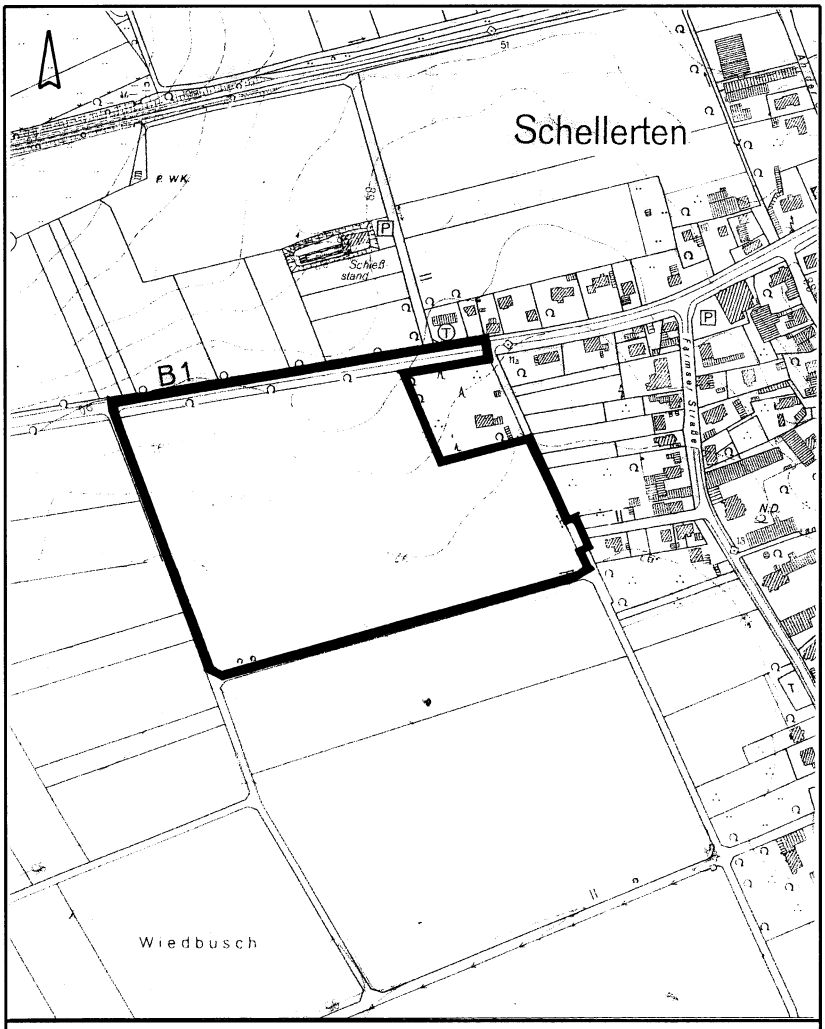


Kartenmaßstab ca. 1:7 100; Kartengrundlage im Maßstab 1:5.000, Vervielfältigungserlaubnis für Karte M. 1:5.000 erteilt durch Katasteramt Hildesheim

ORTSCHAFT SCHELLERTEN LANDKREIS HILDESHEIM

GEMEINDE SCHELLERTEN REG.- BEZIRK HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-10 "SCHELLERTEN-WEST"

B E G R Ü N D U N G

BEARBEITUNGSSTAND:

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	**Planungsvoraussetzungen**	1
1.1	Planungserfordernis	
	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
2.0	**Lage des Plangebietes**	2
2.1	Aufteilung des Plangebietes	2
2.2	Lagebedingungen	3
3.0	**Allgemeine Planung**	4
3.1	Einkaufsmarkt	4
3.2	Wohnbebauung / Ausbauabschnitte	4
4.0	**Festsetzungen des Bebauungsplanes**	5
4.1	**Begrenzung des Plangebietes**	5
4.2	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	5
4.2.1	Wohngebiet	5
4.2.2	Sondergebiet	6
4.3	**Verkehr**	6
4.3.1	Bundesstraße 1	6
4.3.2	Straßen im Wohngebiet	7
4.3.3	Parken	8
4.3.4	Garagen und Carports, Nebenanlagen	8
4.4	**Grünflächen**	9
4.4.1	Ortsrandeingrünung	9
4.4.2	Spielplatz	9
4.4.3	Grünfläche südlich des Sondergebietes	9
4.4.4	Grünflächen auf dem Gebiet des Sondergebietes	10
4.4.5	Lärmschutzwall	10
4.4.6	Regenrückhaltebecken	10
4.5	**Immissionen**	10
4.5.1	Einwirkungen von Verkehrslärm - Straße und Schiene	10
4.5.2	Einwirkungen von Betriebslärm - Einkaufsmarkt	11
4.5.3	Altablagerungen	12
4.5.4	Ergebnisse der orientierenden Untersuchung - Bodenluft	15
5.0	**Eingriffsregelung**	15
6.0	**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles**	16
7.0	**Ver- und Entsorgung**	16
7.1	Frischwasser	16
7.2	Abwasser	16
7.3	Oberflächenwasser	16
7.4	Löschwasser	16
7.5	Erdgas und Strom	17
7.6	Telekommunikation	17
8.0	**Archäologie**	18
9.0	**Bebauungsentwurf**	18
10.0	**Städtebauliche Werte**	19
11.0	**Plandarstellung**	19
12.0	**Planverfahren**	19

Abbildungen Seite

Abb. 1	Altablagerung 254.029.408 "Müllkippe Schellerten"	13
Abb. 2	Altablagerung 254.029.409 "Schießstand Schellerten"	14
Abb. 3	Altablagerung 254.029.412 "Kreuzbreite Schellerten"	14
Abb. 4	Orientierende Untersuchung Bodenluft Lage der Bodenluftmessstellen	15
Abb. 5	Entwicklungsprogramm "Schellerten-West"	21
Abb. 6	Ausbaustufen des Entwicklungsprogramm "Schellerten-West"	22

ANLAGEN

Anlage 1 **Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schellerten** ohne 14. Änderung / mit 14. Änderung

Anlage 2 **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles**

Anlage 3 **Eingriffsregelung**

Anlage 4 **Abwägung der Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Anlage 5 **Bebauungsentwurf** (Planunterlage; externer Bestandteil der Begründung)

Gemeinde Schellerten
Landkreis Hildesheim
Reg.-Bez. Hannover

Bebauungsplan Nr. 10-10 "Schellerten-West"

