung	15
2.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept	15
2.2	Erschließung und Verkehr	15
2.3	Nutzungsprogramm	17
2.3.1	Gewerbegebiet	18
2.3.2	Sondergebiet: Einzelhandel	18
2.3.3	Wohnbauflächen	19
2.3.4	Gemischte Bauflächen	20
2.4	Grünstruktur	20
3.0	Landschaftsplanerische Einschätzung / Eingriffsregelung	24
3.1	Beschreibung von Natur und Landschaft	24
3.2	Eingriffsregelung	28
3.2.1	Ermittlung der Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff	28
3.2.2	Kompensationserfordernisse	31
3.3	Grünordnerische Maßnahmen	31
3.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	31
3.3.2	Kompensationsmaßnahmen	32
3.3.3	Lage der Kompensationsflächen	32
3.4	Einbindung der Planung in den Landschaftsraum / Grünordnerisches Konzept	33
4.0	Ver- und Entsorgung	36
4.1	Frischwasser / Löschwasser	36
4.2	Abwasser	36
4.3	Oberflächenwasser	36
5.0	Altstandorte und Altablagerungen	36
6.0	Plandarstellungen, Flächenübersicht	38
6.1	Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans	38
6.2	Flächenbilanz	39
7.0	Anregungen	39
7.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	39
7.2	Öffentliche Auslegung	39

Anlagen	41
A.1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	42
A.2 Abwägung der Anregungen und Hinweise der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	44
A.3 Abwägung der Anregungen und Hinweise der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	58
Verfahrensvermerke	65

Gemeinde Schellerten
Landkreis Hildesheim
Reg.-Bez. Hannover

Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten, 14. Änderung

Erläuterungsbericht

1.0 Planungsvoraussetzungen

1.1 Erfordernis zur Planänderung

Die Gemeinde Schellerten besteht in der gegenwärtigen Fassung seit der Gemeindereform, die am 01.03.1974 wirksam wurde.

Im Bereich der Hildesheimer Lößbörde, östlich an das Stadtgebiet Hildesheim angrenzend, schlossen sich zwölf bis dahin selbständige Landgemeinden zu einer Einheitsgemeinde mit Verwaltungssitz in der neuen Ortschaft Schellerten zusammen. Von Anbeginn an sind wesentliche Funktionen der Gemeinde so verteilt, dass neben dem zentralen Ort Schellerten als GRUNDZENTRUM auch die Ortschaften Ottbergen, Dinklar und Dingelbe in den grundzentralen Leistungsrahmen der Gemeinde eingebunden sind. Die Begründung dafür liegt in der polaren Siedlungsstruktur, wie sie sich in der Hildesheimer Lößbörde über lange Zeit entwickelt und erhalten hat. Ein weiterführendes Schulzentrum liegt in Ottbergen, gewerbliche Standorte befinden sich in Dinklar und Schellerten, Wohnungsbau wurde in den Ortschaften Ottbergen, Dinklar und Dingelbe - neben kleineren Wohnungsbauvorhaben in den anderen Ortschaften - vorangebracht. Nicht aber gelang es bisher, das nach dem Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplanes beabsichtigte Ausbauziel eines ausgedehnten Wohnbaugebietes in der zentralen Ortschaft Schellerten zu verwirklichen.

Die dafür planerisch vorgesehenen Flächen konnten nicht erschlossen werden, weil die Eigentumsverhältnisse dem entgegenstanden. Vorgesehen für die Ortserweiterung in Schellerten ist nach dem Flächennutzungsplan ein Ausbau am Südrand der Ortschaft. Gegenwärtig ist jedoch nicht abzusehen, ob und zu welchem Zeitpunkt sich eine Erschließung in diesem Bereich ermöglichen lassen wird. Die Gemeinde kann damit nicht rechnen. Gleichwohl bleibt aber eine Option bestehen, die sich vielleicht erst in sehr viel späterer Zeit wird einlösen lassen.

Ein weiteres Ziel dieser Änderung ist es, am zentralen Ort Schellerten Raum für eine Einrichtung mit Versorgungsfunktion zu schaffen.

In der Gemeinde Schellerten nehmen im Versorgungs- wie auch Siedlungsgefüge neben Schellerten weitere Ortschaften mit Dingelbe, Dinklar und Ottbergen an der Erfüllung zentralörtlicher Aufgaben teil und verfügen über kleinere Versorgungseinrichtungen. In Schellerten selbst ist ein größerer Einzelhandelsmarkt vorhanden, der, bedingt durch räumliche Gegebenheiten, in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt ist.

Insgesamt fehlt in der Versorgungsstruktur der Gemeinde ein "zentraler Baustein", der in der Lage ist, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig zu sichern.

Die Anordnung eines weiteren Marktes in Schellerten ist sinnvoll, weil Schellerten nicht nur im Gemeindegefüge, sondern auch im Börderraum einen regionalen Schwerpunkt bildet.

Ebenso sollen durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans auch Niederlassungsmöglichkeiten für kleingewerbliche Ansiedlungen geschaffen werden.

In dieser Situation hat die Gemeinde Schellerten Überlegungen aufgegriffen, die auf eine Erweiterung des zentralen Ortes an seiner WESTSEITE gerichtet sind.

Die Lage zum Ortskern von Schellerten ist günstig, da mehrere Anschlüsse zur Ortsmitte hin möglich sind und sich zugleich eine übersichtliche Zufahrt zur im Norden gelegenen Bundesstraße B 1 herstellen läßt. Der gegenwärtig bestehende, westliche Ortsrand von Schellerten wird durch die Gartengrundstücke charakterisiert. Sie bilden zur offenen Landschaft hin eine nahezu geschlossene Kontur. Zu einem neuen Wohngebiet wären damit die unerläßlichen Übergangsbereiche bereits vorhanden, wie sie zwischen vorwiegend dörflich strukturierten Gebieten und Wohngebieten erforderlich sind. Sie würden durch im Inneren gelegene Grünflächen ergänzt. Eine neue, begrünte Randlage zur westlich und südlich angrenzenden, offenen Landschaft könnte eingerichtet werden. Insgesamt soll eine vielseitig tragfähige Ortsstruktur gesichert werden.

Die Gemeinde Schellerten verfolgt langfristig ein Konzept, das die gesamte westliche Seite der Ortschaft Schellerten umfassen soll. Jedoch wird zum jetzigen Zeitpunkt nur ein Teil des Konzeptes Gegenstand der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin unterscheidet sich die nun vorliegende Fassung der 14. Änderung von der Planfassung, die innerhalb der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgestellt wurde. Innerhalb dieses Verfahrensschrittes wurde durch die Regionalplanung des Landkreises Hildesheim darauf hingewiesen, dass der Umfang der beabsichtigten Baulandausweisungen zu groß erscheint, da der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan noch Reserven für Bauland ausweist.

Der Bestand der Siedlungsflächen, die zum großen Teil bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vor nunmehr 30 Jahren aufgenommen wurden, muß jedoch erst innerhalb der Gemeinde diskutiert werden. Hierfür ist eine umfassende Erörterung in allen zwölf Ortschaften notwendig.

Gleichzeitig ist wegen der unmittelbaren Umsetzung der Planungen zum Einkaufsmarkt ein begrenzter Zeitrahmen vorgegeben, der für diesen Abwägungsprozess nicht ausreicht. Eine bedarfsorientierte Siedlungsflächendisposition für das gesamte Gemeindegebiet soll deshalb in einer weiteren Flächennutzungsplanänderung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.

Der Umfang der 14. Änderung beträgt nunmehr ca. 12 ha mit einer Wohnbaufläche von ca. 5 ha. Da sich dieser Bereich in das langfristige Planungskonzept für den gesamten westlichen Entwicklungsraum einordnet, wird dieses Konzept weiterhin als Grundlage in diesem Erläuterungsbericht dargestellt.

In der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die nördliche Lage dargestellt mit den Straßenanschlüssen, der Gestaltung der Randsituationen, sowie auch einer gewerblich zu nutzenden Fläche nördlich der Bundesstraße B 1 für betriebliche Nutzungen, die sich in ihren Auswirkungen in die Bedingungen des Umfeldes einfügen lassen.

Die Gemeinde ändert zur Realisierung der vorgenannten Zielsetzungen ihren Flächennutzungsplan. Die bisher in diesem Raum getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplans (überwiegend "Flächen für die Landwirtschaft") geben keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Realisierung der geäußerten Bauabsichten.

1.2 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Raumordnung

Schellerten gehört gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (1.3; B3) zum "Ländlichen Raum". Hierzu wird ausgesagt, dass in Ländlichen Räumen grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln ist, die "die funktionale Arbeitsteilung durch Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren stärkt und weiterentwickelt sowie flächendeckende Grundversorgung in allen Lebensbereichen möglichst wohnortnah erhält und eine Wohnraumversorgung im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen sichert."

Unter Punkt 1.6 "Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen" des regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim von 2001 wird unter D 03 Schellerten als **Grundzentrum** ausgewiesen.

Gemäß dem Landesraumordnungsprogramms unter "Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes" (1.6; B6/03) haben "Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf" bereitzustellen. Zentrale Einrichtungen sollen am Zentralen Ort zusammengefasst werden (1.6; B6/05). Entsprechend ihrer Bedeutung ist "die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte zu sichern und zu verbessern", und zwar durch "Erhöhung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen ..., insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und Geschoss-, Mietwohnungsbau, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen sowie durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Naherholung." (1.6; B6/06)

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Schellerten, die für das Grundzentrum Schellerten geltenden Ansprüche an einen Zentralen Ort in einem ersten Ausbausschritt in wesentlichen Teilen zu erfüllen. Begleitend wird ein langfristiges Entwicklungsmodell für die Ortschaft aufgestellt, in dem Wohnungsbau, Ansiedlung von Gewerbe und Einzelhandel in angemessenen Stufen umgesetzt werden kann, in das sich die 14. Änderung einordnet. Nachdem in den benachbarten Ortschaften der Gemeinde in den letzten Jahren ortsbezogene Entwicklungen stattgefunden haben, soll jetzt, nach einer langen Pause, die Ortschaft Schellerten seiner übergeordneten Bedeutung für das Gemeindegebiet gemäß entwickelt und der bestehende Nachholbedarf ausgeglichen werden.

Unterstützt wird diese Planungsabsicht u.A. durch folgende Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms : "Die Ausstattung der Gemeinden mit grundzentralen Einrichtungen ist insbesondere bei vergleichsweise schwacher Infrastruktur durch die Konzentration überörtlich bedeutsamer Einrichtungen am festgelegten Standort zu sichern und zu entwickeln. Insbesondere gilt dies für die grundzentralen Standorte Diekhofen, Giesen und Schellerten."

"Die zentralörtliche Leistungsfähigkeit ist durch geeignete Gewerbe- und Arbeitsplatzstandorte zu unterstützen." (1.6; D 03)

Zur Ansiedlung von Einzelhandel werden im Landesraumordnungsprogramm in seiner geänderten Form vom 28.11.2002 folgende Aussagen getroffen:

"Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentren zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen. ...

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs.3 der Bau-nutzungsverordnung müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucherna-

he Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden." (1.6; C 03)

Das Regionalen Raumordnungsprogramm sagt dazu des weiteren:

"Die Voraussetzungen für eine langfristige, wettbewerbsneutrale Sicherung bzw. Wiederherstellung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sollen durch eine stärker vorsorgende Bauleitplanung geschaffen werden."

"Einzelhandelsgroßprojekte mit vorrangig zentrenrelevanten Angeboten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Die fußläufige Erreichbarkeit ist zu gewährleisten." (1.6; D 04)

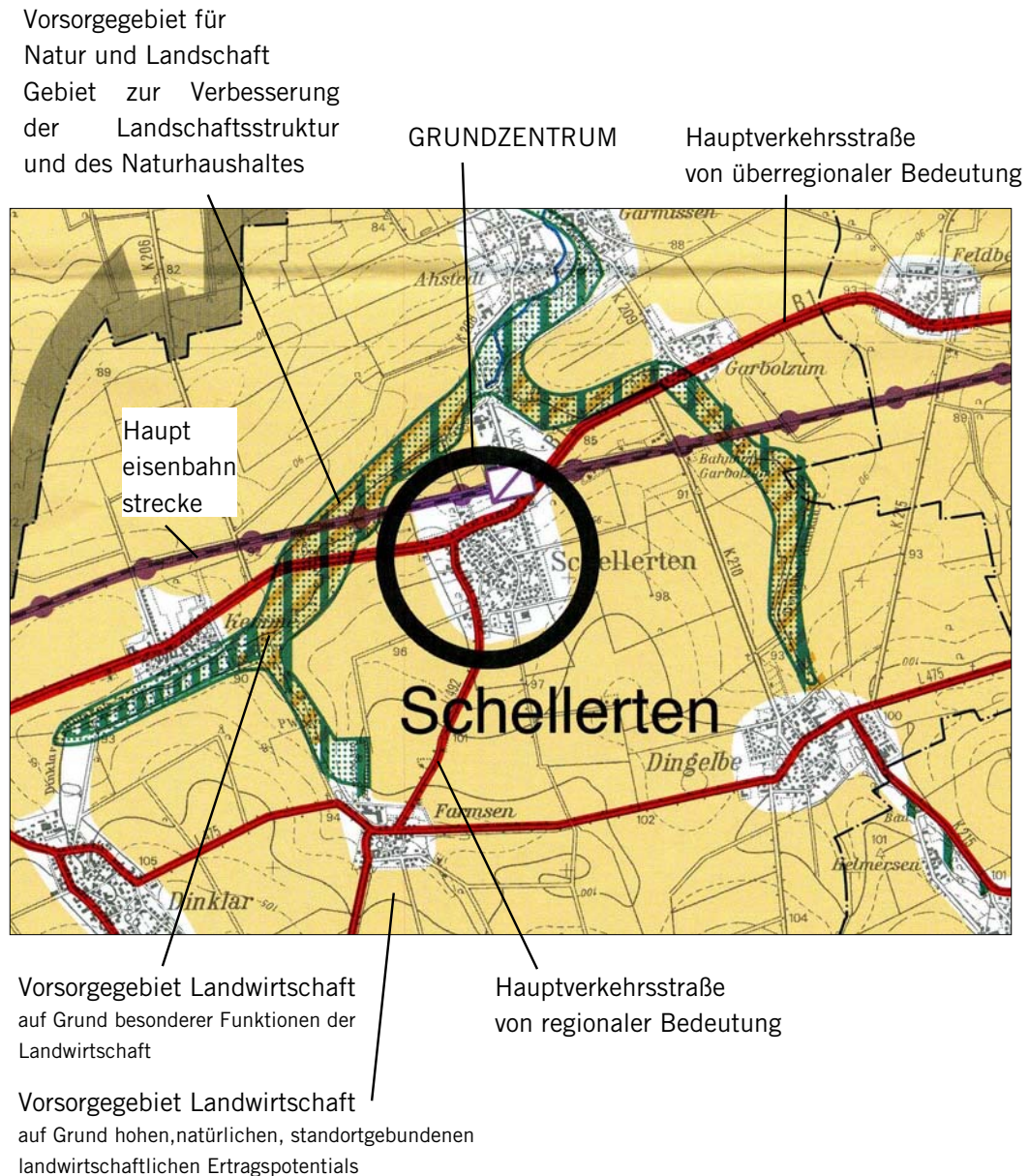
Diese Aspekte werden, bezogen auf den Maßstab der Planungen der Gemeinde Schellerten, innerhalb der 14. Änderung des Flächennutzungsplans thematisiert und durch ein städtebauliches Konzept aufgenommen.

Die gesamte Fläche des Planungsraumes ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt. Es besteht das Ziel (3.2 D 02), nach dem "insbesondere die hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in der Börde in Abstimmung mit den Belangen der Siedlungsentwicklung, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Rohstoffgewinnung unabhängig vom einzelbetrieblichen Interesse für eine standortgerechte landwirtschaftliche Produktion sowie zur Pflege und Entwicklung der Kulturlandschaft zu sichern und zu bewirtschaften sind."

Die Ortschaft Schellerten liegt in einem Bereich mit sehr hochwertigen Ackerflächen und ist Teil der Kulturlandschaft des Börderaumes. Siedlungsraum und landwirtschaftliche Flächen liegen, für diesen Bereich typisch, eng beieinander. Im Bestand der Ortschaft läßt sich das für das Grundzentrum Schellerten geplante Programm nicht verwirklichen, weil keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Für eine Erweiterung der Siedlung muß auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zurückgegriffen werden, da auch im Sinne einer geordneten städtebaulichen Ortsentwicklung eine Inanspruchnahme von Flächen in Anschluss an bestehende Ansiedlungen stattfinden sollte. In Ortsrandlage befinden sich keine weniger wertvollen Ackerflächen, die hierfür in Frage kommen.

Die jetzt beanspruchten Flächen wurden, nachdem dies in anderer Lage in Schellerten nicht möglich war, vom betreffenden Landwirt selbst zur Disposition gestellt.

Die Gemeinde Schellerten stellt in diesem Falle den Belang der Siedlungserweiterung über den Belang der Landwirtschaft, da sie in Schellerten keine andere Möglichkeit für die Umsetzung ihrer Aufgabenstellung finden kann. Für eine Verträglichkeit von Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzung wird Sorge getragen, indem eine ausreichende Ortsrandeingrünung stattfinden wird. Des weiteren sind die nach der Erweiterung verbleibenden Flächen in ihrem Zuschnitt gut für eine ackerbauliche Bewirtschaftung geeignet.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm
Landkreis Hildesheim, 2001, M. 1:50.000

1.3 Siedlungsentwicklung in der Gemeinde

Nach dem in Schellerten praktizierten Entwicklungsmodell der "Dezentralen Konzentration", in dem neben Schellerten auch die Ortschaften Dingelbe, Dinklar und Ottbergen zentralörtliche Funktionen wie auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus mittragen, hat sich in den letzten Jahren die Siedlungsentwicklung im Rahmen der nachfolgend genannten Bebauungspläne vollzogen (die angeführten Jahreszahlen geben das Jahr wieder, in dem die Pläne rechtskräftig und in ihrer Realisierung begonnen wurden):

- Dingelbe, Bebauungsplan Nr. 03-05 "Lappenberg"
(November 2001)

- Dinklar, Bebauungsplan Nr. 04-07 "Kleine Seite Nord" (Juli 2001)
- Ottbergen, Bebauungsplan Nr. 09-05 "Auf der Schanze II" (Mai 1997)
- Schellerten, Bebauungsplan Nr. 10-08 "Holztrift" (Juni 1991)

Nachdem diese Baugebiete entweder ausnahmslos realisiert wurden oder nur noch geringe Ausbaureserven haben, ist es notwendig, wieder Flächen in zentralörtlicher Lage anbieten zu können.

Dieses soll nun für die Ortschaft Schellerten erfolgen.

1.4 Gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde

Die gewerbliche Nutzung im Gemeindegebiet hat sich in den letzten Jahren im Wesentlichen im Bereich der ehemaligen Zuckerfabriken Schellerten und Dinklar vollzogen. Reserveflächen zur gewerblichen Nutzung sind dem ehemaligen Bahnhof Bettmar zugeordnet.

An dem Standort in Schellerten haben sich kleinere gewerbliche Betriebe in den aufgelassenen Gebäuden der ehemaligen Zuckerfabrik niedergelassen. Im Umfeld der ehemaligen Fabrik wurde ein kartoffelverarbeitender Betrieb angesiedelt. Ein anderer Betrieb im Umfeld der ehemaligen Fabrik stellt Kartonaugen her.

Am ehemaligen Fabrikstandort in Dinklar haben sich in den verbliebenen Gebäudeteilen Handwerksbetriebe (Malereibetrieb, Sanitärbetrieb und Installationen) eingerichtet. Beide genannten Standorte bieten nur noch geringe Möglichkeiten der Ansiedlung.

Die Fläche in Bettmar ist als schienenbezogene Gewerbefläche Bestandteil des Flächennutzungsplanausweisungen geworden und bis heute weitgehend unbebaut geblieben. Der Aufwand für eine Erschließung ist unter dem Aspekt der abgerückten Lage und notwendiger Entwässerungsleistungen sehr hoch.

Die Gemeinde möchte daher für kleingewerbliche Ansiedlungen Flächen bereithalten und sieht in einem unmittelbaren Anschluss an den überörtlichen Verkehrsweg der Bundesstraße 1 gute Anschlussmöglichkeiten, die von Gewerbetreibenden vorausgesetzt werden.

Im Vorfeld hat die Gemeinde mit Vertretern der Träger öffentlicher Belange die Planung erörtert, um zu klären, welche Belange besonders zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang ist deutlich geworden, dass unter dem Aspekt der Raumordnung die Entwicklungsabsicht, in Schellerten einen neuen Marktstandort mit Siedlungsergänzungs- und Gewerbeflächen vorzubereiten, nach Art und Umfang akzeptiert wird.

Ein anderer Aspekt, der Anschluss der Flächen an die Bundesstraße 1, wurde mit Vertretern des Straßenbauamtes Hannover mehrfach diskutiert. Im Ergebnis wird ein Anschluss seitens des Straßenbauamtes mitgetragen. Mittlerweile sind auch schon die erforderlichen Anschlussbedingungen und Feinabstimmungen geklärt, die in dem aus dieser Änderung zu entwickelnden Bebauungsplan im einzelnen aufgenommen werden.

1.5 Infrastruktur

1.5.1 Infrastruktur der Gemeinde Schellerten

Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Neben einem Einkaufsmarkt in Schellerten bestehen in Dingelbe, Ottbergen und Dinklar weitere Einkaufsmöglichkeiten. Jedoch handelt es sich hierbei um kleinere Einkaufsmärkte, die zur Versorgung des örtlichen Bedarfs ausreichen. Möglichkeiten, größere Einkäufe durchzuführen, fehlen im Gemeindegebiet. Hierzu wird auf das Angebot aus den Nachbargemeinden, bzw. der Stadt Hildesheim zurückgegriffen. Die Ortschaft Schellerten kommt damit seiner Aufgabe als Grundzentrum bislang nicht nach.

Schule

In allen größeren Ortschaften der Gemeinde Schellerten, das sind Ottbergen, Dingelbe, Dinklar und Schellerten, befinden sich Kindergärten und Grundschulen. Eine Real-/ und Hauptschule befindet sich in Ottbergen. Um ein Gymnasium zu besuchen, müssen die Schüler der Gemeinde Schellerten nach Hildesheim fahren.

1.5.2 Infrastruktur in der Ortschaft Schellerten

Handel

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in Schellerten fast ausschließlich im Verlauf "Berliner Straße" und profitieren von der Lage an der Bundesstraße 1.

Jedoch zeigt die Übersicht, dass zur Versorgung mit Lebensmitteln nur wenig Einkaufsmöglichkeiten bestehen. Ein Einkaufsmarkt mittlerer Größenordnung liegt an der Ecke zur "Farmser Straße". Der Standort ist beengt und kann nur eine begrenzte Anzahl Parkplätze zur Verfügung stellen. Erweiterungsmöglichkeiten für den Einkaufsmarkt bestehen in dieser Lage nicht. In diesen Einkaufsmarkt ist eine Fleischerei und eine Bäckerei integriert.

Im oberen Verlauf der "Dorfstraße" liegt ein Bäckereifachgeschäft.

An der Bundesstraße befindet sich u.a. eine Bankfiliale, eine Apotheke, ein Florist, zwei Friseure, ein Buch-/Trödelhandel und eine Fahrschule und eine Tankstelle. Weiter gibt es zwei Gaststätten.

Handwerk

Mehrere Handwerksbetriebe liegen an der B 1 und verstreut innerhalb der Ortslage. Das vielfältige Angebot umfasst z. B. Tischler, Fliesenleger, Malermeister, Sanitär-/Heizungstechnik, Elektrotechnik.

Gewerbe

Gewerbliche Ansiedlungen liegen im Norden der Ortslage nahe der Bahnlinie. Dabei handelt es sich um einen papierverarbeitenden Betrieb ("An der Schelle"). Nördlich der Bahnlinie befindet sich ein großflächiges Kartoffellager und die ehemalige Zuckerfabrik mit kleingewerblicher Nutzung (beides: "Ahstedter Straße"). Südöstlich des Kartoffellagers hat eine Kartonagenfabrik ihren Betriebsstandort.

8

Ärztliche Versorgung

Die ärztliche Versorgung ist durch zwei Allgemeinmediziner, zwei Zahnärzte und mehrere physiotherapeutische Einrichtungen gegeben.

Schule und Kindergarten

Die Grundschule Schellerten liegt mitten in der Ortslage ("Dorfstraße/Ecke "Schulberg"); der Kindergarten im südlichen Abschnitt der Dorfstraße.

Entwicklung der Kindergartenbelegung

Der Kindergarten der Ortschaft Schellerten verfügt über insgesamt 45 Plätze einschließlich eines Einzelintegrativplatzes. Es handelt ausschließlich um Vormittagsplätze; die Betreuungszeiten liegen zwischen 7.30 Uhr und 13.00 Uhr.

Das Angebot der Kindergärten der Gemeinde Schellerten wird (gemäß Kindertagesstättenbedarfsplanung der Gemeinde Schellerten, Stand 01.02.2004) bis 2007 konstant bei 317 Kindergartenplätzen bleiben. Dem steht eine fallende Geburtenrate entgegen, so dass in den folgenden Jahren von einem Überangebot ausgegangen werden kann.

Demnach ist davon auszugehen, dass die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde in der Lage sind, Kinder von jungen Familien aufnehmen zu können, die sich zukünftig in Schellerten niederlassen werden.

Entwicklung der Schülerzahlen

Die Statistik der Gemeinde Schellerten zeigt für den Stichtag 10.11.2003, dass 186 Schüler die Grundschule Schellerten besuchen. Für die folgenden Jahre wird bis zum Jahre 2009, wie aus der Tabelle zu ersehen ist, ein Absinken der Schülerzahl auf 152 Schüler erwartet.

Schülerzahlen Grundschule Schellerten:

Stand	2003	186 Schüler
Prognose	2004	180 Schüler
Prognose	2005	185 Schüler
Prognose	2006	177 Schüler
Prognose	2007	174 Schüler
Prognose	2008	166 Schüler
Prognose	2009	152 Schüler

Dies lässt sich aus der gesamtgesellschaftlich rückläufigen Geburtenrate begründen. Des weiteren nimmt altersbedingt die Zahl der Kinder der geburtenstarken Elterngeneration ab. Hinzu kommt, dass sich in Schellerten bislang nur innerhalb der bestehenden Ortslage durch Generationswechsel oder Lückenbebauung junge Familien ansiedeln konnten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Neuausweisung von Wohnbauflächen sich die Schülerzahl im Folgezeitraum wieder positiv entwickeln wird. Die Grundschule Schellerten wäre also in der Lage, hinzukommende Kinder zukünftig aufnehmen zu können.

ÖPNV

Die Ortschaft Schellerten wird durch verschiedene Busse des "Regionalverkehr Hildesheim" mit der Linie 2309/10 "Groß Lafferde/Bierbergen-Schellerten-Hildesheim" angefahren. Häufigere Taktzeiten liegen in den Morgen-, Mittags- und Abendstunden, so dass Berufspendler und Schüler über ausreichende Anschlussmöglichkeiten verfügen.

Die Haltepunkte liegen an der Bundesstraße 1; in Richtung Hildesheim Ecke "An der Schelle", in Richtung Groß Lafferde Ecke "Holztrift". Eine weitere Haltestelle befindet sich mitten im Ort an der "Dorfstraße" gegenüber der Grundschule.

1.6 Immissionen

Aus der unmittelbaren Lage des Änderungsbereichs an der Bundesstraße 1 und der Nachbarschaft zur Bahnlinie Hildesheim-Braunschweig ergeben sich aus der Verkehrsfrequentierung Geräuscheinwirkungen auf die Wohnbaufläche.

Des weiteren werden sich durch den Betrieb des Einkaufsmarktes, insbesondere durch die Anlieferung, Lärmbelastungen ergeben.

Im nordöstlichen Plangebiet liegt ein Schießstand, dessen Nutzung ebenfalls Lärm verursachen kann.

Von weiterem Geräuscheinfluss auf die geplante Wohngebietszone ist die geplante Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen.

1.6.1 Schallschutzgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan Nr. 10-10 "Schellerten-West" wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung eines Lärmschutzwalles von 4,00 m Höhe in dargestellter Länge), sowie durch passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau schalldämmender Fenster; Grundrißgestaltung) im nördlichen Bereich des Wohngebietes ein ausreichender Schallschutz gegen die Auswirkungen von Verkehrslärm durch Schiene und Straße, sowie gegen den Betriebslärm des Einkaufsmarktes, erreicht werden kann.

Die Auswirkungen des Schießstandes können vernachlässigt werden, da die Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

1.6.2 Immissionen der geplanten gewerblichen Bauflächen

Von den nördlich der Bundesstraße 1 geplanten gewerblichen Bauflächen sind Immissionen auf die gegenüberliegenden beabsichtigten Wohnbauflächen zu erwarten, denen entgegengewirkt werden muss. Durch den geplanten Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße 1 werden sich die angesprochenen Immissionen mindern. Wenn dieses noch nicht ausreichen sollte, wird eine Herabsetzung des Immissionsverhaltens der zukünftigen Gewerbebetriebe in der nachfolgenden Planungskonkretisierung der gewerblichen Nutzung aufzunehmen sein.

1.7 Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsflächenbedarf

Anhand statistischer Erhebungen und der allgemeinen Entwicklungen soll deutlich gemacht werden, dass in der Gemeinde Schellerten ein Bauflächenbedarf besteht.

Leider lassen sich aufgrund fehlender Detailstatistiken nur wenige ortschaftsbezogene Erkenntnisse gewinnen. Die ortschaftsweisen Ergebnisse der Volkszählung von 1987 liegen doch schon zu weit zurück, als dass sie den Betrachtungen zugrunde gelegt werden können.

Nach den statistischen Erhebungen der Gemeinde zeigt sich, dass im Verlauf und in der Summe der vergangenen 10 Jahren die Bevölkerung an Einwohnern hinzugewonnen hat.

Die Entwicklung ist bis auf die Ortschaft Bettmar, Farmsen und Garmissen-Garbolzum positiv verlaufen. Die Orte, die entweder zentraler Ort sind (Schellerten) bzw. die, die bei der Erfüllung zentralörtlicher Aufgaben neben Schellerten beitragen (Ottbergen, Dinklar und Dingelbe) hatten bedingt durch Siedlungsangebote Zuwächse zu verzeichnen.

Ortschaft	1992	1994	1996	1998	2000	2002	Diff.92/02	Prozentual
Ahstedt	421	448	497	473	484	474	53	+12,6%
Bettmar	736	700	763	750	737	694	-42	-5,7%
Dingelbe	970	976	997	991	1000	983	13	+1,3%
Dinklar	1142	1165	1216	1192	1202	1216	74	+6,4%
Farmsen	280	280	293	278	272	265	-15	-5,4%
Garm.-Garb.	629	591	613	612	605	619	-10	-1,5%
Kemme	436	437	462	454	500	526	90	+20,6%
Oedelum	531	536	541	551	547	567	36	+6,7%
Ottbergen	1210	1222	1246	1254	1347	1360	150	+12,3%
Schellerten	1256	1281	1451	1399	1487	1491	235	+18,7%
Wendhausen	574	570	571	586	605	594	20	+3,4%
Wöhle	298	317	316	319	327	324	26	+8,7%
insgesamt	8463	8523	8965	8859	9113	9113	650	+7,6%

Tab. 1: Bevölkerung der Gemeinde Schellerten (von der Gemeinde erhoben, Stand jeweils am 31.12. des Jahres)

Obwohl die Bevölkerung in ihrer Entwicklung stagniert und bisweilen rückläufig ist und bleiben wird, gibt es Gründe, die generell auf einen Siedlungsflächenbedarf schließen lassen. Ein wesentlicher Grund für die Nachfragesituation besteht darin, dass sich die Haushalte stetig verkleinern. Eine Veränderung dieser Entwicklung wird auf Bundesebene erst im Jahr 2010 erwartet.

Nachfolgende Aspekte können als Ursache dieser Entwicklung genannt werden:

- es leben nicht mehr mehrere Generationen in einem Haushalt
- kurzfristige Zunahme der Bevölkerung im Alter von 25 Jahren und älter, die zunehmend auf den Wohnungsmarkt drängen
- ökonomische Rahmenbedingungen; allgemein niedriges Zinsniveau für Kredite bei günstigeren Baulandpreisen

Als weitere Aspekte zur Nachfragesituation auf Schellerten bezogen können angenommen werden

- vorhandene Infrastruktureinrichtungen wirken sich bei der Standortwahl neuer Wohneinheiten begünstigend aus
- junge Familien, die ortsansässig sind und innerhalb der Ortschaft ein eigenes Wohnhaus errichten oder erwerben wollen
- zuzuziehende Familien, die in der Ortschaft ihre Bauvorstellungen realisieren wollen, die sie an anderer Stelle nicht verwirklichen können
- Personen, die die besondere Art des ländlichen Raumes schätzen und hier das "dörfliche Leben" suchen.

Bevölke- rung am:	Lebend- geborene	Gestor- bene	Geburten- überschuß- oder -defizit	Zuge- zogene	Fortge- zogene	Wande- rungs- gewinn oder -verlust	Bevölke- rungs- zu-/ ab- nahme
31.12.1992: 8429	90	89	1	444	353	91	92
31.12.1993: 8477	113	93	20	432	404	28	48
31.12.1994: 8509	97	99	-2	504	470	34	32
31.12.1995: 8644	85	94	-9	598	454	144	135
31.12.1996: 8651	107	109	-2	491	482	9	7
31.12.1997: 8592	93	80	13	369	441	-72	-59
31.12.1998: 8555	95	89	6	459	502	-43	-37
31.12.1999: 8695	84	82	2	540	402	138	140
31.12.2000: 8823	81	75	6	521	399	122	128
31.12.2001: 8783	88	66	22	409	471	-62	-40
31.12.2002: 8701	83	73	10	380	472	-92	-82

Tab. 2: Quelle: Statistische Berichte Niedersachsen, Bevölkerung der Gemeinden, Herausgeber: Landesamt für Statistik, Hannover

1992 standen der Gemeindebevölkerung von 8.429 Personen 3173 Wohnungen zur Verfügung. Das ergibt eine Wohnungsbelegungsziffer von rd. 2,7 (Einwohner pro Wohnung). Im Jahr 2001 betrug das Verhältnis von Einwohnerschaft (8.783 Personen) zu Wohnungsbestand (3.555 Wohnungen) rd. 2,5.

Legt man die Prognosen der "Regionalen Vorausschätzung der Bevölkerung Niedersachsens unter Berücksichtigung von Wanderungen bis 2016" (Verfasser: Nds. Landesamt f. Statistik, Mai 2000) zugrunde, nimmt die Bevölkerung im Landkreis Hildesheim um 3,2 % bis zum Jahr 2016 ab. Der Zeitraum bis 2016 wurde gewählt, weil die aktuellen Siedlungserweiterungsplanungen in der Gemeinde für mindestens diesen Zeitraum der Bereitstellung von Wohnbauflächen dienen soll.

Bezieht man diese Prognose auf den Bevölkerungsstand von 8.783 Personen, wäre bis zum Jahr 2016 mit einer Bevölkerung von 8.502 Einwohnern (EW) zu rechnen.

Unter der Annahme, dass die Wohnungsbelegungsziffer in diesem Zeitraum bis auf einem Wert von 2,25 - 2,3 absinken wird, ergäbe sich ein Bedarf von 3.696 bis 3.778 Wohnungen.

Bezogen auf den gegenwärtigen Wohnungsbestand von 3.555 Wohnungen wären in der angenommenen Spanne zukünftiger Belegungsdichten **140 - 225 neue Wohnungen** erforderlich.

Unter der Voraussetzung, dass für Schellerten als Gemeinde des ländlichen Raumes nur geringe Anteile

für den Geschosswohnungsbau einzurechnen sind, wird von einer Bruttobaulandfläche von 850 qm pro Wohnungseinheit (WE) ausgegangen.

Es ergibt sich demnach für die Gemeinde Schellerten für die nächsten 12 Jahre ein **Siedlungsflächenbedarf von rd. 12 ha** (140 WE x 850 qm) **bis 19 ha** (225 WE x 850 qm).

Nach Durchsicht des Flächennutzungsplanes von noch nicht genutzten Bauflächen in den Ortschaften ist festzustellen, dass noch bebaubare Flächen ausgewiesen sind, auf die zurückgegriffen werden könnte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass viele dieser Flächen entgegen ursprünglicher Annahme - bei Feststellung des Flächennutzungsplanes 1981 - auch weiterhin langfristig nicht zur Verfügung stehen werden.

Die Gründe liegen in dem Umstand, dass diese bebaubaren Flächen aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht aus dem landwirtschaftlichen Besitz gelöst werden können oder unmittelbar landwirtschaftlichen Betrieben gegenüber liegen und nach heutigen Ansprüchen des Immissionsschutzes eine Bebauung zu Konflikten führen würde.

Wegen der unmittelbaren Umsetzung der Planungen zum Einkaufsmarkt ist ein begrenzter Zeitrahmen vorgegeben. Für eine Erörterung der im Flächennutzungsplan bislang ausgewiesenen und unbebauten Siedlungsflächen ist jedoch eine umfassende Diskussion mit allen 12 Ortschaften notwendig. Der für diese Flächennutzungsplanänderung verfügbare Zeitrahmen reicht hierfür nicht aus. Innerhalb einer weiteren Flächennutzungsplanänderung soll eine neue, bedarfsorientierte Siedlungsflächendisposition vorgenommen werden, durch die das langfristige Entwicklungsziel weiter konkretisiert wird.

Für Schellerten soll ein Schwerpunkt innerhalb der Gemeindeentwicklung gebildet werden, damit Schellerten seiner Aufgabe als Grundzentrum weiterhin nachkommen kann. Hierbei soll ein Nachholbedarf der Gemeinde an dieser Stelle ausgeglichen werden.

Nimmt man die Flächenreserven der die Entwicklung des Wohnungsbaus tragenden Ortschaften Dingelbe, Dinklar, Ottbergen und Schellerten bestehen noch Baulandreserven in den nachfolgend Größenordnungen.

Die angesprochenen Flächen sind:

- in der Ortschaft Dingelbe der noch nicht erschlossene Anteil der mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Wohnbaufläche von rd. 1,0 ha
- in der Ortschaft Dinklar ebenfalls eine Wohnbauflächenausweisung am Südrand von rd. 2,0 ha
- in der Ortschaft Ottbergen Teilflächen im Bereich des "Schäfergartens", der Straße "Morgenstern" und an der "Osterstraße" mit insgesamt 1,0 ha
- in der Ortschaft Schellerten ein Bereich am Südrand mit rd. 5,3 ha.

Diese Flächen ergeben zusammen rd. 9,3 ha.