Begründung

1.0 Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungserfordernis
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schellerten, östlich an das Stadtgebiet Hildesheims angrenzend, ist geprägt von einer polaren Siedlungsstruktur, wie sie sich in der Hildesheimer Lößbörde über lange Zeit entwickelt und erhalten hat. Wesentliche Funktionen der Gemeinde sind 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.
In den Ortschaften Dingelbe, Dinklar und Ottbergen, sowie in Schellerten wurden in den letzten Jahren Bebauungspläne für Wohnbauflächen aufgestellt, die mittlerweile realisiert sind oder nur noch geringe Ausbaureserven haben, so dass es jetzt notwendig wird, Flächen in zentralörtlicher Lage anzubieten.
Gleichzeitig verfügen die Ortschaften nur über kleinere Versorgungseinrichtungen. In Schellerten selbst ist ein größerer Einzelhandelsmarkt vorhanden, der, bedingt durch räumliche Gegebenheiten, in seinen Entwicklungsmöglichkeiten jedoch eingeschränkt ist. Es fehlt innerhalb der Versorgungsstruktur der Gemeinde ein "zentraler Baustein", der in der Lage ist, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig zu sichern.
Des weiteren bieten die bestehenden Reserveflächen der gewerblichen Nutzung im Gemeindegebiet nur wenig Entwicklungsspielraum, so dass geplant ist, auch für Kleingewerbe Flächen bereitzustellen.

Nach den Zielsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Hildesheim ist die Ausstattung der Gemeinden mit grundzentralen Einrichtungen insbesondere bei vergleichsweise schwacher Infrastruktur durch die Konzentration überörtlich bedeutsamer Einrichtungen am festgelegten Standort zu sichern und zu entwickeln. Insbesondere gilt dies neben anderen Standorten für den grundzentralen Standort Schellerten.

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt jetzt, ihrer Bedeutung als Grundzentrum angemessen, einen Siedlungsschwerpunkt in der Ortschaft Schellerten zu entwickeln. In westlicher Randlage der Ortschaft Schellerten soll eine Erweiterung erfolgen, die ein vielseitiges Programm für die Ortschaft und die Gemeinde bereitstellt. Wohnen, Arbeiten und Einkaufen sollen am neuen Standort in Kombination ermöglicht werden. Die unmittelbare Anschlussmöglichkeit an den überörtlichen Verkehrsweg der Bundesstraße 1 bietet dazu eine gute Anbindung an benachbarte Gemeinden, Städte und Verkehrswege.

Dieses Programm wurde im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde dargestellt. Sie umfasst die Ausweisung von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen und einer Sonderbaufläche für Einzelhandel, um den beschriebenen Nachholbedarf auszugleichen. Die 14. Änderung liegt derzeit bei der Bezirksregierung bzw. dem Landkreis Hildesheim zur Genehmigung vor.

Der Bebauungsplan Nr. 10 -10 "Schellerten-West" entwickelt sich unmittelbar aus der Programmstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch das Ansiedlungsinteresse eines Einkaufsmarktes angeregt, soll der südlich der Bundesstraße 1 gelegene Teil mit Wohnbauflächen und Sonderbaufläche für Einzelhandel jetzt umgesetzt werden. Ein Teilbereich der Bundesstraße 1 muß im Zuge der Verkehrsplanung hierfür geändert werden.

Als Erschließungsträger für das Gebiet des Bebauungsplanes tritt die "Baulandentwicklungsgesellschaft Börde mbH", Sarstedt, auf.

2.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt an die westliche Ortslage von Schellerten an. Der bestehende Ortsrand ist geprägt durch tiefe Grundstücke, die an der "Farmser Straße" liegen. Diese biegt gleich hinter dem Ortseingang nach Süden in Richtung Farmsen ab und erschließt den westlichen Bereich der Ortslage Schellertens. Gerade an der Ostseite der "Farmser Straße" liegen verschiedene landwirtschaftliche Gehöfte.

Die Westseite ist in ihrem oberen Verlauf durch eine Bebauungsreihe unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Wohnhäuser wechseln mit Gehöften und Gebäuden mit Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Poststelle, Physiotherapie). Die westlich anschließenden Flächen der Grundstücke werden als Gärten, Wiese, Weide und Acker genutzt. Ein einzelnes Wohngrundstück liegt im weiteren Umfeld des Ortsrandes an der Bundesstraße 1 und wird über einen Feldweg erschlossen, der zur B 1 führt. Die bestehende Ortsrandlage ist in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans im nördlichen Verlauf der "Farmser Straße" als "Gemischte Baufläche" (M), im südlichen Bereich als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesen.
Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird das einzelne Wohngrundstück, das früher im Außenbereich lag, ebenfalls zur "Gemischten Baufläche" (M).
Die nördlich der B1 liegende Bebauung endet mit der Tankstelle am Ortseingang. Diese Bebauungsreihe ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche" (M) ausgewiesen.
Nördlich der B 1 befindet sich in ca. 120 m Entfernung zur Plangebietsgrenze ein Schießstand.
In ca. 300 m Abstand verläuft die Bahnstrecke "Hildesheim-Braunschweig" der Deutschen Bahn, für die eine Gleiserweiterung in Planung ist.
Das Plangebiet wurde bislang, mit Ausnahme der Straßenflächen, landwirtschaftlich genutzt.

2.1 Aufteilung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße mittig von der Bundesstraße 1 erschlossen. Unmittelbar an das Mischgebietsgrundstück an der B 1 anschließend wird der Einkaufsmarkt angesiedelt, dessen Zufahrt an der internen Haupterschließung liegt. Im westlichen und südlichen Plangebiet werden Wohnbauflächen eingerichtet, so dass der Einkaufsmarkt in dieses Wohngebiet eingebunden und eine wohnungsnahe Versorgung bereitgestellt wird.

Ein Anschluß an die bestehende Ortslage wird durch die Anbindung an die Verlängerung der "Farmser Straße" in östlicher Richtung eingerichtet. Dieser soll vornehmlich als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dienen, zum einen um aus dem Wohngebiet heraus z.B. Schule und Kindergarten im Ortskern zu erreichen, zum anderen um aus der Ortslage heraus z. B. den Einkaufsmarkt erreichen zu können, ohne den gefährlicheren Umweg über die B1 nehmen zu müssen. Dies ist gerade für schwächere und weniger mobile Bevölkerungsteile, wie Kinder und Alte, besonders wichtig.

Das Erschließungsnetz zeigt ein rechtwinkliges System, das in seiner Hauptausrichtung West-Ost orientiert ist und einen deutlichen Bezug zur Querverbindung in die Ortslage aufbaut.
Gleichzeitig wird ein über den Bebauungsplan hinausführendes Siedlungsprogramm durch die Haupterschließung in Nord-Süd-Richtung vorbereitet, das als "Strukturkonzept" des gesamten Entwicklungsraumes an der Westseite Schellertens innerhalb der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgestellt wurde. Dieses Entwicklungsprogramm könnte über einen längeren Zeitraum von 20 Jahren in Schellerten realisiert werden.