Nimmt man dazu noch die von der Gemeinde im Rahmen der Wohnbauland-Umfrage 2004 (des Nds. Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit) in den Ortschaften genannten Baulücken von insgesamt 4,0 ha, ergeben sich Reserven von 13,3 ha.

Die für die Ortschaft Schellerten mit der 14. Änderung ausgewiesenen Wohnbauflächen von rd. 5,0 ha halten sich zusammen mit den genannten Reserveflächen (9,3 ha) noch im Rahmen des ermittelten Bedarfs von 12 bis 19 ha .

1.8 Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die Flächen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans zeigen nördlich und südlich der Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 1 vornehmlich "Fläche für die Landwirtschaft". Nur eine nördlich der B 1 liegende "Gemischte Baufläche" endet in Höhe der im Plangebiet neu ausgewiesenen "Gemischten Baufläche". Östlich des Änderungsbereiches ist der Ortsrand Schellertens im nördlichen Abschnitt als "Gemischte Baufläche" (mit Darstellung "Post") , im übrigen Bereich als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich in Höhe des nordöstlichen Eckpunktes des Plangebietes. Südlich der Ortslage verläuft eine 20 kV-Leitung. An das Plangebiet schließen sich südlich und westlich landwirtschaftliche Flächen an.

Im weiteren Umfeld befindet sich nördlich die Bahnstrecke Hildesheim-Braunschweig. Jenseits der Bahnlinie liegen "Gewerbliche Bauflächen". Westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet HI 24 "Westliche (Dinklarer) Klunkau". Die östlich verlaufende Landesstraße 492 führt als überörtliche Hauptverkehrsstraße weiter nach Süden.

Die Ortslage selbst ist in seinem Kernbereich als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Die östliche Ortslage zeigt überwiegend "Wohnbaufläche", die südliche Ortslage vornehmlich "Fläche für den Gemeinbedarf" und "Wohnbaufläche".

1.9 Standortdiskussion

Für die Entwicklung des Grundzentrums Schellerten wurde von der Gemeinde Schellerten bereits in den ersten Überlegungen eine Kombination unterschiedlicher Nutzungen angestrebt, um so die Chance zu ergreifen, durch ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept ein konzentriertes und tragfähiges Programm für den bestehenden Nachholbedarf aufzustellen.

Grundlage des Programms sollte die sich wechselseitig begünstigende Verbindung von Wohnungsbau, Einrichtung einer Einkaufsmöglichkeit und Bereitstellung von Gewerbeflächen sein.

Der Norden von Schellerten, zwischen "Gemischter Baufläche" und Bahnlinie gelegen, zeigt nur wenig Möglichkeiten für eine derartige Entwicklung. Die Straße "An der Schelle" bietet für ein westlich von ihr zu entwickelndes Gebiet (z. B. Gewerbe) keine ausreichende Anschlussmöglichkeit. Die emissionsträchtige Lage zwischen Bundesstraße und Bahn bietet keine guten Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung , z. B. in östlicher Richtung. Ein großflächiger Einzelhandelsmarkt wäre zwar an diesem Standort durch Pkw leicht zu erreichen, befände sich aber, getrennt durch die stark befahrene B 1, weit entfernt von der inneren Ortslage, und wäre fußläufig schlecht zu erreichen.

Der Osten von Schellerten könnte für eine wohnbauliche Entwicklung in Erwägung gezogen werden. Hier befinden sich bereits neuere Erweiterungsflächen. Der östlich anschließende Landschaftsraum zeigt, bis auf die landwirtschaftliche Nutzung, wenig Vorprägung. Aus der inneren Ortslage bestehen Anschlußmöglichkeiten an das bestehende Erschließungsnetz.

Allerdings müssten sowohl Gewerbeflächen wie ein großflächiger Einkaufsmarkt von der B 1 her erschlossen werden, da die anfallenden Verkehre nicht durch die Ortslage hindurchgeführt werden könnten. Des weiteren ist für einen Einkaufsmarkt die schnelle und direkte Erreichbarkeit von einer übergeordneten Straße aus Voraussetzung. Anschlußmöglichkeiten befänden sich im Streckenabschnitt zwischen östlichen Ortsrand und Eisenbahnstrecke. Für die Ansiedlung von Gewerbe wäre dieser Standort

sicher geeignet, da die Nähe zur Bahnstrecke kein Hindernis darstellen würde und bereits Gewerbeansiedlungen nördlich der Bahn bestehen. Jedoch läge der Einkaufsmarkt wiederum weit vom Ortskern entfernt und ließe sich kaum in ein ortsnahe Wegenetz einbinden.

In der südlichen Ortsrandlage sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen ausgewiesen worden. Mit seiner Nähe zu mehreren Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule, Altenheim, Verwaltung, Feuerwehr und Sportanlage, sowie zu Kirche und Friedhof) ist dieser Bereich geeignet für Wohnbauentwicklung, zumal er abgerückt von den Emissionsträgern B1 und Bahnstrecke liegt. Westlich verläuft die L 492, von der jedoch, lt. FNP, durch eine Grünfläche Abstand gehalten wird.

Gegen eine gewerbliche Ansiedlung spricht hier die bislang durch derartige Nutzungen unbelastete Lage. Eine Nachbarschaft zwischen Gewerbe und den als empfindlich einzustufenden Gemeinbedarfseinrichtungen ist zu vermeiden. Ein Einzelhandelsmarkt ließe sich möglicherweise städtebaulich in eine Wohnbaufläche integrieren, jedoch wird die Lage an der weniger befahrenen Landesstraße wenig attraktiv sein.

Die westliche Randlage von Schellerten bietet demgegenüber einfache und gut einsehbare Anschlußmöglichkeiten an die Bundesstraße 1 für alle drei Nutzungsarten. Das Gewerbe liegt, nördlich zur Bahnstrecke orientiert, auf der emissionsträchtigen Seite. Vom bestehenden Landschaftsschutzgebiet wird ausreichender Abstand gehalten. Der Einzelhandelsmarkt liegt direkt an der B 1. Durch einen bestehenden Straßenanschluß kann ein fußläufiger Anschluß von Einkaufsmarkt und neuer Wohnbebauung an die innere Ortslage gefunden werden. Ein getrenntes Erschließungsnetz hält den neu entstehenden Verkehr weitestgehend aus dem historischen Ortskern.

Jedoch stellen der bestehende Ortsrand und die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Bereiche dar, die durch eine zukünftige Entwicklung beachtet und aufgenommen werden müssen.

Im Ergebnis bietet nur die westliche Randlage Schellertens die Voraussetzungen, um das angestrebte Programm realisieren zu können.

2.0 Planung

2.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Der Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das durch eine eindeutige Gliederung eine langfristige, schrittweise Entwicklung des Grundzentrums Schellerten an seiner Westseite ermöglicht. Hierbei wurde versucht, bestehende Strukturen der Ortslage aufzunehmen und eine enge Verbindung zwischen Neuausweisung und Bestand zu schaffen. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst einen ersten Ausbauabschnitt, der durch sich anschließende Planungsabschnitte ergänzt werden soll. Das Gesamtkonzept, aus dem sich der Bereich der 14. Änderung, entwickelt, wird im Folgenden erläutert.

2.2 Erschließung und Verkehr

Die bestehende Ortslage zeigt drei größere Hapterschließungsstraßen ("Farmser Straße"; "Dorfstraße", "Holztrift"), die beinahe parallel in leichter Kurve in Nord-Süd-Richtung verlaufen und direkt von der Bundesstraße 1 abgehen. Die "Dorfstraße" führt zur historischen Ortsmitte und zeigt durch ihren gewundenen Verlauf die frühere Siedlungsorientierung an den topografischen Gegebenheiten. An der "Dorfstraße" liegen Schule und Kindergarten. Schmale gewundene Gassen führen schleifenförmig nach Westen und Osten. Spätere Ansiedlungen wurden mit Straßen in West-Ost-Verlauf verbunden. Insgesamt ergibt sich ein Nord-Süd-orientiertes Hapterschließungsnetz mit in West-Ost-Richtung orientierten, untergeordneten Straßenverbindungen.

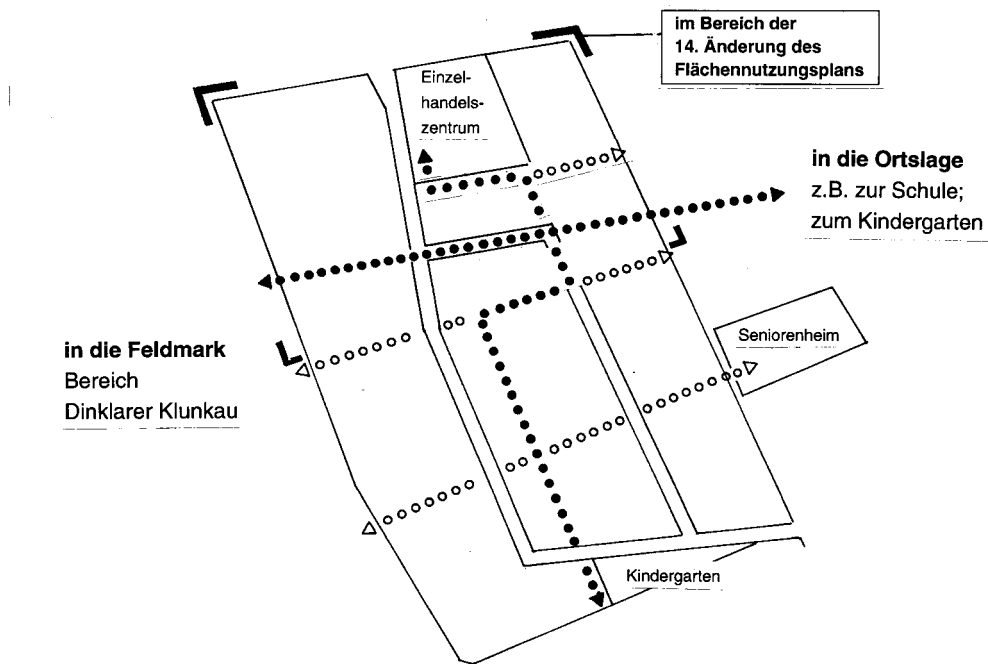
Das Erschließungsnetz des Entwicklungskonzeptes "Schellerten-West" nimmt durch seine Straßenführung die gegebene Struktur der gewachsenen Ortslage mit seiner Grundorientierung auf und interpretiert sie, auf die Westseite gespiegelt, neu. So verläuft die zentrale Haupteerschließungsstraße ebenfalls in Nord-Süd-Richtung, während die untergeordneten Straßen in West-Ost-Richtung orientiert sind. Diese Grundstruktur findet sich bereits in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder.

Das Gebiet liegt verkehrstechnisch leicht erreichbar an der Bundesstraße 1. Durch ein in sich selbstständiges Erschließungssystem werden Verkehre aus der bestehenden Ortslage herausgehalten. Gleichzeitig wird, in einem letzten Ausbauschritt, Anschluss an die zentrale "Dorfstraße" gefunden, um so das Gebiet langfristig in die übergeordnete Struktur der innerörtlichen Haupteerschließungsstraßen einzubinden. Die einzelnen Ausbaustufen werden durch Schleifen erschlossen, die eine Übersichtlichkeit und Quartierbildung, angelehnt an das dörfliche Vorbild, ermöglichen sollen.

Durch eine gute fußläufige Anbindung an den Ortskern werden Querbezüge geschaffen, die eine wechselseitige Verknüpfung der infrastrukturellen Einrichtungen der bestehenden Bereiche mit den neuen Bereichen ermöglichen. Die Hauptfußwegeverbindung wird über den Stichweg an der "Farmser Straße" über die "Lange Straße" zum Dorfkern hin aufgebaut, wo Schule und Kindergarten liegen. Gegebenenfalls muß auf der "Farmser Straße", die als Landesstraße (L 492) eine Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung darstellt, die fußläufige Querung mittelfristig durch geeignete Maßnahmen gesichert werden. Diese Anbindung wird innerhalb der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Wünschenswert sind auch untergeordnete, "informelle" Wegebeziehungen, z.B. zu dem in Planung befindlichen Altenheim, das zwischen neuer und bestehender Ortslage liegen wird.

Ziel ist es, in Nord-Süd-Richtung eine fußläufige Verbindung durch das gesamte Neubaugebiet einzurichten. Er wird im Norden an das geplante Einkaufszentrum anknüpfen, Spielplätze und Grünzonen berühren, und an der Südgrenze des Gebietes zu enden, wo eine Fläche für einen möglichen Kindergarten vorgehalten wird. Dieser Weg soll, wenn möglich, unabhängig vom Straßennetz geführt werden, um einen ungestörten und ungefährdeten Bewegungsraum für Kinder, Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

Grünzüge, die in West-Ost-Richtung verlaufen, werden untergeordnete Fußwegeverbindungen aufnehmen. Im übergeordneten Maßstab wird dadurch eine Verbindung zum westlich gelegenen Landschaftsraum der "Dinklarer Klunkau" aufgebaut, der als Erholungsraum an Bedeutung gewinnen wird.



Wegebeziehungen

- Haupt-
fußläufige Verbindung
- fußläufige
Wegeverbindung

2.3 Nutzungsprogramm

Das Nutzungsprogramm des Planungsbereiches sieht eine Kombination von gewerblicher Ansiedlung, Wohnbebauung und Grundversorgung des täglichen Bedarfs durch einen Einkaufsmarkt vor. Hierdurch wird eine Nutzungsmischung angestrebt, die wohnortnahe Arbeiten und Einkaufen ermöglicht. Gleichzeitig wird Vorsorge getroffen, dass sich die unterschiedlichen Nutzungen nicht wechselseitig stören. Innerhalb der Infrastruktur der bestehenden Ortslage von Schellerten kann eine Zuordnung der Nutzungen in drei Bereiche festgestellt werden:

- wie in der Bestandsaufnahme bereits dargestellt, befinden sich an der Bundesstraße 1 die meisten Geschäfte, die zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Nördlich der B1, nahe der Eisenbahnlinie, liegen gewerbliche Flächen.
- wichtige kulturelle bzw. schulische Einrichtungen befinden sich mitten in der Ortslage.
- Gemeinbedarfsflächen liegen am Südrand der Ortschaft: Kirche, Rathaus, Polizei, Feuerwehr, Sporthalle.

Demgemäß wurden innerhalb des langfristigen Entwicklungskonzeptes "Schellerten-West", dessen nördlicher Bereich durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans abgedeckt wird, die beabsichtigten Nutzungen auf die bestehende Ordnung ausgerichtet:

- das Gewerbegebiet wurde nördlich der B1 angeordnet
- die fußläufige Hauptwegeverbindung ist auf den östlich gelegenen Ortskern ausgerichtet
- der spätere Straßenanschluss an die Dorfstraße knüpft an den südlichen Bereich der Gemeinbedarfsflächen an.

2.3.1 Gewerbegebiet

Nördlich der Bundesstraße 1 befindet sich ein Gewerbegebiet, das direkt von der Bundesstraße erschlossen wird. Angestrebt wird eine gewerbliche Nutzung, die in überschaubarem Rahmen z.B. Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe bietet oder den Aufbau eines Betriebes nahe dem eigenen Wohnstandort ermöglicht.

Durch die Straßenbreite der B 1 und die Fläche des geplanten Einkaufsmarkts wird eine Abstandszone zur Wohnbebauung eingeräumt, die durch den zur B1 schalltechnisch notwendig werdenden Lärmschutzwall unterstützt wird. Eine wechselseitige Verträglichkeit von gewerblicher Ansiedlung und Wohnbebauung wird dadurch bereits durch die Anordnung der Flächen vorbereitet.

Bereits im Vorfeld der Planungen wurde mit dem Straßenbauamt geklärt, dass im Verlauf der B 1 eine gesonderte Abbiegespur für das Gewerbegebiet eingerichtet werden muss.

2.3.2 Sondergebiet: Einzelhandel

Südlich der Bundesstraße 1 wird ein Einzelhandelszentrum, eingebunden zwischen neuen Wohnbauflächen und der Mischgebietsfläche des westlichen Ortsrandes von Schellerten, eingerichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die geplante Haupteerschließung in das Wohngebiet. Für das Wohngebiet und das Einzelhandelszentrum wird ebenfalls im Verlauf der B1 eine gesonderte Abbiegespur eingerichtet.

Im Rahmen der Umsetzung des sich anschließenden Bebauungsplanes Nr.10-10 "Schellerten-West" wurde die ursprünglich angestrebte Gebäudeanordnung in Nord-Süd-Richtung zu Gunsten einer West-Ost-Orientierung aufgegeben. Die fußläufige Erreichbarkeit ist jetzt aus der Ortslage heraus über eine Wegeverbindung gewährleistet, die über die "Farmser Straße", durch das Wohngebiet, an der südlich vom Einkaufsmarkt gelegenen Grünfläche vorbei zum Fußweg an der Haupteerschließungsachse in Nord-Süd-Richtung führt. Dadurch ist der Einkaufsmarkt nicht nur für Kunden mit Pkw attraktiv, die von außerhalb kommen, sondern auch gut erreichbar für ortsansässige Bevölkerungsgruppen, wie Familien (z.B. aus den Wohngebieten) und ältere Menschen (z.B. aus der Ortslage und dem Altenheim).

Innerhalb des Bebauungsplanes wurde geklärt, dass zukünftig die Anlieferung der Waren am östlichen Gebäudeteil stattfinden wird. Das Schallgutachten zum Bebauungsplan trifft Aussagen zur Schallbelastung des sich östlich anschließenden Gebietes mit Gemischter Baufläche. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden für die bestehende Bebauung eingehalten.

Um eine Verträglichkeit des langgestreckten Gebäuderiegels mit der südlich anschließenden Wohnbebauung zu erreichen, wurde eine Grünfläche südlich des Einkaufsmarktes als Abstandszone eingeräumt. Hierdurch wird ein Anziehungspunkt mit Aufenthaltsqualität für den Fußgänger geschaffen, das Umfeld des Einkaufsmarktes wird attraktiv gehalten, auch außerhalb der Öffnungszeiten.

Als Verkaufsfläche ist derzeit geplant 1.400 qm mit 300 qm Erweiterungsreserve. Der Bebauungsplan Nr. 10-10 "Schellerten-West" stellt eine zulässige Verkaufsfläche von 1.800 qm dar.

Als relevante Grundsortimente werden aufgeführt: Nahrungsmittel, Konserven, Backwaren, Heissgetränke, Süßwaren, gekühlte Lebensmittel, tiefgekühlte Lebensmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tierbedarf, Haushaltspapiere und Folien, Babybedarf, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Kör-

perpflegemittel, Raucherbedarf.

Als ergänzende Non-Food-Randsortimente werden aufgeführt:

Blumenbedarf, Zeitschriften/Schulbedarf, Grillzubehör, Unterwäsche, Reinigungsgeräte, Elektro-Kleinbedarf, Unterhaltungsmedien, Autopflegemittel, Fahrradzubehör, Fotoartikel, Kurzwaren, Haarschmuck, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Haushaltswaren.

2.3.3 Wohnbauflächen

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans soll Vorsorge für einen mittelfristig orientierten Wohnungsbau für den zentralen Ort Schellerten getroffen werden, der in zwei Bauabschnitten weitergeführt wird.

Für die gesamte Umsetzung des langfristig orientierten Entwicklungskonzeptes "Schellerten-West", das über den Planbereich der 14. Änderung hinausgeht, könnte ein Realisierungshorizont von bis zu 20 Jahren angenommen werden. In diesem großen Rahmen könnte eine weitere, am konkreten Bedarf orientierte, schrittweise Umsetzung erfolgen. Die Ausbaustufen sind in der beigelegten Grafik dargestellt.