2.2 Lagebedingungen

Die Lage des Plangebietes und seine interne Aufteilung führen zu besonderen Bedingungen.

Die Ortserweiterung liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße 1. Die Bahnanlagen der Deutschen Bahn befinden sich in nördlicher Randlage Schellertens. Von beiden Verkehrswegen werden **Schallimmissionen** ausgehen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Der Betriebslärm des Einkaufsmarktes, insbesondere der Anlieferung, ist zu berücksichtigen. Zur Einschätzung der zu erwartenden Belastungen und zur Bestimmung von Maßnahmen zur Schallminderung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Im Bereich der Wohnbebauung ist die Anlage eines Lärmschutzwalles vorgesehen.

Die Zufahrt zum Gebiet liegt außerhalb der bestehenden **Ortsdurchfahrtsgrenze**. Deshalb ist eine **Bauverbotszone** von 20 m ab Fahrbahnkante von der Bundesstraße einzuhalten. Es ist dabei der gesetzlichen Vorgabe für Bundesstraßen Folge zu leisten, nach der die Möglichkeit einer zukünftig notwendig werdenden Verbreiterung offen zu halten ist. Im Vorfeld des Einkaufsmarktes muß eine unbebaute Fläche freigehalten werden. Der Abstand zur Wohnbebauung wird durch die Grundfläche des notwendig werdenden Lärmschutzwalles eingehalten. Nach Aussage des Straßenbauamtes widerspricht eine Abstandszone vom Emissionsort einem wirksamen Lärmschutz; es wird davon ausgegangen, dass bei Bedarf der Lärmschutzwall durch eine Wand ersetzt werden könnte.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt derzeit ungefähr in Höhe der Tankstelle. Die Zufahrt auf das Gelände des Einkaufsmarktes kann deshalb nicht von der B 1 von "freier Strecke" her erfolgen, sondern muß über eine eigenständige Haupterschließungsstraße im Gebiet selbst erfolgen.

Da die Gemeinde Schellerten davon ausgeht, dass das gesamte Entwicklungsprogramm (vorgestellt innerhalb der 14. Änderung des Flächennutzungsplans) in seiner südlichen Ausdehnung langfristig realisiert wird, muß innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes 10-10 die Fläche für eine **Linksabbiegespur im Verlauf der Haupterschließung** vorgehalten werden.

Für die Aus-/Einfahrt in das Baugebiet von der B 1 ist ein **Sichtdreieck** einzuhalten.

Im Verlauf der Bundesstraße 1 wird bereits jetzt ein **Anschluß an ein nördlich gelegenes Gewerbegebiet** vorbereitet, indem die Fläche für eine Linksabbiegespur vorgehalten wird, die die Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes sichert. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zeigt eine gewerbliche Erweiterungsfläche nördlich der Bundesstraße 1, die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 10-10 ist. Dazu muß der Straßenverlauf der Bundesstraße 1 an seiner Südseite verbreitert werden. Ebenso wird eine Linksabbiegespur von der Ortslage Schellerten ins Plangebiet geführt.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird eine **Regenrückhaltung** einzurichten sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei den anstehenden, bindigen Böden keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich sein wird. Die tiefste Lage nach Geländegefälle befindet sich etwa in der Mitte des Gebietes an seinem Nordrand. Die Regenrückhaltung wird als offenes Becken in nördlicher Randlage des Bauge-

bietes ausgeführt werden. Es wird dafür eine Fläche hinter dem Lärmschutzwall vorgehalten.

Zwischen Einkaufsmarkt und Wohnbebauung ist in südlicher Richtung ein **Abstand** einzuhalten, um die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu erreichen. Hierfür wird eine Grünfläche eingerichtet, die eine Pufferzone zwischen den Bereichen aufbaut.

Die Siedlungserweiterung wird mit einem **Ortsrandgrün** eingefasst, da es unmittelbar an die freie Landschaft grenzt und hier eine Einbindung in den Landschaftsraum notwendig wird, wie sie beim gegenwärtigen Ortsrand besteht (siehe Anlage "Eingriffsregelung").

Der bisherige östlichen Ortsrand wird aus mehreren Gärten und Wiesen gebildet, die, mit wechselnden Eigentumsverhältnissen, eine zusammenhängende Grünfläche darstellen. Dieser Bereich wird als notwendige Pufferzone zwischen gewachsener und neu hinzukommender Bebauung aufgefasst. Für diese Flächen bestehen derzeit keine Entwicklungsabsichten; der Erhalt wird angestrebt.

3.0 Allgemeine Planung

3.1 Einkaufsmarkt

Auf einer Fläche von ca. 7000 qm wird ein großflächiger Einzelhandel eingerichtet. Der Gebäudekörper wird an die Südseite des Grundstücks gesetzt. Der Parkplatz mit 130 Einstellplätzen ist auf der nördlichen Hälfte des Geländes nahe der B 1 angeordnet. Da eine Bauverbotszone von 20 m eingehalten werden muss, ist dem Grundstück des Einkaufsmarktes eine Grünfläche vorgelagert. Diese Grünfläche kann die Attraktivität des Erscheinungsbildes des Einkaufmarktes steigern und zur Gestaltung des Ortseinganges von Schellerten wirkungsvoll beitragen.
Die Einfahrt zum Grundstück des Einkaufsmarktes liegt an der Westseite und geht von der Haupterschließungsachse (Planstraße A) ab.
Der Eingangsbereich des Einkaufsmarktgebäudes wird an der Westseite nahe der Einfahrt liegen und ist dem Einfahrtsbereich in das Wohngebiet zugewandt.
Westlich des Baukörpers wird eine Erweiterungsfläche von ca. 300 qm vorgehalten.
Die Anlieferung erfolgt an der Ostseite des Baukörpers über eine Rampenanlage. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlieferung tagsüber zwischen morgens 6.00 Uhr und abends 22.00 Uhr erfolgen wird.

Der Einkaufsmarkt stellt eine Handelseinrichtung für Waren des täglichen Bedarfs dar. Es handelt sich um einen Verbrauchermarkt mit Backshop, Fleisch-, Wurst- und Käseverkauf, sodass eine Versorgung mit Frischwaren bereitgestellt wird.

3.2 Wohnbebauung / Ausbauabschnitte

Die Wohnbebauung wird vornehmlich für Einfamilienhäuser eingerichtet. Ein Bedarf für andere Bebauungstypen wird derzeit nicht gesehen. Doppelhäuser werden zulässig sein.
Der Ausbau des Gebietes soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt umfasst ungefähr die Hälfte des westlichen Baugebietes, die Hauptzufahrt durch die Planstraße A bis zur Kreuzung Planstraße B und den Bereich des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel". Die folgenden Bauabschnitte des Bebauungsplanes werden weitere Wohnbauflächen bereitstellen.