Der nördliche Teil ist Gegenstand des Bebauungsplanes 10-10 "Schellerten-West", der sich in Aufstellung befindet und parallel zur Flächennutzungsplanänderung geführt wird. Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde Schellerten aufgestellt, der Erschließungsträger ist die "Baulandentwicklungsgesellschaft Börde mbH". Hier besteht durch den Erschließungsträger das Vorhaben, Einkaufsmarkt und Wohnbebauung in einem kurzfristigen, ersten Ausbauschritt (1) umzusetzen. Der zweite Bauabschnitt (2) wird sich unmittelbar anschließen.

Die Ausbaustufen (1) und (2) orientieren sich linear an der Hauptfußwegeverbindung in die Ortslage. Die Erschließungsstraße, die in West-Ost-Richtung an die "Farmser Straße" anschließt, wird, als breiter Straßenraum, durch eine doppelte Baumreihe betont und soll Aufenthaltsqualität und eine einfache Orientierung ermöglichen. Die nördlich parallel verlaufende Erschließungsstraße wird untergeordnet, aber durch eine Baumreihe und die grüne Abstandszone zum Einzelhandelsstandort attraktiv gestaltet. Von dieser Straße führt eine Erschließungsschleife nach Norden. Die Wohnbebauung muss hier durch einen Lärmschutzwall gegen die Emissionen von der Haupteisenbahnstrecke und der Bundesstraße geschützt werden. Im Bereich des südlichen Abschlusses der Ausbaustufe (2) verzahnt sich die Wohnbebauung in lockerer Kontur mit einer zentralen Grünzone, die zur Hälfte im Zuge der Ausbaustufe (2) realisiert wird, zur anderen Hälfte in den folgenden Ausbauschritten. Hier können notwendig werdende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Der nördliche Abschnitt (1) und (2) wird als ein Komplex begriffen.

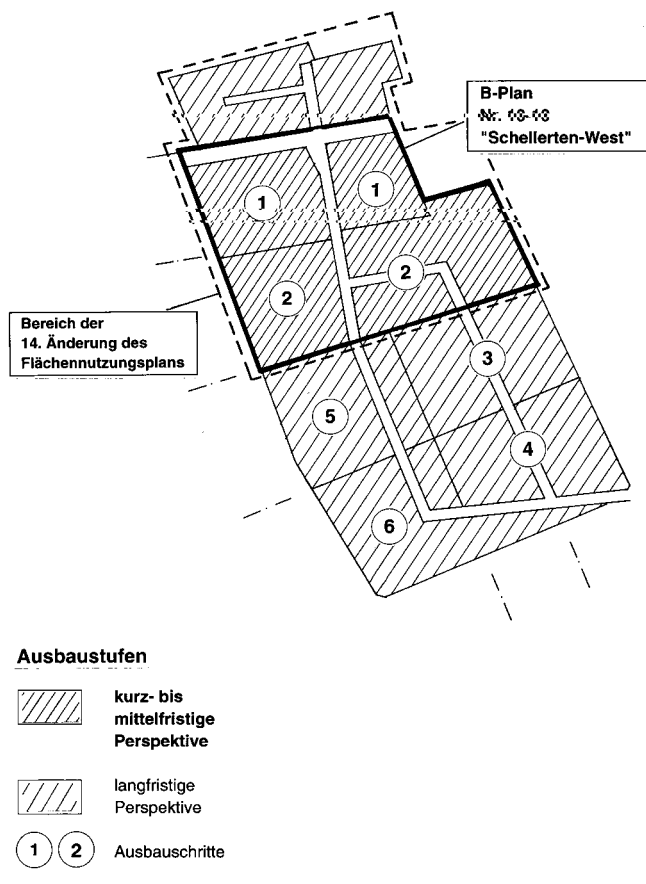
Die südlich anschließenden Bereiche, die nicht Gegenstand der 14. Änderung sind, sind in 4 kleinere, in sich geschlossene Komplexe aufgeteilt worden, die Zug um Zug in Verlängerung der Haupteerschließungsstraßen entwickelt werden können. Die überschaubaren Größenordnungen der Teilabschnitte und die Schleifenerschließung orientieren sich am dörflichen Maßstab. Jeder Ausbauschritt kann eine funktionale und gestalterische Eigenständigkeit entwickeln. Dadurch wird eine Quartierbildung angestrebt, durch die eine Identifizierung des Bewohners mit seinem Wohnumfeld erreicht wird. Selbst bei langen Pausen zwischen den einzelnen Entwicklungsschritten erhalten die Ausbaustufen eine innere und äußere Abgeschlossenheit. Unterstützt wird dies durch Grünstrukturen, die am jeweils neu entstehenden Ortsrand aufgebaut werden sollen. Diese dienen erst als Ortsrand und werden, im weiteren Ausbau, zu inneren Grünzügen.

Durch die Aufteilung in Ausbaustufen wird sichergestellt, dass die demografische Entwicklung der Ortschaft Schellerten, dem Bedarf angemessen, in überschaubaren Größenordnungen stattfinden kann.

Es werden vornehmlich Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen,

da derzeit kein Bedarf an anderen Wohnungstypen festgestellt werden kann. Die Erschließungsstruktur lässt jedoch, innerhalb der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung, jederzeit auch die Errichtung von Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau zu. Diese Wohnformen könnten z.B. im Bereich der westlichen Haupteerschließung innerhalb der Ausbaustufen (5) und (6) umgesetzt werden.

Das vorliegende Programm sieht für die Ausbaustufen (1) und (2) ca. 67 Grundstücke, für die Ausbaustufe (3) ca. 24 Grundstücke, für die Ausbaustufe (4) ca. 26 Grundstücke, für die Ausbaustufe (5) ca. 24 Grundstücke, für die Ausbaustufe (6) ca. 21 Grundstücke vor. Das ganze Programm umfasst in der Summe Fläche für ca. 162 Grundstücke (Einfamilienhäuser) in 6 Ausbaustufen bezogen auf einen Zeitraum von 20 Jahren. Für einen langfristig möglicherweise notwendig werdenden Kindergarten wird im Süden des Planungsgebietes eine Fläche vorgeschlagen



2.3.4 Gemischte Bauflächen

Im nordöstlichen Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Grundstück, das bislang am westlichen Ortsrand im Aussenbereich (Fläche für die Landwirtschaft) lag, seiner tatsächlichen Nutzung gemäß als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Hiermit wird Anschluss gefunden an die nördlich und östlich bestehenden Gemischten Bauflächen.

2.4 Grünstruktur

Die Flächen des Entwicklungskonzeptes "Schellerten, West" mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch ein grünes Netzwerk gegliedert, das durch "grüne Korridore" in West-Ost-Richtung und durch eine interne Grünachse in Nord-Südrichtung bestimmt wird. Diese Grünzonen gliedern einerseits die Wohnbauflächen, indem sie eine "Kammerung" der Flächen erreichen. Andererseits werden ver-

schiedene Belange aufgenommen, die die "gesunden Wohnverhältnisse" im Sinne des § 1 BauGB und die Belange von Natur und Landschaft betreffen.

Das innerörtliche Kleinklima der gesamten Ortschaft Schellerten wird durch Frischluftaustausch begünstigt, der über die Korridore stattfinden kann. Eine zukünftige Bepflanzung muss einen Luftaustausch ermöglichen und soll eine Zugwirkung verhindern (z. B. durch Gruppenpflanzungen). Dieser Austausch kann sich aus der freien Landschaft durch die neuen Wohngebiete über vorhandene Grünflächen bis in die Ortslage Schellertens fortsetzen.

Insgesamt läßt sich ein System der Regenrückhaltung aufbauen. Innerhalb der Korridore ist eine offene Führung des Oberflächenwassers möglich. Wird über die Korridore das Oberflächenwasser für jeden Abschnitt aufgenommen, kann dieses Wasser über die innere Grünzone, der Gefällerrichtung nach Norden folgend, gesammelt und abgeführt werden. An der inneren Grünachse wurden Regenrückhaltebecken vorgeschlagen, um die abschnittsweise Regenrückhaltung, je nach festgestellter Anfallsmenge, zu ermöglichen. Durch Verdunstung des anfallenden Wassers wird die Wassermenge verringert, gleichzeitig wird das Kleinklima günstig beeinflusst.

Die innere Grünachse führt durch die Wohngebiete bis zu einem möglichen Kindergarten im Süden. Grünflächen am Einzelhandelszentrum, innerhalb der Korridore und am Süden der Achse bilden Schwerpunkte.

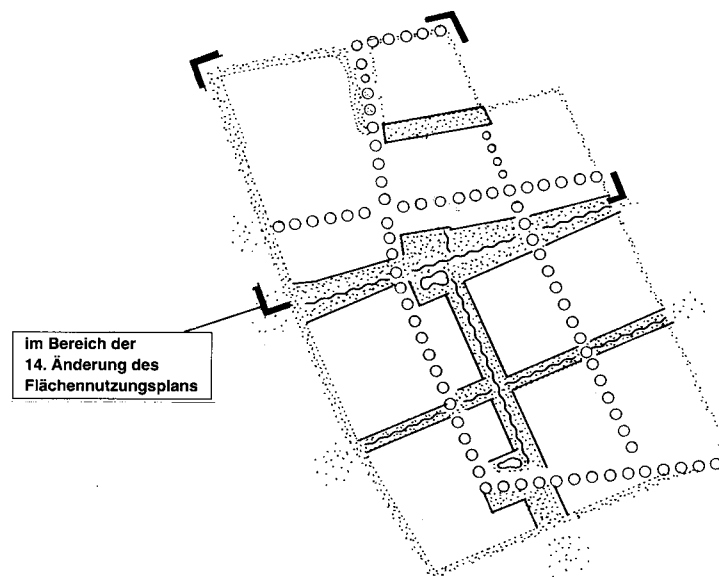
Die Grünzonen bieten einen wohnungsnahen Erholungsraum für alle Bewohner der neuen Gebiete. Gerade für Kinder sind diese informellen Spielmöglichkeiten von großer Bedeutung.

Die Korridore bilden Vernetzungsmöglichkeiten mit der freien Landschaft. Einerseits bieten sie fußläufige Wegeverbindungen. Andererseits können sie, für geeignete Arten, Rückzugsräume für die Fauna innerhalb der relativ strukturarmen Lössbörde bereitstellen.

Die grünen Korridore sind unterschiedlich charakterisiert und gewichtet, um eine Vielfalt innerhalb des Systems zu erreichen. Die erste Grünachse wird durch die Baumallee der Haupteerschließungsstraße mit Anschluß an die "Farmser Straße" gebildet. Eine zweite, sich aufweitende Korridor südlich des 2. Bauabschnittes bietet eine großzügige, bewegt gestaltete Grünfläche für unterschiedliche Nutzungszonen, wie Regenrückhaltung, Spielmöglichkeiten (vom regulären Spielplatz bis Spielen auf freier Fläche) und Bepflanzung (z.B. im Sinne von Ausgleich-und Ersatz). Der dritte Korridor verläuft linear bis zum geplanten Altenheim und bietet Raum für Bepflanzung, Regenrückhaltung und einen Weg. Die Wege innerhalb der Korridore sollten schwach versiegelt als wassergebundene Decke ausgeführt werden und sich der Bepflanzungsstruktur anpassen.

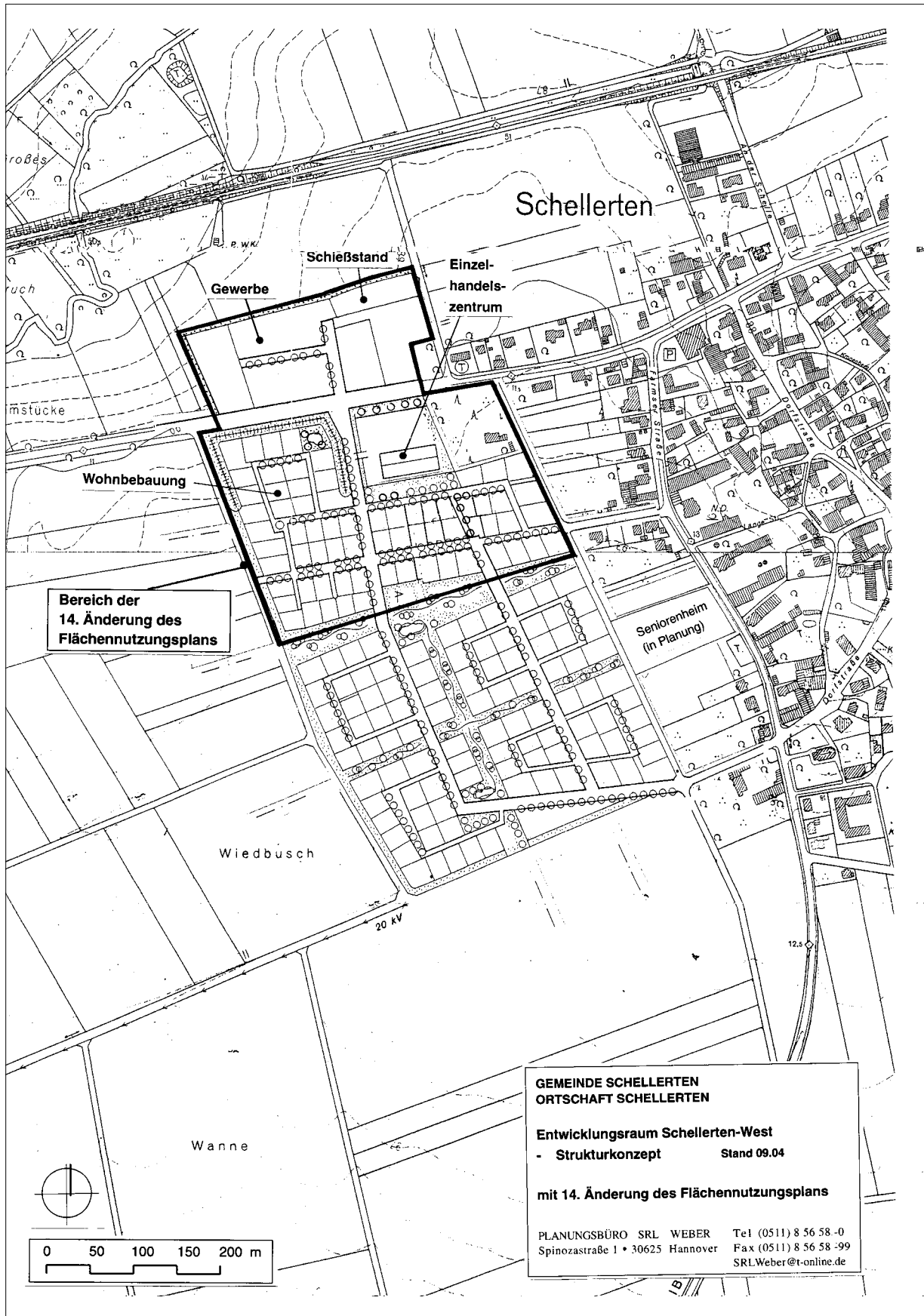
Nördlich der B1 liegt eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Schießanlage. Dieser Bereich wird durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes festgesetzt, nachdem dieser Bereich bislang Fläche für die Landwirtschaft war.

Die gewerblichen Bauflächen sowie die Wohnbauflächen werden durch eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandgrün umschlossen, um eine wirkungsvolle Einbindung in den Landschaftsraum, sowie eine Abstandszone zu den landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.



Grünstruktur

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | Korridore,
Freiflächen |
|  | Regenrückhaltung:
Graben, Becken |
|  | Baumallee |



3.0 Landschaftsplanerische Einschätzung / Eingriffsregelung

3.1 Beschreibung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Gebiet der Ortslage von Schellerten liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde, am Rande des Naturraumes Ilseder Lössbörde, in deren Übergangsbereich zur Hildesheimer Lössbörde. Die Grenze zwischen diesen beiden naturräumlichen Einheiten verläuft nur unscharf. Im Vergleich zur Hildesheimer Lössbörde liegt die Ilseder Lössbörde etwas höher (90 - 120 m über NN) und hat ein wenig stärker bewegtes Relief. Ursache dafür sind dicht unter der Oberfläche anstehende flachgewölbte Kreiderücken. Hier kommen mäßig entartete Schwarzerden vor, die meist unter geringem Stauwassereinfluss stehen. Vereinzelt sind basenhaltige Braunerden eingesprengt.

Heutige potenziell natürliche Vegetation

Unter heutiger potenziell natürlicher Vegetation (hpnV) versteht man die Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse auf dem jeweiligen Standort einstellen würde. Sie ist eine wichtige naturschutzfachliche Planungsgrundlage. Die potenziell natürliche Vegetation ist ein Hilfsmittel bei der Beurteilung von Standorten für verschiedene Maßnahmen und bei der Ermittlung standortgerechter Pflanzenarten.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation im Naturraum Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde, in dem das Plangebiet liegt, ist ein Eichen-Hainbuchenwald feuchter kalkreicher Böden in Durchdringung mit mesophilem Buchenwald. Die Niederung der Dinklarer Klunkau würde einen Traubenkirschen-Eschenwald mit stellenweisem Übergang zum Erlen-Eschenquellwald bzw. Erlenbruchwald und Birken-Erlenbruchwald aufweisen.

Boden

Der Änderungsbereich umfasst westlich an den Ortsrand von Schellerten angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland). Es handelt sich um frische, örtlich schwach staunasse, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, tiefgründig humose, sehr fruchtbare, tonige Schluffböden, verbreitet mit Ton und Lehm im Untergrund. Zur Dinklarer Klunkau hin nehmen Staunässe und Grundwassereinfluss des Bodens zu. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Löss mit > 1 m, teilweise > 2 m Mächtigkeit über Verwitterungston oder Geschiebelehm, im engeren Umfeld der Klunkau fluvialer Sand, z.T. mit Auenlehmdecke.

Wasser

Nur wenige hundert Meter westlich des Änderungsbereiches befindet sich die Dinklarer Klunkau mit ihrem Auenbereich, ein Gewässer mit geringer Fließgeschwindigkeit und vorwiegend sandigem oder schlammigem Grund. Nach der Gewässergütekarte 2000 des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) wird das Gewässer als kritisch belastet (Güteklasse II-III) eingestuft, d.h. die Belastung mit organischen, sauerstoffzehrenden Stoffen bewirkt einen kritischen Zustand. Gegenüber dem Gewässergüterbericht von 1990 hat sich die Gewässergüte der Dinklarer Klunkau um eine Güteklasse verbessert. Der Bach ist im gesamten Verlauf reguliert, im Gewässergrund lagert sich Faulschlamm ab. Im Bereich westlich der Flächennutzungsplanänderung ist das Gewässer durch Pappeln, Weiden und Erlen teilweise beschattet, ansonsten fehlt die Beschattung weitgehend.

Im Änderungsbereich kommen außer wegbegleitenden, temporär wasserführenden Entwässerungsgräben keine weiteren Fließgewässer vor.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel in der Ortslage von Schellerten liegt mit > 100-

200 mm/a im mittleren Bereich, nur der Bereich der Dinklarer Klunkau hat eine geringere Rate mit < 100 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers ist gering, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung mittel bis hoch. Beachtlich ist aber die Tatsache, dass der Änderungsbereich nahe am Niederungsbereich der Dinklarer Klunkau liegt.

Klima

Das Plangebiet befindet sich in der Übergangszone von maritim zu kontinental geprägtem Klima. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 550 bis 600 mm, bei Durchschnittstemperaturen von 0°C im Januar und 17°C im Juli. Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Der mittlere Beginn der Apfelblüte und damit der Beginn des Vollfrühlings liegt zwischen dem 5. und 10. Mai.

Durch die topographischen Gegebenheiten (nach Westen abfallendes Gelände zur Dinklarer Klunkau) und die offene Gesamtsituation in Ortsrandlage mit minimalem Versiegelungsgrad ist von einer sehr hohen potenziellen bodennahen Durchlüftung und hoher Kaltluftproduktivität auszugehen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Flächen im Änderungsbereich werden weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich die Bereiche der Schießanlage, der Bundesstraße 1 und der Darstellung "Gemischte Bauflächen" unterliegen keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Die Bundesstraße 1 ist beidseitig mit Alleebäumen (Baumart: Linde) bepflanzt. Im Bereich der Schießanlage befinden sich wenige Einzelbäume (Birke, Säulenpappel, Eberesche, Kiefer) sowie Bodendecker und andere, meist nicht heimische Gehölze. Im Bereich der Darstellung "Gemischte Baufläche" befindet sich derzeit ein Gebäude mit großem Hausgarten. Das Grundstück ist von mehreren Einzelbäumen (Säulenpappeln, Birken, Obstbäume, div. Nadelbäume), von niedrigen, meist nicht heimischen Gehölzen und von großen Rasenflächen geprägt.

Der Feldweg im südlichen Plangebiet und die Bundesstraße 1 werden von Gräben mit steilen Böschungen begleitet. Die Gräben sind mit nitrophiler Vegetation bestanden.

Der im Süden des Plangebiets befindliche Feldweg ist auf seiner nördlichen Seite - grabenbegleitend - lückig in ca. 20 m - Abständen mit Einzelgehölzen bepflanzt. Es handelt sich um mehrere junge Apfelbäume, Schlehe, Weißdorn und eine Roßkastanie. Durchschnittliche Höhe der Gehölze beträgt etwa 1-2 m. Lediglich im Westen befindet sich ein älteres, dichtes Gebüsch aus verschiedenen heimischen und nichtheimischen Arten: Holunder, Deutzie, Hundsrose, Kartoffelrose, Weißdorn und Apfel. Die Durchschnittshöhe dieses Gebüsches beträgt ca. 3-5 m.

Nördlich der Bundesstraße 1, die mit Linden als Straßenbegleitgrün bepflanzt ist, befinden sich wiederum überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie werden lediglich durch einen unter Geländeneiveau angelegten Schießstand unterbrochen, dem ein Parkplatz vorgelagert ist und der nur wenig Bepflanzung aufzuweisen hat. Es finden sich als höhere Gehölze lediglich eine Birke, eine junge Esche und diverse Koniferen (Bergkiefer, Stechfichten). Weiter nördlich, unmittelbar unterhalb der Bahngleise befindet sich eine Lagerfläche mit Boden und Schotterhaufen.

Westlich der Begrenzung der landwirtschaftlichen Flächen ist der Verlauf der Dinklarer Klunkau, der durch seine Lage in einer leichten Senke und einen in dem Bereich relativ geschlossenen Bestand höherer Bäume (v.a. Pappeln, Weiden, Erlen) das Landschaftsbild nachhaltig prägt.

Der westliche Ortsrand von Schellerten ist reich strukturiert: gut eingewachsene Gärten, teilweise mit sehr altem Baumbestand (v.a. im Süden fällt ein Garten mit 7 Buchen und einer Stieleiche von ca. 25 m Höhe auf) wechseln sich mit Wiesen, kleinen Äckern und Weideflächen ab. Sowohl nördlich, als auch südlich der Bundesstraße 1 befinden sich kurze Baumreihen aus Säulenpappeln.

Die Wertigkeit der Bereiche ist unterschiedlich: Feldhecken aus überwiegend einheimischen Gehölzarten haben eine mittlere Wertigkeit. Sie sind insbesondere avifaunistisch aber auch für Kleinsäuger, Insekten und andere Kleinlebewesen von Bedeutung; sie dienen als Rückzugsraum, Nist- und Brutstätte, Nahrungsplatz und Verbindungselement zu anderen Lebensräumen. Ähnlich sind die Weideflächen, besonders in unmittelbarer Nähe zur Dinklarer Klunkau, zu bewerten. Die unmittelbar betroffenen, ackerbau-lich genutzten Flächen hingegen, sind als geringwertig einzustufen. Nach Auskunft des ortsansässigen Landwirtes, der diese Flächen derzeit bewirtschaftet, gibt es dort keine Feldhamstervorkommen. Diese Aussage wurde durch eine Begehung der Flächen des Plangebietes bestätigt.

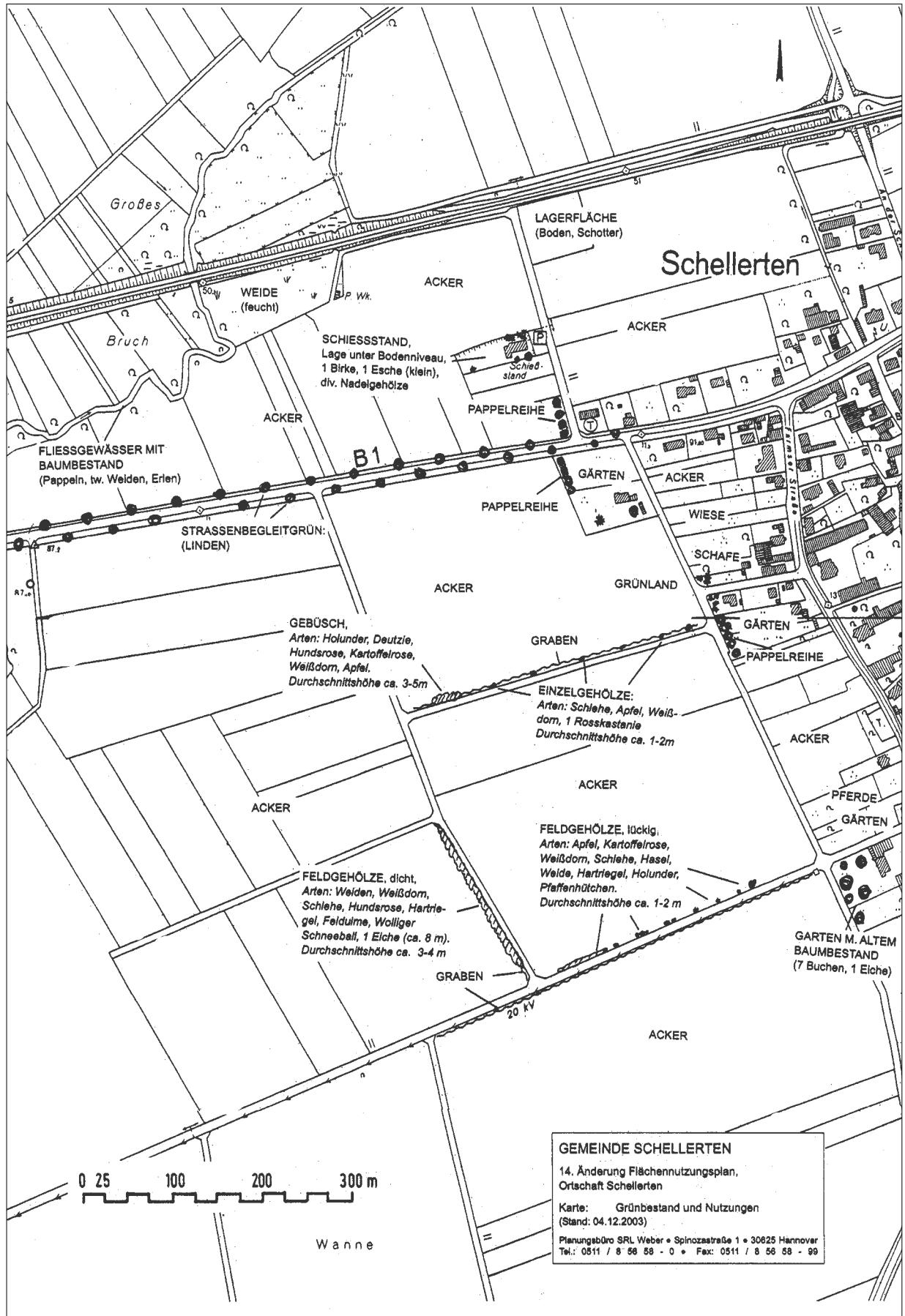
Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist durch seine Randlage am westlichen Ortsrand von Schellerten und im beginnenden Niederungsbereich der Dinklarer Klunkau für das Landschaftsbild von Bedeutung. Der derzeitige Ortsrand ist nach Westen hin gut ausgeprägt und sehr strukturreich. Gärten, Wiesen, kleine Ackerflächen, Obstwiesen und Weiden sowie Großbäume bestimmen das Bild. Partiiell gepflanzte Nadelgehölze wirken sich negativ auf das Gesamtbild aus, herrschen aber nicht vor. Insgesamt bildet der westliche Ortsrand einen guten Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft. Die Unterbrechung der Agrarlandschaft durch die Dinklarer Klunkau und deren Gehölzbestand rundet das Gesamtbild positiv ab. Durch die Anlage einer Siedlungserweiterung und eines Einzelhandelszentrums wird das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt.

Naturschutzrechtliche und -fachliche Vorgaben

Für den Änderungsbereich existieren keine naturschutzrechtlichen Einschränkungen. Es wird kein nach europäischem Recht besonders geschütztes Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) berührt. Es existieren keine Schutzgebiete nach §§ 24 - 28 NNatG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile). Besonders geschützte Biotope nach § 28a NNatG oder besonders geschütztes Feuchtgrünland nach § 28b NNatG kommen ebenfalls nicht vor. Der Änderungsbereich oder Teile davon sind nicht als bedeutsame Bereiche für Brut- oder Gastvögel aufgeführt und haben auch sonst keine Bedeutung für bestimmte Zielarten des Naturschutzes.

Lediglich die westlich des Änderungsbereiches befindliche Dinklarer Klunkau und ihre Randstreifen gehören zum Landschaftsschutzgebiet HI 24, westliche (Dinklarer) Klunkau vom 17.10.1967. Das Gebiet wird als "schmale Bachniederung mit sandig-lehmigen Ablagerungen, bestanden mit Baumreihe und kleinen Gehölzen" beschrieben. (Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim, 1991, S. 239)



3.2 Eingriffsregelung

3.2.1 Ermittlung der Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff

Die beabsichtigte bauliche Erweiterung am westlichen Rand von Schellerten beeinträchtigt Funktionen des Naturhaushalts. Entstehende Beeinträchtigungen sind zu ermitteln und auszugleichen. Der Ausgleich ist - soweit möglich - im Änderungsbereich durchzuführen (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem Eingriff), zumindest aber innerhalb des gleichen Naturraumes. Die Bewertung der naturschutzrechtlichen Schutzgüter und die Ausgleichsermittlung erfolgen in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, Hannover 1994. Für folgende Schutzgüter sind Beeinträchtigungen zu erwarten:

Schutzgut Boden

Die geplanten baulichen Maßnahmen beeinträchtigen Funktionen des Bodenhaushalts. Offener Boden wird teilweise zerstört, Bodenfunktionen gehen verloren. Allerdings ist der Boden durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bereits stark überprägt. Von einer bewirtschaftungsbedingten Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften kann ausgegangen werden. Verschlechternd wird sich vor allem die zusätzliche Versiegelung auswirken, die in den Bereichen der geplanten gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen sowie Straßenverkehrsflächen in besonders hohem Grade stattfinden wird. In den Bereichen der geplanten Wohnbauflächen ist durch die Anlage von Hausgärten von einem geringeren Versiegelungsgrad auszugehen. Auf den genannten Flächen erfolgt eine Verschlechterung des Ist-Zustandes um eine Wertstufe. Lediglich in den Bereichen der geplanten, umfangreichen Grünflächen findet keine Abwertung des Schutzgutes Boden statt. Langfristig könnten sich in diesen Bereichen die Bodeneigenschaften u.U. sogar verbessern.

Die Errichtung von Bauwerken und Verkehrsflächen auf bisher nicht versiegelten Flächen ist kompensationspflichtig, und zwar nach folgendem Schema:

Überbaubare Fläche und sonstige Versiegelungen in qm multipliziert mit einem Kompensationsfaktor 0,3 = Größe der Ausgleichsfläche in qm. Die überbaubare Fläche wird wie folgt festgelegt:

Gewerbliche Bauflächen: 80 % Überbauung bzw. Versiegelung von 24.000 qm = **19.200 qm**

Sonderbauflächen: 70 % Überbauung bzw. Versiegelung von 9.000 qm = **6.300 qm**

Gemischte Bauflächen:

Im Fall der gemischten Bauflächen wird mit der Flächennutzungsplanänderung lediglich der status quo festgeschrieben, da diese Flächen bereits bebaut sind. Allerdings wäre nach § 34 BauGB eine weitere Bebauung der Flächen zulässig.

Wohnbauflächen: 100 % Bruttowohnbaufläche (50.500 qm). Diese enthält:
 70 % Nettowohnbaufläche (Baugrundstücke) (35.450 qm),
 davon 50 % überbaut oder versiegelt = 17.725 qm
 20 % Erschließung (Straßen, Fußwege, Plätze, Parkflächen),
 davon 100 % versiegelt = 10.100 qm
 10 % öffentliches Grün (5.050 qm), keine Versiegelung

 Überbauungs- bzw. Versiegelungsanteil von 50.500 qm
 Bruttowohnbaufläche (17.725 qm + 10.100 qm): = **27.825 qm**

Straßenverkehrsflächen: 75 % Versiegelung von 6.100 qm (25 % Straßenseitgrün) = **4.575 qm**

Lärmschutzwall: 100 % Versiegelung (Überdeckung) = **4.900 qm**

Summe der überbaubaren Flächen und sonstigen Versiegelungen
(19.200qm + 6.300 qm + 27.825 qm + 4.575 qm + 4.900 qm) = **62.800 qm**

Notwendige Ausgleichsfläche:
(Summe der versiegelten Flächen multipliziert mit Kompensationsfaktor 0,3) = **18.840 qm**

Für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden müssen **rd. 18.840 qm** an Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine Oberflächengewässer. Lediglich straßenbegleitend verläuft an der B 1 ein Entwässerungsgraben, der aber allenfalls verlegt wird, da er aus bautechnischer Sicht erforderlich ist.

Die Entwässerungsgräben an den Feld- und Wirtschaftswegen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Grundwasser:

Die aktuelle Grundwassersituation ist durch die intensiv ackerbauliche Nutzung der Böden bereits beeinträchtigt. Bau- und anlagebedingt wird das Grundwasser durch Bodenverdichtung und -versiegelung, durch Tiefbaumaßnahmen und Schadstoffeinträge weiter beeinträchtigt. Neben einer Erhöhung des Stoffeintragsrisikos hat das vor allem Auswirkungen auf Grundwasserneubildung und Grundwasserstand. Durch die räumliche Nähe zur Dinklarer Klunkau kommt diesem Aspekt besondere Bedeutung zu.

Verschlechtert sich infolge des Eingriffs die Wertigkeit dieses Schutzgutes, ist der Wertstufenverlust kompensationspflichtig. Die Errichtung von Bauwerken und Verkehrsflächen auf bisher nicht versiegelten Flächen ist kompensationspflichtig, und zwar nach folgendem Schema:

Überbaubare Fläche und sonstige Versiegelungen in qm multipliziert mit einem Kompensationsfaktor 0,5 (bei Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen) bzw. 0,3 (bei Wohnbauflächen, Straßenverkehrsflächen, Lärmschutzwall) = Größe der Ausgleichsfläche in qm. Davon abzuziehen ist der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden (da bei Summierung der Flächen beider Schutzgüter aufgrund gleicher Wirkung von Ausgleichsmaßnahmen eine Mehrfachkompensation vorliegen würde). Die Größe der überbaubaren Flächen entspricht den Berechnungen zum Schutzgut Boden.

1) Summe überbaubare Fläche und sonstige Versiegelungen bei Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen: 25.500 qm x 0,5 = **12.750 qm**

2) Summe überbaubare Fläche und sonstige Versiegelungen bei Wohnbauflächen, Straßenverkehrsflächen, Lärmschutzwall: 37.300 qm x 0,3 = **11.190 qm**

Summe aus 1) und 2): = **23.940 qm**

abzüglich 18.840 qm (Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden)
= **tatsächlicher Kompensationsbedarf** = **5.100 qm**

Für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) müssen 5.100 qm zusätzliche Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Schutzgut Klima/Luft

Durch Bebauung, Versiegelung und Vermehrung wärmeerzeugender Oberflächen ist mit Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und Verringerung des Luftaustausches zu rechnen.

Möglichkeiten der Kompensation sind Durchgrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, günstige Belag- und Oberflächenwahl, optimale bauliche Anordnung. Durch Bepflanzung können auch Düsen- oder Kanaleffekte gedämpft werden.

Werden im Plangebiet selbst keine Grünstrukturen angelegt, ist der Wertverlust anderweitig zu kompensieren. Näheres dazu regelt der verbindliche Bauleitplan.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden Einzelbäume und Sträucher entfernt. Dieser Eingriff ist kompensationspflichtig.

Grundsätzlich kann der Verlust von Einzelbäumen auch durch Neupflanzung in einem vorzugebenden Verhältnis ausgeglichen werden. Als Ausgleichsfaktor für die Fällung von Linden des Straßenbegleitgrüns beträgt der Faktor je Baum 3 :1. Das bedeutet, dass jeweils 3 Bäume gleicher Art in vorgegebener Mindestgröße und -qualität zu pflanzen sind. Sollte diese Maßnahme nicht möglich oder sinnvoll sein, muss hier alternativ eine flächige Maßnahme durchgeführt werden. Das Ausgleichsmaß leitet sich aus der Fläche der Kronenüberdeckung ab und entspricht ca. 60 qm pro gefälltten Baum.

Entfernte Sträucher sind ebenfalls im Verhältnis 3 :1 entsprechend der Fläche in qm auszugleichen. Zur Kompensation sind standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen (Pflanzmaß: 1 Gehölz pro 1,5 qm Anpflanzungsfläche).

Soweit möglich sind im Rahmen des Vermeidungs- und Minderungsgrundsatzes (s.o.) zu entfernende Gehölze umzupflanzen.

Im Falle der vollständigen Entfernung der Gehölze, errechnet sich der Kompensationsbedarf folgendermaßen:

Anzahl Straßenbäume: 17 Südseite + 13 Nordseite = 30 Stück

Fläche vorhandener sonstiger Gehölze: ca. 250 qm

30 Bäume x 60 qm:	1.800 qm
250 qm x Kompensationsfaktor 3:	750 qm
Summe:	2.550 qm

Für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften müssen **max. rd. 2.550 qm** an Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen wird der westliche Ortsrand in dem betroffenen Bereich erheblich beeinträchtigt. Der gewachsene Ortsrand im Westen von Schellerten, der sich gut in die umgebende Landschaft einfügt, wird im Änderungsbereich verändert. Um eine harmonische Einbindung des Ortes zu gewährleisten, sollte die Bebauung nicht zu weit nach Westen vorgelagert werden. Eine Ortsrandeingrünung sollte durchschnittlich mind. 7 m Breite aufweisen. Außerdem ist der neu entstehende Ortsrand mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern bzw. Feldgehölzen und höheren Bäumen zu bepflanzen.

Länge der zu erstellenden Ortsrandeingrünung:

920 m x 7 m = **6.440 qm**

Um die Funktion einer westlichen Ortsrandeingrünung herzustellen, sind insgesamt **rd. 6.440 qm** Fläche erforderlich.