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich des bestehenden Ortsrandes von Schellerten und beinhaltet Teile der Bundesstraße 1, sowie im wesentlichen das Flurstück 19/4, das derzeit ackerbaulich genutzt wird. Die Gesamtfläche beträgt ca. 8,1 ha.
Der nördliche Abschluss wird durch die nördliche Grenze der Grundstücksfläche der Bundesstraße 1 gebildet. Der westliche Abschluss verläuft entlang der Westseite des Flurstücks 19/4, im rechten Winkel weitergeführt auf die nördliche Grenze des Plangebietes. Die südlichen Begrenzung wird durch die südliche Grenze des Flurstücks 19/4 gegeben. Die östliche Grenze verläuft an der Ostseite des Flurstückes 19/4 entlang, verspringt in Höhe der Verlängerung der "Farmser Straße" um die Breite des östlich anschließenden landwirtschaftlichen Weges nach Osten, um einen Anschluss an das Verkehrsnetz der Ortslage zu gewährleisten. Die Eckanschlüsse der "Farmser Straße" werden aufgenommen.
An der Bundesstraße 1 wird die östliche Begrenzung bis zum Feldweg (Nr. 114) an die Ortslage herangeführt, um einen Anschluß an bestehende Fuß- und Radwege zu sichern, und schließt dann im rechten Winkel, vom westlichen Eckpunkt des Feldweges (Nr. 114) ausgehend, an die nördliche Begrenzungslinie des Plangebietes an.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Wohngebiet

In den Wohngebieten soll Wohnungsbau, überwiegend mit Einfamilienhäusern, erfolgen.

Dementsprechend kommt zur Festsetzung:

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)	
Zahl der Vollgeschosse	I	
Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	0,4
Bauweise	ED, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	

Gemäß § 4 Bau NVO (Baunutzungsverordnung) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem **Wohnen**. Zulässig sind neben Wohngebäuden "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke". Hierdurch wird eine auf das Wohnen bezogene Vielfalt in der Nutzung innerhalb des Gebietes eingeräumt. Des weiteren wird zwar ein Abgrenzung zu den östlich anschließenden Misch- und Dorfgebieten erreicht, jedoch sind auch im allgemeinen Wohngebiet Nutzungen möglich, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen.

Die Eingeschossigkeit ermöglicht eine dem dörflichen Kontext angemessene Bebauungsstruktur, die die Maßstäblichkeit der ortsüblichen Wohnhäuser nicht übersteigt.

Da in diesem Gebiet durchschnittliche Grundstücksgrößen zwischen 500 qm - 600 qm, in Ausnahmefällen bis 800 qm, erwartet werden, wird die nach BauNVO maximale Obergrenze der baulichen Nutzung für die GRZ von 0,4 eingeräumt. Dementsprechend liegt die GFZ bei ebenfalls 0,4.

Für das Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise wird weiterhin festgesetzt, dass nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll eine offene und kleinteilige Struktur vorbereitet werden, die nach außen einen abgestuften Übergang in die umgebende Landschaft ermöglicht, nach innen die dörfliche Maßstäblichkeit aufnimmt.

4.2.2 Sondergebiet

Für den Bereich des Einkaufsmarktes liegen hochbauliche Planungen des Architekturbüros Fiene und nutzungsspezifische Planungen des zukünftigen Mieters, der Edeka, vor. Dementsprechend erfolgen folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung:	Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel"
Traufhöhe	TH: 5,50 m
Firsthöhe	FH: 11,50 m
Zulässige Grundfläche	zul. GR: 6.200 qm
zulässige Geschossfläche	zul. GF: 2.700 qm
Verkaufsfläche	1.800 qm

Im § 11 BauNVO (3) Pkt.2 "Sonstige Sondergebiete" wird ausgeführt, dass " großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können", "außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig" sind.

Für das Gebäude ist eine Erweiterungsmöglichkeit nach Westen von 300 qm vorgesehen, was innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt wurde.

Die nördliche Fläche des Grundstückes wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche für die Einstellplätze vorgehalten. Der nördliche Randbereich zur B1 wird als Bauverbotszone festgesetzt. Überlagert wird diese Festsetzung durch eine Pflanzbindung (siehe textl. Festsetzung Nr. 4), um hier keine Restfläche entstehen zu lassen, sondern ein angemessenes Vorfeld für den Ortseingang Schellerten und den Einkaufsmarkt an markanter Stelle zu schaffen.
Zum östlichen Nachbargrundstück wird ein Abstandsstreifen eingehalten (siehe textl. Festsetzung Nr. 6).

Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche von 1.800 qm im Sondergebiet sind folgende **Sortimente** zugelassen.

Relevante Grundsortimente:
Nahrungsmittel, Konserven, Backwaren, Heissgetränke, Süßwaren, gekühlte Lebensmittel, tiefgekühlte Lebensmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tierbedarf, Haushaltspapiere und Folien, Babybedarf, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Raucherbedarf.

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

4.3 Verkehr

4.3.1 Bundesstraße 1

Der nördlich an das Wohngebiet und Sondergebiet angrenzende Abschnitt der Bundesstraße 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes, da mehrere Änderungen in der Straßenaufteilung notwendig werden. Für eine Linksabbiegespur in ein zukünftiges Gewerbegebiet nördlich der B 1 soll eine Fläche vorgehalten werden.

Des Weiteren wird eine Linksabbiegespur in das Baugebiet hinein eingerichtet. Insgesamt führt dies zu einer Verbreiterung der Straßenfläche nach Süden. Der Verlauf des bestehenden Fuß- und Radweges, der von Westen in die Ortslage hineinführt, muß entsprechend verlegt werden. Des weiteren befindet sich ein Graben im Straßenraum, der neu eingerichtet werden muß.