3.2.2 Kompensationserfordernisse

Insgesamt ergeben sich flächige Kompensationserfordernisse für:

- Schutzgut Boden	18.840 qm
- Schutzgut Wasser (Grundwasser)	5.100 qm
- Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften	2.550 qm
- Schutzgut Landschaftsbild	6.440 qm
- Summe:	32.930 qm

Die Summe von rd. 32.930 qm (3,29 ha) mindert sich durch folgende, im Plangebiet vorgesehene Darstellungen:

Parkanlage:	7.800 qm
Ortsrandgrün:	3.100 qm
Lärmschutzwall (bei Begrünung):	4.900 qm

Summe:	15.800 qm (= 1,58 ha)
--------	--------------------------

Diese Darstellungen werden im nachfolgenden Kapitel noch genauer in ihrer Ausprägung beschrieben. Die Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich also aus der Summe der Kompensationserfordernisse (3,29 ha) abzüglich der Summe der mindernden Darstellungen (1,58 ha):

$$32.930 \text{ qm} - 15.800 \text{ qm} = 17.130 \text{ qm} (1,71 \text{ ha})$$

Für **17.130 qm (1,71 ha)** Ausgleichsbedarf müssen Kompensationsflächen außerhalb des Änderungsberichts bereitgestellt werden. Sie sollen aber im räumlichen und funktionellen Zusammenhang zu den Eingriffen stehen.

3.3 Grünordnerische Maßnahmen

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

In der gesetzlich festgelegten Abfolge der Eingriffsregelung stehen an erster Stelle Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts möglichst gering zu halten, sind alle Maßnahmen an bestehenden Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Nachrichtlich wird auf § 37 Abs. 3 und 4 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) hingewiesen. Demnach dürfen die notwendigen Baumfäll-, Schnitt- oder Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Durch die Anlage kann es erforderlich sein, Straßenbäume und/oder freiwachsende Gehölze ganz oder teilweise zu entfernen. In diesem Fall sollen zumindest Einzelsträucher im Rahmen der guten fachlichen Praxis so entnommen werden, dass eine Verpflanzung an einen anderen Standort möglich ist. Vorbereitend sind Schnittmaßnahmen an den Gehölzen durchzuführen. Soweit möglich sind Gehölze an ihrem Standort zu erhalten.

Wichtigste Maßnahme der Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen ist die starke Durchgrünung der Flächen des Änderungsbereiches mit Grünflächen.

Die Beeinträchtigungen durch den geplanten Lärmschutzwall und durch eine erforderliche Regenrückhaltung können durch angemessene Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Feldgehölzen bzw. Bäumen kompensiert werden.

3.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahmen für das **Schutzgut Boden** kommen z.B. Entsiegelung von Flächen, Anlage von Pflanzungen, Extensivierung oder Nutzungsaufgabe bei intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Betracht.

Die Kompensationsmaßnahmen für das **Schutzgut Wasser - Grundwasser** entsprechen häufig denen für das Schutzgut Boden. Hier kommen z.B. Entsiegelung von Flächen, Extensivierung oder Nutzungsaufgabe bei intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, Rückbau von Entwässerungseinrichtungen oder Anlage von Pflanzungen in Betracht.

Möglichkeiten der Kompensation für das **Schutzgut Klima / Luft** wurden bereits im Kapitel 3.2.1 genannt. Im vorliegenden Fall soll die Kompensation mittels Durchgrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, günstige Belag- und Oberflächenwahl und optimale bauliche Anordnung erreicht werden. Durch Bebauung verursachte Düsen- oder Kanaleffekte können ebenfalls durch Bepflanzung gedämpft werden.

Beim **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** kann eine Kompensation des Wertverlustes durch Neuanlage von Gehölzpflanzungen mit standorttypischen, heimischen Arten erreicht werden. Diese dienen auch als Lebensraum sowie Nist- und Nahrungsstätte für die börtetypische Fauna.

Die Beeinträchtigung des **Schutzgutes Landschaftsbild** kann durch verschiedene Maßnahmen kompensiert werden. Neben einer angemessenen Durchgrünung und baulichen Gestaltung der Gebiete ist vor allem eine durchschnittlich ca. 7 m breite, abgrenzende Eingrünung mit standortgerechten, einheimischen Feldgehölzen und einem Wiesenstreifen wichtig. Die Bepflanzung sollte locker, teilweise lückig strukturiert sein und nicht als dichte, den Ort zur Landschaft hin abriegelnde Einfriedung verstanden werden. Auch hochwüchsige Laubbäume sollten in den Grünstreifen integriert werden und einzelne Übergangspunkte zwischen Siedlung und Landschaft weithin sichtbar markieren. Näheres regelt der verbindliche Bauleitplan.

3.3.3 Lage der Kompensationsflächen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich der Dinklarer Klunkau, westlich von Schellerten Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes. Auch der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Hildesheim strebt den lückenlosen Schutz der Fließgewässer im funktionalen Zusammenhang mit ihren Auen als wesentliches Naturschutzziel an. Für die Dinklarer Klunkau sind die Renaturierung auf gesamter Länge und die Verbesserung der Gewässergrüte vorgesehen. Darüber hinaus gehört der Bereich zum Landschaftsschutzgebiet "Westliche (Dinklarer) Klunkau". Gemäß LSG-Verordnung sind die Ausweisung von Uferlandstreifen und die Bepflanzung mit Gehölzen als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

Externe Ausgleichsflächen sollten deshalb vor allem im Verlauf der Dinklarer Klunkau, zwischen Farmsen (Farmser Bach) und der Bundesstraße 1, sowie nördlich der Bundesstraße 1 und im Umfeld der ICE-Bahntrasse gesucht werden.

3.4 Einbindung der Planung in den Landschaftsraum / Grünordnerisches Konzept

Das hier vorgestellte grünordnerische Konzept ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (s. Kap. 2). Es hat keinen rechtlich bindenden Charakter, sondern dient in erster Linie der Darstellung einer Möglichkeit der Einbindung der vorliegenden Planung und ggf. weiterer Planungsschritte in den Landschaftsraum. Dabei spielen neben Naturschutzaspekten die Erholungsfunktion von Natur und Landschaft für den Menschen und die optimale Einpassung der geplanten Bebauung in die räumliche Gesamtsituation eine besondere Rolle.

Der Änderungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich dem westlichen, gut strukturierten Ortsrand von Schellerten vorgelagert auf überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden in unmittelbarer räumliche Nähe zur Dinklarer Klunkau.

Das Gesamtgebiet wird durch ein Netzwerk öffentlicher Grünflächen gegliedert, die als "grüne Korridore" in ost-westlicher Richtung verlaufen und durch eine weitere Grünachse in Nord-Südrichtung untereinander verbunden sind. Diese Grünstrukturen sollen zwar grundsätzlich betretbar sein und als fußläufige Verbindungen zwischen Ortschaft und offener Landschaft fungieren, es soll sich aber nicht um intensiv gepflegte innerörtliche Grünflächen mit Schnittrasen, Ziergehölzen und/oder Spiel- und Sportanlagen handeln. Sinnvoll sind extensiv gepflegte Wiesenflächen mit max. 2-maliger jährlicher Mahd, die locker mit freiwachsenden standorttypischen, heimischen Gehölzen bepflanzt sind. Die Verwendung von Mineraldüngern oder chemischen Pflanzenschutzmitteln soll hier nicht zulässig sein.

Außerdem sind die inneren Verkehrswege von Straßengrün geprägt, wobei neben Sträuchern und ggf. Bodendeckern ein angemessener Laubbaumanteil angestrebt wird. Die wichtigsten (und breiteren) Straßen sollen alleeartig, also beidseitig mit Bäumen bepflanzt werden. Darüber hinaus wird die umfassende innerörtliche Durchgrünung durch zusammenhängende private Gartenflächen ergänzt.

Neben dem Grün spielt das Wasser eine bedeutsame Rolle. Bestehende Gräben können - soweit möglich - in die Grünzüge integriert werden und neben entsprechenden Rückhaltebecken Funktionen der Regenwasserrückhaltung mit übernehmen bzw. diese untereinander verbinden.

Die starke Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes soll die kleinklimatischen Verhältnisse für den Ortsrand von Schellerten, aber auch die Grundwassersituation in dieser Lage günstig beeinflussen. Außerdem ist eine stärkere Durchgrünung der Bebauung innerhalb der strukturarmen, ausgeräumten Bördelandschaft sowohl aus ökologischer, als auch aus landschaftsästhetischer Sicht vorteilhaft. Anlagebedingte Verschlechterungen können so teilweise ausgeglichen werden.

Um einen angemessenen Ortsrand auszubilden, ist die Anlage eines durchschnittlich ca. 7 m breiten Grünstreifens mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Wildblumenwiese vorgesehen. Diese Pflanzung sollte in sich strukturiert sein und nicht als abgrenzender Riegel in der Landschaft wirken. Einzelne Übergangspunkte zwischen Siedlung und Landschaft sollen durch hochwüchsige Laubbäume weithin sichtbar markiert werden.

Von Bedeutung sind die geplanten Grünstrukturen sowie die beschriebenen Übergänge weiterhin für die Naherholung: Neben der Funktion der Grünzonen als wohnungsnaher Erholungsraum, ist die Anbindung an die nähere Umgebung wichtig. Einige Feldwege werden aktuell von den Anwohnern als Spazierwege

und zum Ausführen von Hunden genutzt. Längerfristige Überlegungen sollten dahin führen, die Siedlung durch die Einrichtung durchgängiger Wegeverbindungen mit der Dinklarer Klunkau, dem Farmser Bach, den Kemmer Teichen und der Tonkuhle Farmsen zu verbinden und diese erlebbar zu machen. Ein zusätzlicher, mit einigem Abstand bachbegleitender Weg würde die Möglichkeit vielfältiger Rundwege unter Einbeziehung der Nachbarorte Kemme im Westen (mit den Kemmer Teichen) und Farmsen im Süden (mit dem Farmser Teich) ermöglichen. Es ist anzustreben, das gesamte Wegenetz begleitend mit standorttypischen, heimischen Gehölzen als freiwachsende Heckenabschnitte und teilweise mit Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen.

Die Verbesserung der Biotopsituation trägt nicht allein zur Sicherung und Erhöhung der Artenvielfalt in der Bördelandschaft bei, sondern auch zur Steigerung ihrer Attraktivität für Erholungsnutzungen und als Lebensumfeld der Menschen. Im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungserweiterung im Westen von Schellerten können hier Belange des Naturschutzes und der Naherholung in einem gemeinsamen Konzept sinnvoll verknüpft und umgesetzt werden. (Siehe auch Plan: Grünordnerisches Konzept)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE SCHELLERTEN

14. ÄNDERUNG

ORTSCHAFT SCHELLERTEN

Grünordnerisches Konzept

Planzeichenerklärung

Bestand:
Niederungsraum, Bäche mit Gehölzen, Wiesen und Beweidung

Stillgewässer

Barrieren für Menschen und Tiere

Fuß- und Wirtschaftswege

Wegebeziehungen zwischen Siedlung und Landschaft

Alter, strukturreicher Ortsrand mit "Pufferfunktion"

Interne und randliche Grünzonen

"Grünkorridore" als Bezug zwischen Siedlung und Landschaft

Strukturgebende Baumreihen (straßenbegleitend)

Zu entwickelnder Niederungsraum

Anlage von fußläufigen Wegeverbindungen

Wegebegleitende Grünstrukturen (z.B. Feldhecken, Obstbaumreihen)

Schaffung einer Querung

Klimatische Ausgleichsfunktion

PLANVERFASSTER:

PLANUNGSBÜRO SRL WEBER

Spinozastraße 1 30625 Hannover

☎: 0511 / 8 56 58 - 0 • FAX: 0511 / 8 56 58 - 99

e-Mail: SRL.Weber@t-online.de

Stand: April 2004



4.0 Ver- und Entsorgung

4.1 Frischwasser / Löschwasser

Die Wasserversorgung im Plangebiet kann durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Schellerten erfolgen.

4.2 Abwasser

Das Plangebiet kann an das örtliche Leitungsnetz angeschlossen werden. Die Kläranlage in Schellerten ist in der Lage, die entsprechenden Anfallmengen aufzunehmen.

4.3 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird vorflutentlastend durch eigene Reservoirs oder leitungsbezogen (durch Stauraumkanal) zurückgehalten. Es wird davon ausgegangen, dass bei den anstehenden bindigen Böden keine Versickerung stattfinden kann.

5.0 Altstandorte und Altablagerungen

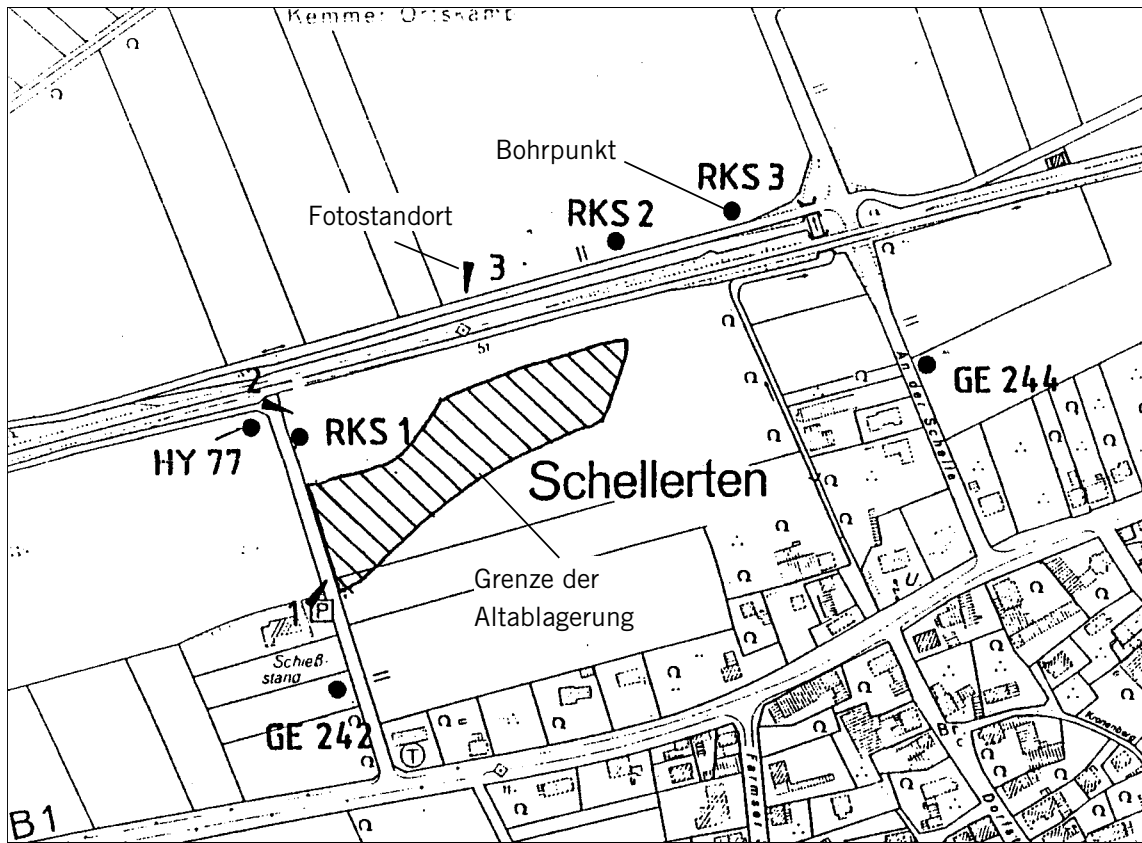
Im nördlichen und nordöstlichen Bereich des 500m-Radius um das Plangebiet befinden sich drei Altablagerungen. Diese werden unter folgenden Altlastenkataster-Nummern geführt:

- 254.029.412 "Kreuzbreite Schellerten"
- 254.029.409 "Schießstand Schellerten"
- 254.029.408 "Müllkippe Schellerten".

Für diese Altablagerungen sind aufgrund der eingelagerten Materialien und der möglichen Beeinträchtigungen zukünftiger Nutzungen durch schädliche Bodenveränderungen weitergehende orientierende Untersuchungen notwendig.

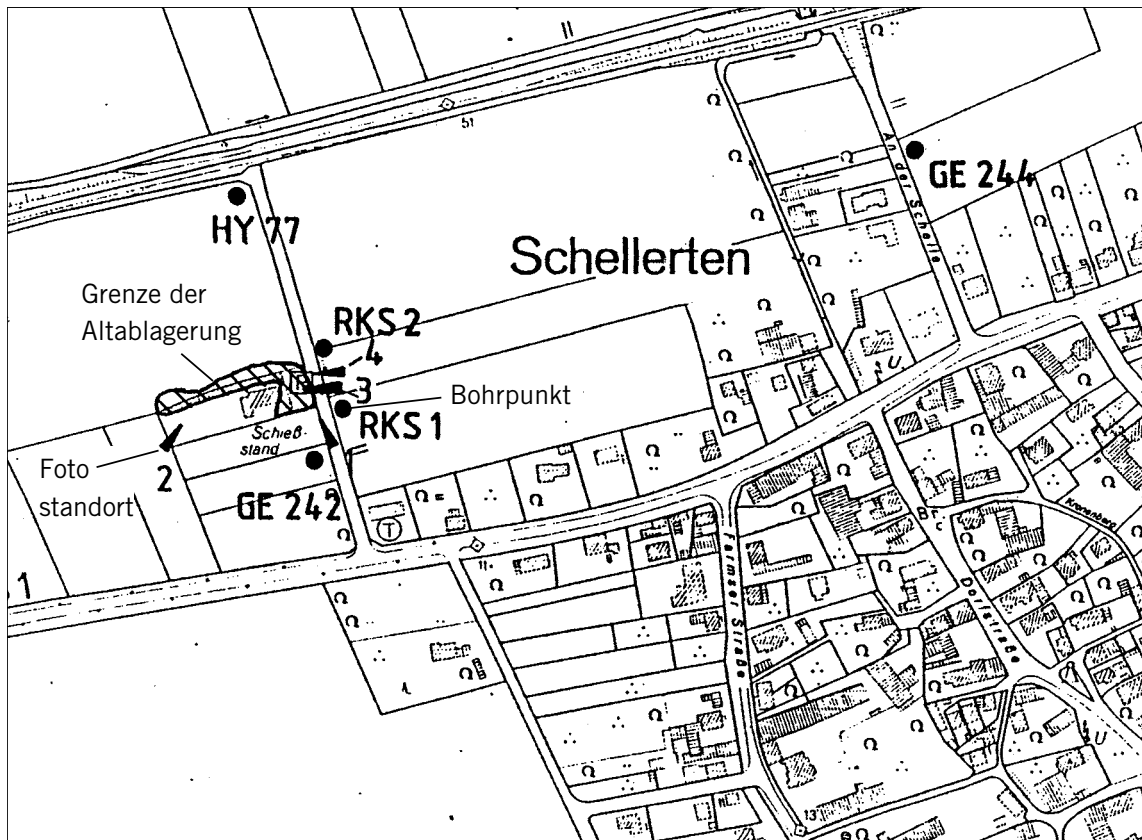
Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 10-10 "Schellerten-West" durchgeführt. Entsprechende Vereinbarungen wurden mit dem Landkreis Hildesheim, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, getroffen.

Innerhalb der "Gezielten Nachermittlungen von Altablagerungen im Landkreis Hildesheim" (Wersche GmbH, 1993) wurden die Altablagerungen dargestellt (siehe folgende Abbildungen).



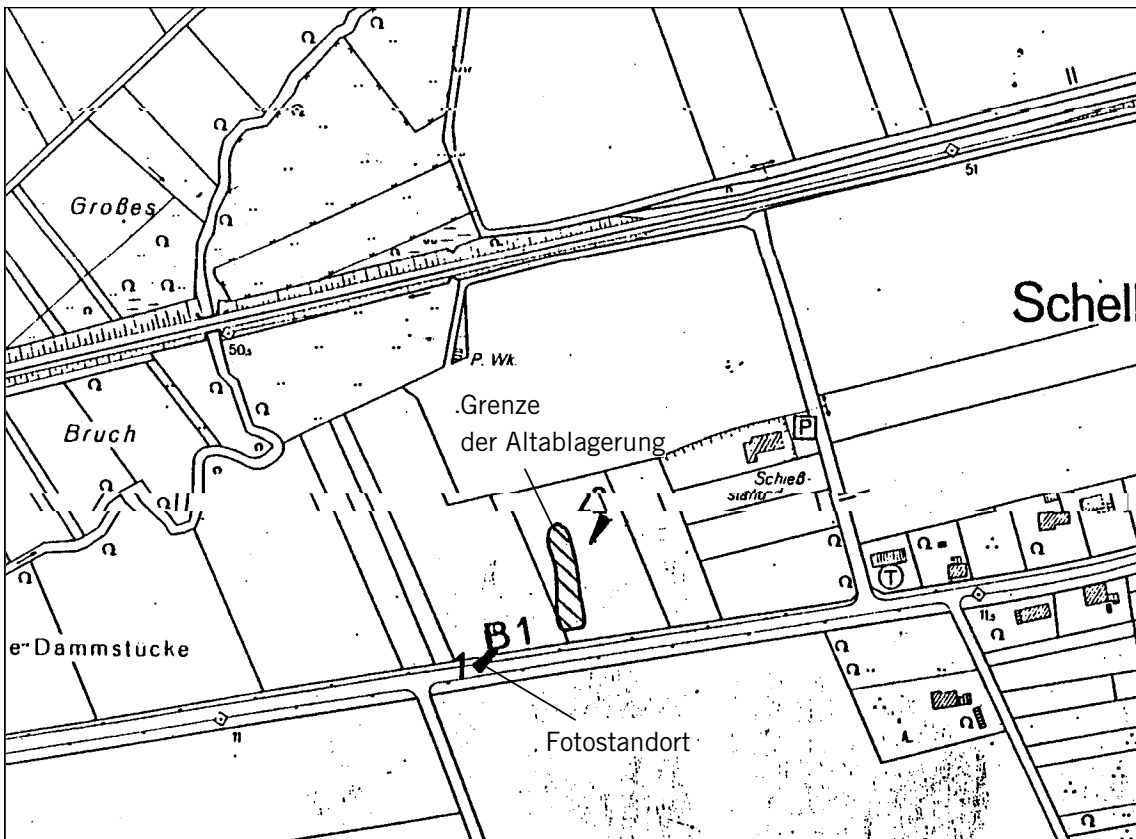
Altablagerung 254.029.408 "Müllkippe Schellerten"

M. 1:5.000, (Wersche GmbH, 1993)



Altablagerung 254.029.409 "Schießstand Schellerten"

M. 1:5.000, (Wersche GmbH, 1993)



Altablagerung 254.029.412 "Kreuzbreite Schellerten", M. 1:5.000, (Wersche GmbH, 1993)

6.0 Plandarstellungen, Flächenübersicht

6.1 Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Nördlich der "Überörtlichen Hauptverkehrsstraße" der Bundesstraße 1 wird "Gewerbliche Baufläche" ausgewiesen. Das Gebiet ist durch eine "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Ortsrandgrün" umschlossen. Im nordöstlichen Bereich liegt eine "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Schießanlage", durch die der bestehende Schießstand in die Planung aufgenommen wird.

Südlich der B1, im Anschluß an die Ortslage Schellerten, wird das bestehende Grundstück mit Wohnbebauung mit teilgewerblicher Nutzung als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen. Damit wird an die Ausweisung des bestehenden Flächennutzungsplanes angeknüpft.

Das gesamte südliche Plangebiet wird durch eine "Straßenverkehrsfläche" erschlossen. Der Verlauf der "Straßenverkehrsfläche" wurde innerhalb der 14. Änderung dargestellt, um die planerische Zielsetzung zu verdeutlichen.

An der Einmündungsstelle zur B1 wird eine "Sonderbaufläche" mit der Bezeichnung "Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen.

Im südlichen Bereich der 14. Änderung werden "Wohnbauflächen" ausgewiesen, die durch "Grünflächen" mit Zweckbestimmung "Parkanlage" gegliedert werden. Die "Grünflächen" sollen die Planungsabsicht einer langfristigen und durchgrünten Siedlungsentwicklung darstellen.

Wichtige Fußwegeverbindungen von der "Sonderbaufläche" zum inneren Grünsystem und zur inneren Ortslage Schellertens sind aufgeführt worden.

Des weiteren wird die an die B1 angrenzende Wohnbaufläche durch einen Lärmschutzwall umfasst. Das südliche Plangebiet wird durch eine "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Ortsrandgrün" in seinen Randbereichen zur offenen Landschaft hin abgeschlossen.

6.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche der 14. Änderung	12,04 ha	(100,0 %)
davon:		
- Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel"	0,90 ha	(7,5 %)
- Wohnbaufläche	5,05 ha	(42,0 %)
- Gemischte Baufläche	0,80 ha	(6,6 %)
- Gewerbliche Baufläche	2,40 ha	(19,9 %)
- Grünfläche	1,37 ha	(11,4 %)
davon:		
- Ortseingrünung	0,31 ha	
- Schießanlage	0,28 ha	
- Parkanlage	0,78 ha	
- Überörtliche Hauptverkehrsstraße	0,42 ha	(3,5 %)
- Straßenverkehrsflächen	0,61 ha	(5,1 %)
- Lärmschutzwall	0,49 ha	(4,0 %)

7.0 Anregungen

7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die anlässlich der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öff. Belange) vorgetragenen Anregungen hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 21.06.2004 geprüft und abgewogen. Die abschließende Abwägung dieser Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 14.12.2004. Anlage 2 des Erläuterungsberichts enthält das Abwägungsergebnis.

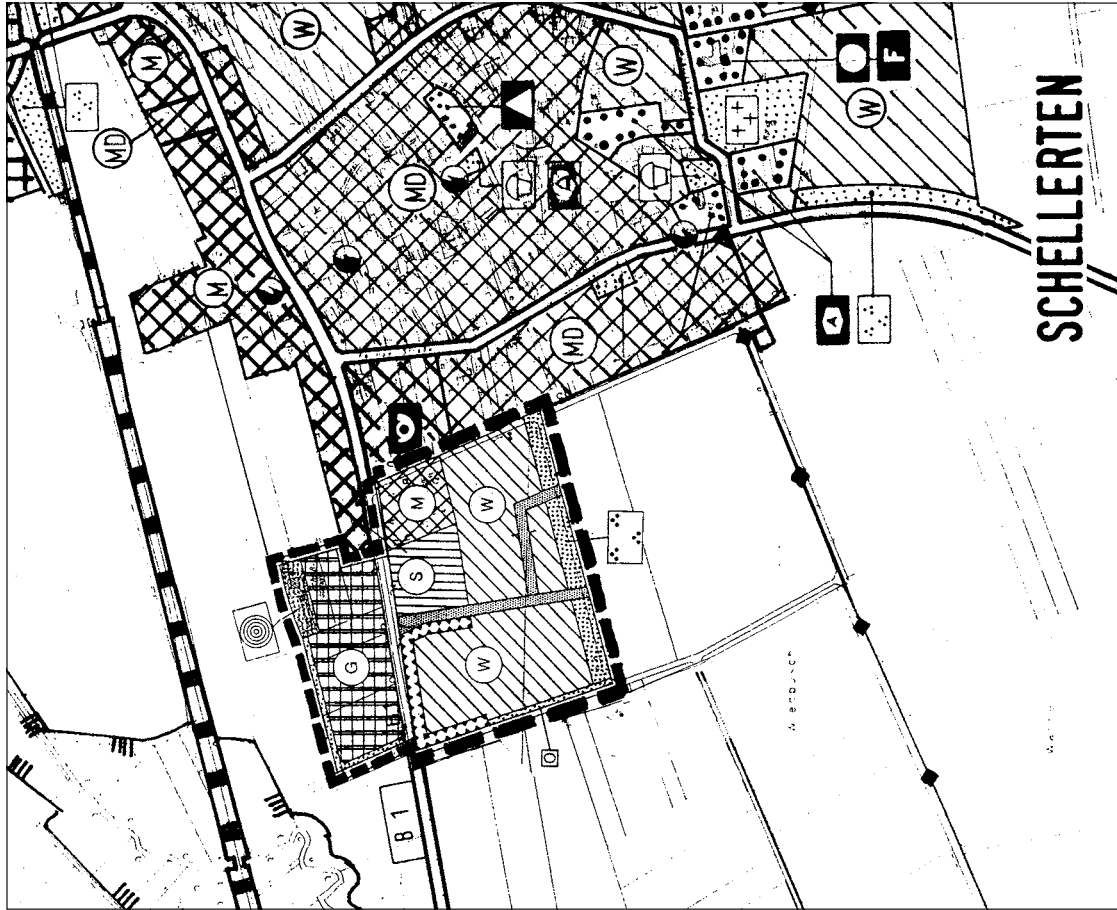
7.2 Öffentliche Auslegung

Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, hat der Rat der Gemeinde Schellerten ebenfalls in seiner Sitzung am 14.12.2004 abgewogen. Dieses Abwägungsergebnis ist unter Anlage 3 des Erläuterungsberichtes dargestellt.

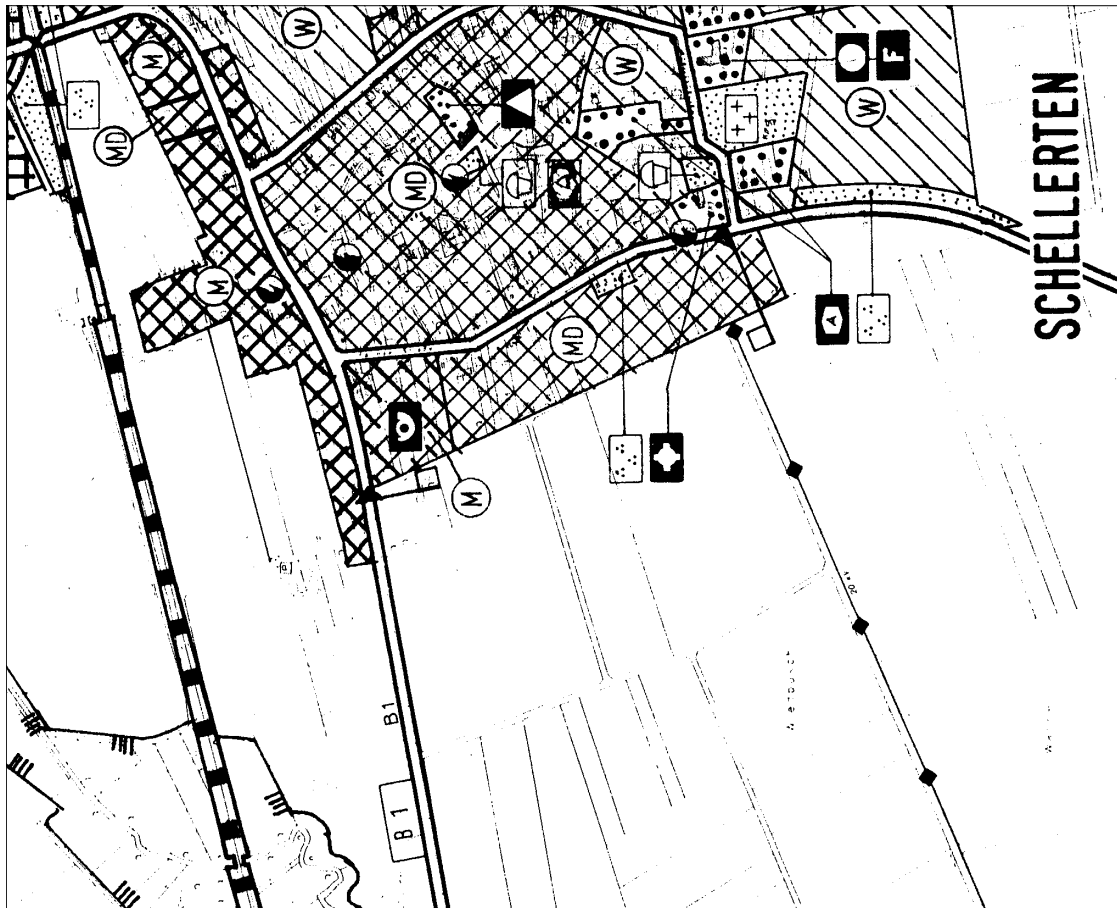
Anlagen

A.1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

(siehe nächste Seite)



Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Schellerten mit 14. Änd., Verkleinerung M 1:10.000



Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Schellerten, Verkleinerung M 1:10.000

A.2 Abwägung der Anregungen und Hinweise der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

vorgetragen anlässlich der Beteiligungen gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

(siehe nächste Seite)

Abwägung der Anregungen und Hinweise der Behörden, vorgetragen anlässlich der Beteiligung	sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB Letzte Änderung: 14.06.2004
Stellungnahmen	Abwägung
Landkreis Hildesheim, 07.05.2004 1. Jugend / Jugendförderung 1.1 Bei der zukünftigen Wohnbauentwicklung wird angeregt, den § 22 e NGO zu berücksichtigen. 1.2 Den Anforderungen auf Versorgung im Bereich der Kindergartenplanung ist Rechnung zu tragen. 1.3 Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind die Vorgaben nach den §§ 1,2,3 und 5 des Nds. Spielplatzgesetzes zu beachten. 2. Regionalplanung Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, am Zentralen Ort eine Gesamtbaufläche von rd. 23 ha auszuweisen. Diese setzt sich aus einer Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel", einer größeren Wohnbaufläche, einer Gemischten Baufläche und einer gewerblichen Baufläche zusammen.	Die zitierte Rechtsangabe bezieht sich bei dem genannten Paragraphen auf "Hilfe bei Verwaltungsangelegenheiten". Es ist nicht recht nachvollziehbar, warum dieser allgemeine Anspruch in eine Verbindung mit einer Flächennutzungsplanung gebracht wird. Der Erläuterungsbericht zu dieser Flächennutzungsplanung enthält bereits Auskünfte zu den Möglichkeiten einer zukünftigen Kindergartenplatzversorgung. Dieses wird bei der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung beachtet.

Der Bedarf für das Wohnbauland entsteht gemäß dem Erläuterungsbericht ausschließlich aus der Abnahme der Wohnungsbelegungsziffer, wobei der prognostizierte Bevölkerungsrückgang berücksichtigt wurde. Die Gemeinde ermittelt als Bedarf eine zusätzliche Siedlungsfläche von 12 - 19 ha bis zum Jahr 2016. Die geplante Wohnbaufläche hat eine Größe von 13,5 ha. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, in der Ortschaft Wendhausen rd. 2,6 ha Wohnbauland neu auszuweisen. Weiterhin nennt der Erläuterungsbericht eine Dispositionsreserve von insgesamt 8,3 ha in Schellerten, Dinklar und Dingelbe, die derzeit nicht verfügbar sind. Dies ergibt eine Gesamtfläche von knapp 25 ha. Gemäß eigenen Angaben (Wohnbauland-Umfrage 2004 des Nds. Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit) verfügt die Gemeinde Schellerten über 3,7 ha in Bebauungsplänen ausgewiesenes Bauland und zusätzlich über 4 ha Reserve in Baulücken. Vor diesem Hintergrund scheint der Umfang der beabsichtigten Baulandausweisung (Schellerten und Wendhausen) als zu groß. Aktuelle Prognosen zur demografischen Entwicklung lassen auf deutlich sinkende Einwohnerzahlen schließen, die die Vorhaltung einer "Dispositionsreserve" zweifelhaft erscheinen lassen. Deutlich hingewiesen wird darauf, dass selbst bei einer Reduzierung der 14. und 15. FNP-Änderung aufgrund der großen Reserven für die gesamte Gemeinde Schellerten bis zum Jahr 2016 ggf. auch darüber hinaus, seitens des Landkreises keiner weiteren Baulandentwicklung auch in den übrigen Ortschaften zugestimmt werden kann.	Dem kann nicht zugestimmt werden. Es entspricht gemeindlichen Zielen, alle Ortschaften langfristig weiterzuentwickeln.
--	---

Daher wird angeregt zu prüfen, welche im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen auch langfristig nicht zur Verfügung stehen. Diese sollten dann aus der Planung herausgenommen werden. Positiv ist der langfristige Realisierungshorizont von 20 Jahren sowie die Abschnittsbildung zu werten, mit denen auf die demografische Entwicklung reagiert werden kann.	Durch die geplanten Wohnbauandausweisungen soll ein Schwerpunkt innerhalb der Gemeindeentwicklung gebildet werden, damit Schellerten seiner Aufgabe als Grundzentrum nachkommt. Hierbei ist ein Nachholbedarf der Gemeinde an dieser Stelle auszugleichen. Innerhalb der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Strukturkonzept für den gesamten westlichen Bereich Schellertens aufgestellt, um das langfristige Entwicklungsziel mit seinen Möglichkeiten und Bindungen darzulegen. Dieses Vorhaben wird durch die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes veranlaßt, der unter raumordnerischer Vorgabe mit Wohnbauflächen in Verbindung zu bringen ist. Wegen der unmittelbaren Umsetzung der Planungen zum Einkaufsmarkt ist ein begrenzter Zeitrahmen vorgegeben. Für eine Erörterung der im Flächennutzungsplan bislang ausgewiesenen und unbebauten Siedlungsflächen ist jedoch eine umfassende Diskussion mit allen 12 Ortschaften notwendig. Der für diese Flächennutzungsplanänderung verfügbare Zeitrahmen reicht hierfür nicht aus. Innerhalb einer weiteren Flächennutzungsplanänderung soll eine neue, bedarfsorientierte Siedlungsflächendisposition vorgenommen werden, durch die das langfristige Entwicklungsziel weiter konkretisiert wird. Der bisher ins Aufstellungsverfahren gegebene Umfang der Wohnbauflächen wird innerhalb der 14. Änderung um ca. 8 ha zurückgenommen. Der Anregung wird entsprochen.
Die gesamte Fläche ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt. Zudem besteht das Ziel 3.2 D 02, nach dem "insbesondere die hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in der Börde in Abstimmung mit den Belangen der Siedlungsentwicklung, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Rohstoffgewinnung unabhängig vom einzelbetrieblichen Interesse für eine standortgerechte landwirtschaftliche Produktion sowie zur Pflege und Entwicklung der Kulturlandschaft zu sichern und zu bewirtschaften sind". Mit diesem Belang hat bisher keine Auseinandersetzung stattgefunden. Es wird daher angeregt, diese Auseinandersetzung abzuarbeiten.	