Entlang der Bundesstraße befinden sich beidseitig Linden als Straßenbäume mit Stammumfängen zwischen 0,2 m bis 0,6 m bei Kronendurchmessern zwischen 3,00 bis 8,00 m. Durch die Verbreiterung der Straße nach Süden können die vorhandenen Bäume an der Südseite (bis auf 4 Exemplare) nicht erhalten werden. Die Bäume werden innerhalb der Baumaßnahme durch Neuanpflanzungen in Höhe der alten Baumstandorte ersetzt, so dass die Baumallee am Orteingang von Schellerten bestehen bleibt. An der Ausfahrt aus dem Wohngebiet heraus ist ein Sichtdreieck einzuhalten. Nur innerhalb dieses Sichtfeldes werden keine neuen Bäume nachgepflanzt werden können. Die an der Nordseite der B1 stehenden Linden sind durch die jetzt geplanten Straßenbaumaßnahmen nicht betroffen und bleiben erhalten. Zwar wird bereits in diesem Verfahren die Fläche für eine zukünftige Abbiegespur in das langfristig nördlich der B 1 geplante Gewerbegebiet vorbereitet, jedoch ist die Erschließung des Gewerbegebietes nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Mögliche Baumverluste durch einen zu schaffenden Einfahrtsbereich werden in einem dann durchzuführenden, konkretisierenden Bauleitplanverfahren auszugleichen sein.

Derzeit liegt die Geschwindigkeitsbegrenzung vor der Ortsdurchfahrtsgrenze bei 100 km/h. Diese Geschwindigkeit erfordert einerseits einen großen Flächenaufwand für die notwendigen Aufstelllängen der Links- bzw. Rechtsabbiegespuren. Anderseits wird ein größeres Sichtdreieck für die Verkehre aus dem Baugebiet notwendig. Es wird in dieser Planung davon ausgegangen, dass eine Reduzerung der Geschwindigkeit auf 70 km/h erreicht wird.

4.3.2 Straßen im Wohngebiet

Die Planstraße A bildet mit ihrer Anbindung an die Bundesstraße 1 die Haupterschließungsachse des neuen Gebietes. Im nördlichen Abschnitt werden Flächen für eine Linksabbiegespur vorgehalten. Bei einer langfristigen Umsetzung des gesamten Ausbauprogrammes der westlichen Ortserweiterung Schellertens muß mit einem Verkehrsaufkommen gerechnet werden, das eine separate Abbiegespur notwendig werden läßt, zumal schon jetzt ein reibungsloser An- und Abfahrtverkehr zum Einkaufsmarkt sichergestellt werden muss.

Der Straßenraum ist in diesem Abschnitt darauf ausgelegt, dass beidseitig ein Grünstreifen mit Baumreihe angelegt werden kann. Durch den Alleecharakter der beidseitigen Baumreihe soll die Eingangssituation in das Baugebiet aufgelockert werden, die durch die nutzungsbezogenen Anlagen von Lärmschutzwall und Parkplatzflächen geprägt ist. Ein Fuß- und Radweg, der aus dem Wohngebiet heraus zum Einkaufsmarkt und an den Fuß- und Radweg an der B 1 anschließt, bildet auf der Ostseite der Straße eine wichtige Verbindung und wird durch das Begleitgrün seiner Bedeutung gemäß aufgewertet. Der Fußweg soll auf dem Gelände des Sondergebietes weitergeführt werden, und, getrennt vom Autoverkehr, direkt zum Eingang des Einkaufsmarktes leiten. Der nördliche Fahrbahnabschnitt wird, seiner Beanspruchung gemäß, voraussichtlich mit bituminöser Decke ausgeführt.

Im südlichen Abschnitt verschmälert sich die Planstraße A. An der Ostseite wird der Weg als Fußweg weitergeführt, der straßenseitig von einem Grünstreifen mit Baumreihe begleitet wird. Hierdurch wird die Bedeutung der Hauptachse betont, gleichzeitig wird der Weg für Radfahrer attraktiver. Ab der Kreuzung der Planstraße A mit der Planstraße B ist ein höhengleicher Ausbau als "Tempo-30-Zone" mit Rechts-vor-Links-Regelung geplant, so dass nur in diesem Kreuzungsbereich Verkehrsschilder zur Regelung der Geschwindigkeit notwendig werden.Die Planstraßen B und C verteilen die Verkehre dann in die einzelnen Wohnquartiere. Diese Straßen weisen Versätze auf, die die Gradlinigkeit der Straßen unterbrechen sol-

len, um so die Geschwindigkeit der durchfahrenden Verkehre gering zu halten.

Die Planstraße C schließt in ihrem östlichen Bereich an die Verlängerung der "Farmser Straße" an und ist gemäß ihrer Bedeutung als Hauptverbindung des Fuß- und Radverkehrs aus und in die Ortslage hinein 8,00 m breit, während sonst die Straßenbreiten von C und B ein Regelprofil von 7,50 m in West-Ost-Richtung aufweisen. Ein Durchgangsverkehr für Pkw über die Farmser Straße ist nicht beabsichtigt. Hier wird eine abschließende Regelung (durch Pfosten; Einbahnstraßenregelung) getroffen werden. Sie bildet eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, durch die die östlichen Wohnquartiere erreicht werden können, ohne die Planstraße A mit dem Gefahrenpunkt der Einfahrt zum Einkaufsmarkt nutzen zu müssen.

Die untergeordneten Verbindungen in Nord-Süd-Richtung der Planstraßen E, F und B weisen eine Straßenbreite von 5,50 m auf.
Die Planstraße D bildet eine weitere Hauptverbindung an das zukünftig südlich anschließende Wohngebiet. Auf dieser Linie wird, neben dem Pkw-Verkehr, auch der Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Richtung auf einem entsprechenden Weg gesammelt. Diese Verbindung setzt sich nach Norden hin über einen Fußweg (Weg A) fort, der zur Planstraße B führt und damit Anschluss findet an die Grünfläche, den Einkaufsmarkt und die Fuß-Radwegeverbindung an die B1.

In Verlängerung der Planstraße B schließt ein Fußweg (Weg C) an den Feldweg (Nr. 114) an, so dass auch eine untergeordnete Wegeverbindung zur B 1 vorhanden ist. Gleichzeitig wird im Verlauf des Weges der Anschluß an die Entwässerung gelegt.

Ein weiterer Fußweg (Weg B) befindet sich in am westlichen Ende der Planstraße C und führt aus dem Wohngebiet zum westlich gelegenen Feldweg und in die freie Landschaft hinaus. Die Wege D und E sind als Zufahrten zu den Grundstücken mit 4,50 m bemessen.