Grundsätzlich wird das vorgelegte Konzept begrüßt, da die vom Landes-Raumordnungsprogramm sowie vom Regionalen Raumordnungsprogramm geforderte städtebauliche Integration des großflächigen Einzelhandels hier vorbildlich umgesetzt wird. Das Grundzentrum Schellerten sowie dessen Ausstattung wird gemäß RROP Ziel 1.6 D 03 (2) gestärkt. Zum Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird darauf hingewiesen, dass im anschließenden Bebauungsplan die Verkaufsfläche sowie das zulässige Sortiment festgelegt werden müssen. 3. Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass auch durch das geplante Einzelhandelszentrum Immissionen auf die Wohnbebauung einwirken können. Diese wurden bisher nicht berücksichtigt.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese Annahme sicher trifft zu. Dem ist schon dadurch Rechnung getragen, dass an der Westseite des Marktes Schallschutzvorkehrungen vorgesehen sind. Diese Vorkehrungen sind auch an der Südseite einzusetzen, wenn nicht das Marktgebäude selbst durch eine entsprechende Stellung Schutz vermitteln kann. Diesem Aspekt wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wird hierüber nähere Auskünfte geben, die noch im Wege einer gezielten Untersuchung ermittelt werden.
---	--

4. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde 4.1 Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Altablagerungen bekannt. Diese werden unter den Altlastenkataster-Nr. 254.029.409 "Schießstand Schellerten" und 254.029.412 "Kreuzbreite Schellerten" geführt. Hierzu liegen gezielte Nachermittlungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 1992/93 vor. Nach bisherigen Erkenntnissen wurden die Gruben mit Bauschutt und Bodenaushub als auch Hausmüll und Asche, ggf. Abfälle aus der Zuckerherstellung verfüllt. Aufgrund der eingelagerten Materialien und der möglichen Beeinträchtigungen durch schädliche Bodenveränderungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planverfahren weitergehende orientierende Untersuchungen erforderlich. 4.2 Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung "Müllkippe Schellerten", die unter der Altlastenkataster-Nr. 254.029.408 geführt wird. Die gezielte Nachermittlung gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 1992 liegt vor. Die ehemalige Sandgrube wurde mit Abfällen aus der Zuckerherstellung, Bauschutt, Hausmüll und Asche aus privaten Haushalten vollständig verfüllt und anschließend zu Ackerland rekultiviert. Im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen ist im Rahmen der nachfolgenden Planverfahren eine orientierende Untersuchung erforderlich. 4.3 An das Plangebiet grenzt nordöstlich ein Altstandort gemäß § 2 BBodSchG vom 01.03.1999. Dieser ist unter der Altstandortkataster-Nr. 254.029.910.0005 "Tankstelle Berliner Straße 1" erfasst. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Untersuchungen erforderlich. 5. Untere Naturschutzbehörde	Den unter 4.1 und 4.2 der Stellungnahme genannten Erfordernissen wird im Rahmen der nachfolgenden, konkretisierenden Planungen entsprochen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	--

Nach Auskunft des ortsansässigen Landwirtes, der die Flächen derzeit bewirtschaftet, gibt es auf den Flächen keine Feldhamstervorkommen. Bei einer eigenen Begehung zur Überprüfung dieser Angaben am 30. April 2004 konnten ebenfalls keine Feldhamsterbauten nachgewiesen werden. Die örtlichen Gegebenheiten schließen ein Vorkommen von Hamstern zwar nicht aus, sind aber mindestens in Bezug auf die Topografie nicht ideal. Hamster meiden i.d.R. Mulden und Senken. Das Gebiet ist durch eine langgestreckte Senke geprägt. - Avifaunistische Belange werden auf der Ebene der Bebauungsplanung näher betrachtet.	Die Randeingrünung ist mit einer Breite von 7 m ausreichend dimensioniert. - Es ist beabsichtigt, die Randeingrünung mittels öffentlicher Grünflächen zu gestalten. Eventuelle derartige Konzepte oder Einzelmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Erweiterung der Ortschaft. Im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der konkreten Bauleitplanung (B-Plan) bitte ich insbesondere auch dem Artenschutz die erforderliche Aufmerksamkeit zu widmen. So wird von hier eine gutachterliche Aussage zum evtl. Bestand von Feldhamstern in der Fläche, ggf. mit einem Konzept zur Umsiedelung bzw. Schaffung von Ersatzlebensraum, erwartet. Weiterhin soll die Vogelwelt der sog. "Offenland-Lebensräume" hier erfasst und beschrieben werden. Die vorgesehenen Siedlungsflächen und/oder deren näheres Umfeld könnten dabei auch für Rast- und Gastvögel von Bedeutung sein. Auch für die evtl. beeinträchtigte Vogelwelt werden ggf. Vorschläge für geeignete Ausgleichsmaßnahmen erwartet.	Die vorgesehene Randeingrünung der Gewerbeflächen erscheint in der Darstellung des FNP als in der Breite zu gering dimensioniert. Es wird für die nachfolgende Aufstellung der Bebauungspläne angeregt, hier wie auch im südlich der B 1 geplanten Wohngebiet diese Randeingrünung nicht ausschließlich auf den privaten Grundstücken festzusetzen sondern hier über die Festsetzung öffentlicher Grünflächen auch die tatsächliche und zeitnahe Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu erwirken. Als nicht verbindlichen Bestandteil der Planung (ausschließlich erläuternder Charakter) werden die Aussagen zur Erschließung der Feldfluren für Naherholungsnutzungen zur Kenntnis genommen. Hierfür zu erstellende Konzepte und Einzelmaßnahmen bitte ich vorab mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die nahe dem Planungsraum fließende Dinklarer Klunkau (Landschaftsschutzgebiet), wie auch der Farmer Bach sind abschnittsweise durchaus noch in einem naturnahen bis natürlichen Zustand (§ 28a-Biotop). Die Niederung weist z.T. anmoorige und grundwassernahe Böden auf. Hier sind von dort auch Vorkommen von Amphibien sowie Fledertieren bekannt. Im Zuge des geplanten Ausbaus der DB-Strecke sollen in dieser Niederung auch gebündelt naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Anwendung der Eingriffsregelung in den Bebauungsplänen sollte bereits berücksichtigen, dass den genehmigungspflichtigen Eingriffen, z.B. die Verrohrung / Aufhebung von Gewässern, auch bereits die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen so zugeordnet und zugerechnet werden, dass dann im Genehmigungsverfahren eine vereinfachte Abarbeitung der Eingriffsregelung möglich ist. Auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des § 37 NNatG wird hingewiesen. Insbesondere im Zuge von Erschließungsarbeiten, Gehölzrodungen, Gewässerbau sind diese zu beachten. Auch bei Rechtskraft eines Bebauungsplanes gelten diese Bestimmungen noch so lange fort, bis durch vollzogene Bebauung der Charakter der "freien Natur und Landschaft" i.S.v. NNatG und LWaldG erloschen ist. 6. Untere Wasserbehörde Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Wasserwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken. 6.1 Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem NWG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Dies betrifft u.a. den Rückbau bzw. den Ausbau von Gewässern, die Herstellung von baulichen Anlagen in Gewässern sowie die Einleitung von Niederschlagswasser.	Es ist beabsichtigt, gebündelt naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in der Niederung durchzuführen. Das wird so erfolgen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen
---	---

6.2 Bei der Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass von den Baugebieten nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Hierfür sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzuschlagen. Priorität hat die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser. Erst wenn die Versickerung, durch ein Bodengutachten bestätigt, nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser z.B. in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt weitergeleitet werden. Hierfür ist die Menge des von der unbebauten Fläche abfließenden Niederschlagswassers nachzuweisen, um eine Drosselung des Abflusses festzulegen. Wasserverband Peine, 07.05.2004 Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o.g. Planänderung aus unserer Sicht keine Bedenken. 1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Schellerten. 2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich 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. 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 anhängig ist.	Dieses wird beachtet.
--	------------------------------

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. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Avacon AG Sarstedt, 29.04.2004 Es werden keine Einwände erhoben. Im Bereich der Flächennutzungspläne sind bereits Gas- sowie Stromversorgungsanlagen vorhanden. Zur Sicherung unserer Anlagen muss sich die von Ihnen beauftragte Baufirma vor Aufnahme der Arbeiten über die örtliche Lage der Versorgungsleitungen informieren. Im Bedarfsfall können Bestandspläne nach Anforderung ausgehändigt werden. Bezüglich von neu zu errichtenden Trafostationen zur Versorgung der Gebiete bitten wir um frühzeitige Absprachen mit uns. Soweit im Bebauungsplan 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 Gas- und Stromleitungen. Deutsche Telekom AG, T-Com, Hannover, 13.05.2004 In den Erläuterungsbericht zum FNP ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.	Die unter Ziffer 2 und 3 gegebenen Hinweise werden beachtet bzw. zur Kenntnis genommen. Die Absprache wird erfolgen. Dem wird ggf. entsprochen. Der Hinweis wird gegeben.
--	--

Wir bitten Sie, uns nach Bekanntmachung des Planes eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht zu übersenden. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem FNP zu entwickelnden B-Plänen detaillierte Stellungnahmen abgeben. DB Netz AG, Hannover, 23.04.2004 Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf der 14. Änderung des FNP grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn AG aufzuerlegen sind.	Das wird so erfolgen. Der Prioritätsgrundsatz wird anerkannt. Es werden Vorkehrungen zur Immissionsminderung getroffen, die nicht zu Lasten der Bahn aufgewendet werden.
Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Northeim, 11.05.2004 Die vorliegende Planänderung findet aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft unsere grundsätzliche Zustimmung. Um die Beachtung folgender Hinweise und Anregungen wird gebeten: 1. Das in den Planunterlagen dargestellte grünordnerische Konzept kann nur im Einvernehmen mit der örtlichen Verkopplungsinteressensgemeinschaft erfolgen. Diese wäre u.E. bereits bei der Aufstellung des B-Planes zu beteiligen. 2. Bei der Größe des Plangebietes wäre die Beachtung agrarstruktureller Belange besonders wichtig. Eine frühzeitige Flächenzerschneidung ist zu vermeiden. Die Erschließungsarbeiten sollten möglichst kontinuierlich erfolgen.	Dieses wird erfolgen. Das ist so beabsichtigt.

3. Im östlich gelegenen Ortsbereich von Schellerten befinden sich entlang der Farmser Straße mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. In diesen Betrieben findet zeitweise eine begrenzte Viehhaltung statt. Die davon ausgehenden Emissionen dürften das ortsübliche und tolerierbare Maß aber nicht überschreiten. Niedersächsisches Landvolk, Hildesheim, 05.05.2004 Aus den vorgelegten Planunterlagen ist die Betroffenheit der angrenzenden ggf. auch direkt betroffenen Gewässer und ländlichen Wirtschaftswege nicht ausreichend zu erkennen. Wir halten es deshalb für dringend erforderlich, dass die Gemeinde die Planungen mit der zuständigen Verkopplungsinteressentenschaft Schellerten, Vorsitzender Ralf Ohlms, Farmser Str. 13, 31174 Schellerten, noch einmal erläutert und weiter abstimmt. Straßenbauamt Hannover, 21.04.2004 Die zur zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet, Wohnbebauung, Sonderbau- und Gemischte Bauflächen ausgewiesenen Flächen liegen am westlichen Ortsrand von Schellerten, beidseitig angrenzend an der freien Strecke der Bundesstraße 1. Die Ortsdurchfahrt der B 1 endet am westlichen Ortsausgang in Str.Km 11.475. Entsprechend der mit mir abgestimmten Vorplanung zur Erschließung des Gebietes, wird etwa bei Str.Km 11.285 der erforderliche neue Straßenanschluss zur B 1 erfolgen. Die Bundesstraße wird zu diesem Zweck mit Linksabbiegespuren ausgebaut.	Davon geht die Gemeinde ebenfalls aus. Die Verkopplungsinteressentenschaft wurde beteiligt. Die Abstimmung wird weiter erfolgen.
---	--

Gemäß dem FStrG ist die Freihaltung einer Bauverbotszone von 20 m, längs und beidseitig der B 1, sowie auch die Darstellung von Zufahrtenefreiheit bei zukünftigen Planungen erforderlich. Ich bitte insofern um Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes. Gegen die bauleitplanerischen Absichten der Gemeinde bestehen meinerseits keine Bedenken. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren und Zustellung des rechtskräftigen F-Planes zu gegebener Zeit. IHK Hannover, 28.05.2004 Vorbehaltlich der Größe des Einzelhandelsgroßprojektes (Verkaufsfläche) im Sondergebiet, über die im Erläuterungsbericht leider keine Aussage getroffen wurde, tragen wir keine Anregungen und Bedenken vor.	Das wird berücksichtigt. Die Beteiligung wird erfolgen. Dieses ist zur Zeit noch nicht genau bekannt. Sobald hierüber genaue Angaben vorliegen, werden sie weitergegeben.
--	--

A.3 Abwägung der Anregungen und Hinweise der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

vorgetragen anlässlich der Beteiligungen gemäß § 3(2) BauGB

(siehe nächste Seite)

Abwägung der Anregungen und Hinweise der Behörden, vorgetragen anlässlich der Beteiligung	sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB Letzte Änderung: 03.11.2004
Stellungnahmen	Abwägung
DB Netz AG, Hannover, 11.10.2004 Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf der Änderung des FNP grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn AG aufzuerlegen sind. Wir bitten, uns das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.	Dieser Grundsatz ist der Gemeinde bekannt und wird beachtet werden. Dies wird erfolgen.
Landkreis Hildesheim, 20.10.2004 1. Jugend / Jugendförderung Zu den in der Stellungnahme vom 07.05.2004 unter Pkt. 1.1 gemachten Anregungen sind folgende ergänzende Anmerkungen vorzubringen:	

Bei der Regelung zur Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nach § 22c NGO wird der Gemeinde hinsichtlich der Entscheidung, ob sie Kinder und Jugendliche an bestimmten Planungen und Vorhaben beteiligen will, ein Ermessen eingeräumt. Im Bauleitplanverfahren wird die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorbereitet und geleitet. Der Flächennutzungsplan ist somit für die Einwohner einer Gemeinde von nicht unerheblicher Bedeutung. Auch Kinder und Jugendliche können als Einwohner einer Gemeinde durch die Bauleitplanung betroffen sein, so dass eine angemessene Beteiligung an den Planungen und Vorhaben durchaus auch im Interesse der Gemeinde liegen kann. Daher sollte die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an kommunalpolitischen Entscheidungen ein grundsätzliches Interesse darstellen. Die Gemeinde ist daher gefordert in ihrem Ermessen zu prüfen, wo eine Interessenberührung von Kindern und Jugendlichen in einem größeren Umfang als bei den übrigen Einwohnern vorliegt, um dann ein angemessenes Beteiligungsverfahren durchzuführen.	Die Interessen von Kindern und Jugendlichen werden von der Gemeinde Schellerten im Rahmen bauleitplanerischer Vorhaben immer berücksichtigt. Der Hinweis wird in der Erläuterungsbericht aufgenommen.
2. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Die in der Abwägung unter Pkt. Anlagen 4.1 bis 4.3 genannten Altstandorte und Altablagerungen mit bodenschutzrechtlicher Aussage bitte ich als Hinweis in die Erläuterungen des FNP mit aufzunehmen. Die konkreten Maßnahmen sind im nachfolgenden B-Plan-Verfahren durchzuführen.	

3. Untere Naturschutzbehörde

Östlich des Änderungsbereiches grenzt der jetzige Ortsrand an, welcher sich als mit Gehölzen bestandene Gartenfläche darstellt. Dieser Bereich ist eine für den Naturschutz wertvolle Fläche. Durch die Umsetzung des im Parallelverfahren aufgestellten B-Planes Nr. 10-10 und Widmung des im Osten des Änderungsbereichs verlaufenden Weges zur öffentlichen Verkehrsfläche, wäre zumindest in Zuordnung zu dieser Erschließung eine Bebauung ggf. umsetzbar. Damit könnte diese für den Naturschutz wertvolle Fläche dann künftig auch dem Zugriff der Eingriffsregelung entzogen sein. Als zuständige Naturschutzbehörde werden Bedenken dagegen erhoben, dass eine solche Situation planmäßig herbeigeführt werden könnte. Es wird daher angefragt, dass die Gemeinde für diesen Bereich bauleitplanerisch und / oder unter Anwendung der Eingriffsregelung die naturschutzrelevanten Werte sichert.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung, die ja hier bereits im Vorgriff auf die verbindliche Bauleitplanung vorgenommen wird, wird darauf hingewiesen, dass diese Aussagen hier nur darstellenden Charakter haben können. Die Naturschutzbehörde wird sich mit Stellungnahme zum B-Plan Nr. 10-10 inhaltlich kritisch mit diesen Ausführungen auseinandersetzen einschließlich der geplanten Kompensationsmaßnahmen im Niederungsbeereich der Dinklarer Klunkau.

Die genannte Grünfläche wird als notwendige Pufferzone zwischen Altdorf und Neubebauung aufgefasst. Eine Widmung des Weges ist nicht beabsichtigt. Der Weg ist deshalb keine öffentliche Erschließungsanlage im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 10-10, weil hier derzeit keine weiterführenden Planungsabsichten bestehen. Davon unabhängig würde die hier vom Verfasser der Stellungnahme angenommene Erschließung der wertvollen Grünflächen zu einer grundsätzlich anderen bauleitplanerischen Themenstellung führen, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Northeim, 30.09.2004 In unserer Stellungnahme vom 11.05.2004 hatten wir uns zu dem Vorhaben bereits geäußert. Gegenüber dem derzeitigen Planungsstand wurde die vorgesehene Wohnbaufläche im Süden reduziert. Dieses geschieht agrarstrukturell vertretbar. Der Planung könnten wir grundsätzlich zustimmen, wenn die in der Stellungnahme vom 11.05.2004 geäußerten Hinweise und Anregungen beachtet werden. Niedersächsisches Landvolk, Hildesheim, 21.10.2004 Nach Rücksprache mit dem Ortsverband Schellerten teilen wir mit, dass unsererseits gegen die Planung keine Einwendungen erhoben werden. Wir möchten jedoch darum bitten, dass vor Beginn der Tiefbauarbeiten hinsichtlich der Drainage Rücksprache mit dem zuständigen Ortslandwirt in Schellerten, Herrn August-Ludolf Ohlms, Farmser Str. 13, 31174 Schellerten, gehalten wird. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Hildesheim, 06.10.2004 Zu dem Entwurf der o.g. Bauleitplanung sind aus der Sicht des von mir wahrzunehmenden Aufgabenbereichs folgende Anregungen vorzutragen: Es grenzt ein Wohngebiet -nur getrennt durch die Bundesstraße- unmittelbar an ein Gewerbegebiet. Hier sind ausreichende, durch Gutachten belegte Schallschutzmaßnahmen zu treffen.	Die geäußerten Hinweise und Anregungen werden beachtet. Änderungserfordernisse ergeben sich daraus nicht. Die Rücksprache ist erfolgt. Dieses Gewerbegebiet wird sich später in der konkretisierenden Planung (Bebauungsplan) in seinem Immissionsverhalten auf das dann schon bestehende Wohngebiet einrichten müssen. Es kann dann durchaus sein, dass der gewerblichen Nutzung Einschränkungen im Emissionsverhalten auferlegt werden. Dieses wird dann ggf. durch schalltechnisches Gutachten im Einzelnen bestimmt.
--	---

Wasserverband Peine, 12.10.2004 Zur Planänderung sind aus der Sicht des Wasserverbandes Peine keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.05.2004.	Die in der Stellungnahme vom 07.05.2004 gegebenen Hinweise werden weiterhin beachtet.
---	--

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in der Sitzung am 09.02.2004 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro SRL Weber
Spinozastr. 1
3062 Hannover.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in der Sitzung am 21.06.2004 dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts haben vom 23.09.2004 bis einschließlich 22.10.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 14. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in der Sitzung am 14.12.2004 beschlossen.

Genehmigung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung vom 14.03.2005 vom Landkreis Hildesheim (Az.: (201) 1511/408) unter Hinweisen gem. § 6 BauGB genehmigt worden.

Inkrafttreten

Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 23.03.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 12 bekannt gemacht worden.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 23.03.2005 wirksam geworden.

Schellerten, 15.12.2004

Siegel

gez. Axel Witte

Bürgermeister