4.3.3 Parken

Die angegebenen Straßenbreiten ermöglichen die Anlage eines Parkstreifens, der auf der Südseite der Straße angelegt wird, um den Straßenraum mit seinen versiegelten Flächen zu verschatten und die Wohngrundstücke von Verschattung freizuhalten.
Dieser Parkstreifen, der durch die Einfahrten auf die Grundstücke unterbrochen werden wird, wird durch Einzelbäume gegliedert (siehe hierzu textl. Festsetzungen Nr. 22).
Am östlichen Ende der Planstraße B befindet sich eine Straßenaufweitung, die die Anlage von Parkplätzen in Senkrechtaufstellung einräumt. Durch die mögliche Anordnung zweier Einfahrten zu den südlich gelegenen Grundstücken können zwei Parkstände entfallen. Da im Verlauf der Planstraße B auch ohne diese zwei Parkplätze ausreichend Parkraum zur Verfügung steht, werden keine Festsetzungen zur Lage der Einfahrten getroffen. Die Grundstückszufahrten sollten jedoch optisch von den Parkflächen abgesetzt werden.
Im kleinen Platzraum an der Kreuzung Planstrasse B und F ist die Anlage von 3 weiteren Parkplätzen möglich.
Die Verteilung der Parkplätze, Einfahrten zu den Grundstücken und der Straßenbäume ist nicht festgelegt. Es sollte aber an den West-Ost-Achsen versucht werden, pro Grundstück eine ungefähre Verteilung von einer Einfahrt, zwei Parkplätzen und einem Straßenbaum zu erreichen, um einen gegliederten und ansprechenden Straßenraum zu gestalten.
Überschläglich wären auf den Südseiten der Planstraßen E, B und C (abzüglich der Einfahrten und Baumscheiben) maximal ca. 63 Parkplätze möglich bei ca. 75 Wohneinheiten. Damit ist eine ausreichende Bereitstellung von Parkraum für Besucher, aber auch für weitere Pkw der Anwohner gewährleistet. Es wird davon ausgegangen, dass auf den jeweiligen Grundstücken ein Pkw abgestellt wird.

4.3.4 Garagen und Carports, Nebenanlagen

Sie sind auf den Grundstücken entsprechend dem dort verursachten Bedarf einzurichten. Ihre Anzahl sollte der Zahl der dort zugelassenen und benutzten Fahrzeuge entsprechen.

Es soll mit diesen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie freigehalten werden, um Sichtbehinderungen im Straßenraum zu vermeiden. Des weiteren soll ein Abstand zwischen baulichen Anlagen auf privatem Grund und öffentlichem Straßenraum sichtbar eingehalten werden.

4.4 Grünflächen

4.4.1 Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet wird an seiner West- und Südseite von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung eingefasst, die sich in einen öffentlichen und privaten Bereich aufteilt. Dieser Pflanzstreifen soll einen wirkungsvollen Übergang zur freien Landschaft schaffen, um die Siedlungserweiterung damit abzuschließen und landschaftsplanerisch einzubinden. Die öffentliche Grünfläche liegt an der Außenseite der Ortsrandeingrünung und wird als extensiv gepflegte Wiese eingerichtet, die private Grünfläche liegt den Grundstücken zugewandt und wird mit in Gruppen gesetzten Sträuchern und Einzelbäumen bepflanzt. Die genannten Flächen werden für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen eingesetzt (siehe hierzu "Eingriffsregelung"). Im südwestliche Eckpunkt des Bebauungsplanes befindet sich eine Gehölzgruppe, die als "Fläche zu erhaltender Bäume und Sträucher" in den Ortsrand integriert wird.
Der südliche Ortsrand wird, wenn sich zukünftig südlich des Bebauungsplanes 10-10 ein weiterer Bebauungsplan anschliesßen sollte, bereits jetzt als erster Teilabschnitt einer späteren internen Grünzone angelegt, die dann um weitere Grünflächen und eine Regenrückhaltung ergänzt werden kann (siehe hierzu 14. Änderung des FNP).

4.4.2 Spielplatz

In Hinblick auf diese Planungen kommt dem Spielplatz eine besondere Bedeutung zu. Er ist im mittleren Abschnitt des südlichen Ortrandes angeordnet und fügt sich in die Ortsrandeingrünung ein. Die langestreckte Fläche sollte so gegliedert werden, dass ein übersichtliches Spielfeld gerade für kleinere Kinder eingerichtet wird, an das sich eine Fläche anschließt, die freiere Spielmöglichkeiten für größere Kinder ermöglicht. Dies sollte bei der Ausgestaltung berücksichtigt werden, indem nicht flächenhaft abgepflanzt wird, sondern auch für Ball- oder Versteckspiele Platz geschaffen wird.

Der ausgewiesene Spielplatz ist durch seine mittige Lage gut von den westlichen und östlichen Wohnquartieren zu erreichen. Er liegt zwischen der Planstraße A und der Planstraße D und kann von da aus von beiden Seiten betreten werden.

4.4.3 Grünfläche südlich des Sondergebietes

Im Anschluss an den Einkaufsmarkt wird eine Grünfläche eingerichtet, die als Abstandszone zur Wohnbebauung eingerichtet wird. Der langestreckte Baukörper des Einkaufsmarktes wird in einem nur geringen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze gesetzt und bildet einen Gebäuderiegel von ca. 64 m Länge. Um eine Verträglichkeit mit der südlich anschließenden Wohnnutzung und einen wirkungsvollen Übergang zu schaffen, wird eine Grünfläche mit Baumbestand eingerichtet. Des weiteren wird vorgeschlagen, Fassadenbegrünungen anzulegen, um die Gebäudeflucht aufzulockern.

Der Weg aus der Ortslage zum Einkaufsmarkt soll durch die Anlage der Grünanlage attraktiver gestaltet werden. Dazu wird innerhalb der Grünfläche ein leicht befestigter Weg (z.B. mit wassergebundener Dekke) angelegt. Dieser knüpft an die Wege A und C an, die von Süden und Osten heranführen. Anfang- und Endpunkte des Weges, sollen als kleine Plätze ausgestaltet werden, um die Bedeutung dieser Sammelpunkte darzustellen.

4.4.4 Grünflächen auf dem Gelände des Sondergebietes

An der Westseite des Geländes des Einkaufsmarktes wird ein Pflanzstreifen von 1 m Breite angelegt, um einen Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche mit dem dort an der Ostseite verlaufenden Fußweg einzuhalten. Des weiteren bestehen zur Bepflanzung der Bauverbotszone am Nordrand und zur Bepflanzung einer Abstandszone zum Nachbargrundstück an der Ostseite im Bereich der Parkplätze Pflanzbindungen (siehe Eingriffsregelung).

4.4.5 Lärmschutzwall

Im Bereich der nordwestlichen Wohnbebauung wird ein Lärmschutzwall eingerichtet, der die Immissionen von Bundesstraße und Bahnanlagen abschirmen wird. Dieser wird in einer Höhe von mindestens 4,00 m über dem Geländeniveau der Bundesstraße (Fahrbahnachse) errichtet.

4.4.6 Regenrückhaltebecken

Nach Gefällelage wird westlich der Planstraße A südlich des Lärmschutzwalles innerhalb des Baugebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt. Dafür wird eine entsprechende Fläche vorgehalten.

4.5 Immissionen

Für allgemeine Wohngebiete (WA) muß sichergestellt werden, dass ein dem Wohnen entsprechender Anspruch auf Ruhe erfüllt wird. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch unterschiedliche Lärmquellen vorbelastet.

Um eine Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit seiner Umgebung sicherzustellen und Maßnahmen des Schallschutzes zu bestimmen, wurde für das Gebiet des Bebauungsplanes ein Schallgutachten durch den TÜV Nord Umweltschutz (Schall- und Schwingungstechnik) erstellt. Hierin sind die Belastungen betrachtet worden, die durch den Straßenverkehr auf der B1, Schienenverkehr auf der Bahnlinie Hildesheim-Braunschweig und durch den nördlich liegenden Schießstand auf das Gebiet von außen einwirken, sowie die Belastungen, die innerhalb des Gebietes durch den Betriebslärm des Einkaufsmarktes zu erwarten sind.

4.5.1 Einwirkung von Verkehrslärm - Straße und Schiene

Für den Schienenverkehr wurde der Zustand nach Ausbau der Strecke "Hildesheim-Groß Gleidingen" mit einem Emissionspegel von tagsüber 70,3 db(A) und nachts von 73,9 db(A) angesetzt. Der Kfz-Verkehr auf der B 1 wurde auf Grundlage der Verkehrszählung von 2000 an der Zählstelle Nr. 410 zwischen Bettmar und Kemme (DTV = 6194 Kfz/24 h) mit einer Steigerung von 10 % für Pkw und 20 % für Lkw auf das Jahr 2015 hochgerechnet.

Für Allgemeine Wohngebiete liegt der schalltechnische Orientierungswert (gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) tagsüber bei 55 dB(A), nachts bei 45 dB(A).

Daraus ergiebt sich, dass tagsüber im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes die Grenzwerte überschritten werden, in unmittelbarer Umgebung der Straße um 15 dB(A), dann zur Mitte des Gebietes hin um 5 dB(A). Nachts werden die Werte im Bereich der Bundesstraße um 10 - 20 dB(A), im südlich anschließenden Teilbereich um 5 - 10 dB(A) höher liegen als der schalltechnische Orientierungswert.

Diese Einflüsse können durch aktiven Schallschutz mit der Anlage eines Lärmschutzwalles gemindert werden. Durch das Gutachten wurde deshalb die Schalleinwirkung überprüft, die bei Anlage eines 4,00 m hohen Lärmschutzwalles verbleibt. Dafür wurden einerseits die Werte in Höhe der Freibereiche (2,0 m), und andererseits die Werte in Höhe des 1. Obergeschosses (5,80 m) einer zukünftigen Bebauung überprüft.

Es wurde festgestellt, dass tagsüber in Höhe der Freibereiche (2,0 m) der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird. Nachts wird er um 5 - 10 dB(A) überschritten.
In Höhe des 1. Obergeschosses (5,80 m) wird tagsüber der Orientierungswert um 5-10 dB(A) auf den nördlichen Teilen der unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall liegenden Grundstücke überschritten. In etwa bis zur zweiten Bebauungsreihe wird der Orientierungswert um 5 dB(A) überschritten. Nachts liegt der Wert im Bereich hinter dem Lärmschutzwall um 10-15 dB(A) über dem Orientierungswert, im übrigen Bereich des Baugebietes um 5 - 10 dB(A) darüber.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass, insbesondere für den erhöhten Ruhebedarf während der Nachtzeit, im gesamten Plangebiet Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude durchzuführen sind, durch die die genannten Einwirkungen aufgefangen werden.
Das Gutachten gibt hierfür Empfehlungen, die als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Zum Schutz der Nachtruhe sind Schlafräume mit schalldämmenden Zuluftelementen zu versehen. Über die Grundrißgestaltung kann auf die Schallbelastung Einfluß genommen werden, indem z.B. die schallempfindlichen Räume, wie Schlaf- oder Kinderzimmer, auf der Südseite angeordnet werden.
Eine Belüftung der Schlafräume sollte von der der Bundesstraße 1 abgewandten Seite erfolgen.

Durch die unterschiedlichen Schallwerte im Gebiet des Bebauungsplanes ist im nördlichen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes ein höheres Schalldämmmaß einzuhalten. Die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. Im "Allgemeinen Wohngebiet" mit der Bezeichnung **(WA)*** sind für die Aussenbauteile, insbesondere für die Fenster, ein Schalldämmmaß von erf.R`w,res von mindestens **35 dB** erforderlich. Das gleiche Schalldämmmaß muß bei einem möglichen Dachgeschossausbau für die Dachkonstruktion eingehalten werden.
In den übrigen Bereichen **(WA**) ist an den genannten Bauteilen ein Schalldämmmaß von **30 dB** einzuhalten.

4.5.2 Einwirkung von Betriebslärm - Einkaufsmarkt

Bei der Betrachtung des Betriebslärms durch den Einkaufsmarkt wurde davon ausgegangen, dass die Anlieferung der Waren tagsüber, insbesondere morgens zwischen 6.00 und 7.00 Uhr, erfolgt. Dabei werden keine Lkw mit dieselgetriebenen Kühlaggregaten, sondern mit geräuschärmeren, stickstoffgekühlten Kühlcontainern eingesetzt.

Es wurde durch das Gutachten festgestellt, dass für die Wohnbebauung im Bebauungsplan der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Das östlich an den Bebauungsplan angenzende Grundstück ist durch die 14. Änderung des Flächennut-

zungsplans als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Für Mischgebiete oder Dorfgebiete, die von einer Gemischten Baufläche abgeleitet werden können, gelten schalltechnische Orientierungswerte tagsüber von 60 dB(A). Dieser wird nur im Bereich der Grundstücksgrenze überschritten. Die weiter östlich auf dem Grundstück bestehende Bebauung liegt innerhalb des Schallpegels von 50-55 db(A), so dass der Orientierungswert im Bestand eingehalten wird.

4.5.3 Altablagerungen

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim teilte mit, dass im nördlichen Bereich des 500 m-Radius um das Plangebiet zwei Altablagerungen bekannt sind. Diese werden unter den Altlastenkataster-Nr. 254.029.412 "Kreuzbreite Schellerten" und 254.029.409 "Schießstand 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 zukünftiger Nutzungen durch schädliche Bodenveränderungen hielt der Landkreis im Rahmen dieses Planverfahrens weitergehende orientierende Untersuchungen für erforderlich.

Des weiteren ist im nordöstlichen Bereich des 500 m-Radius um das Plangebiet eine Altablagerung bekannt. Diese wird unter der Altlastenkataster-Nr. 254.029.408 "Müllkippe Schellerten" geführt. 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 abschließend zu Ackerland rekultiviert. Im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen ist im Rahmen dieses Planverfahrens auch für diesen Bereich eine orientierende Untersuchung erforderlich.

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 Str. 1" erfasst. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Untersuchungen erforderlich.

4.5.4 Ergebnisse der orientierenden Untersuchung - Bodenluft

Für die aufgeführten Altablagerungen sind weitergehende orientierende Untersuchungen in Absprache mit dem Landkreis, der Gemeinde Schellerten und dem Investor in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse liegen vor. Durchgeführt wurde eine orientierende Untersuchung der Bodenluft im Plangebiet mit nutzungsbezogener Gefährdungsabschätzung (Dr. Pelzer und Partner, Beratende Ingenieure, Geologen, Geoökologen, 19.01.2005). Dabei wurde die potentielle Emissionssituation von Schadgasen aus den Verdachtsflächen in die wasserungesättigten Bodenschichten des Plangebietes untersucht.
Da sich die Verdachtsflächen außerhalb des Plangebietes befinden, waren nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung der Direktpfad Boden-Mensch (durch Einatmen / direkten Körperkontakt), sowie der Wirkungspfad Boden-Pflanze (Aufnahme von Schadstoffen aus dem Boden) nicht relevant.
Für die Bodenluftuntersuchung wurden 10 statistisch verteilte Kleinrammbohrungen bis in 2-3 m Bodentiefe gesetzt. Es wurde nach leichtflüchtigen Spurengasen gesucht, die aus altabgelagerten Lösemitteln und Ölprodukten entstehen können, und nach Permanentgasen, die das Ergebnis organischer Zersetzungsprozesse sind.

Die orientierende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis:

"In Bodenluftproben aus der wasserungesättigten Bodenzone des B-Plangebietes "Schellerten-West" wurden ausschließlich unauffällige Permanentgas-Zusammensetzungen gemessen. Spurengas-Gehalte waren

analytisch nicht nachweisbar. Aus den Untersuchungsergebnissen ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. Im Untersuchungsgebiet ist im Hinblick auf die fehlenden gasförmigen Schadstoffkonzentrationen im Boden eine uneingeschränkte Folgenutzung, z.B. Wohnen, möglich."

Grundwasser

Zum Grundwasser wird innerhalb der orientierenden Untersuchung ausgesagt, dass der 500 m entfernt verlaufende Bach "Dinklarer Klunkau" als Vorfluter für das Planungsgebiet dient. Die Altablagerungen stehen nicht in geohydraulischen Kontakt mit dem Plangebiet. Wenn Schadstoffe aus den Verdachtsflächen ausgetragen werden sollten, würden sie mit dem Grundwasser nach Norden zur "Dinklarer Klunkau" transportiert werden, so dass kein Gefährdungspotenzial für das Plangebiet besteht.

Baugrund

Als Nebenergebnis der Bohrsondierung innerhalb der orientierenden Untersuchung wurde festgestellt, dass der zukünftige Baugrund bis in 3m Tiefe heterogene, unterschiedlich gelagerte Bodenschichten aufweisen kann. Deswegen können bei Erdarbeiten, ab ca.1,5 m unter Gelände, wasserführende Schichten angeschnitten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Erdarbeiten die hydraulischen Verhältnisse erkundet werden sollten, um mögliche Grundwasserprobleme zu erkennen und bei der Bauplanung berücksichtigen zu können.

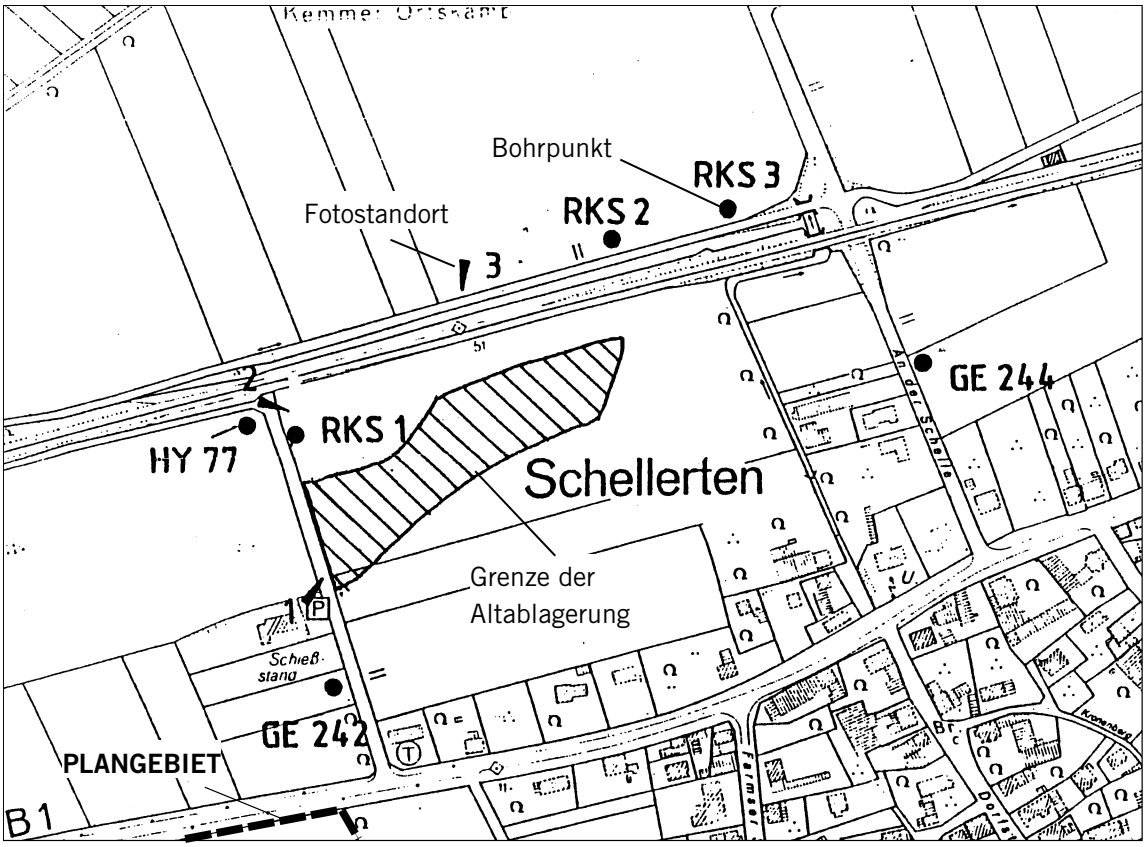


Abb. 1 Altablagerung 254.029.408 "Müllkippe Schellerten" M. 1:5.000, (Wersche GmbH, 1993)

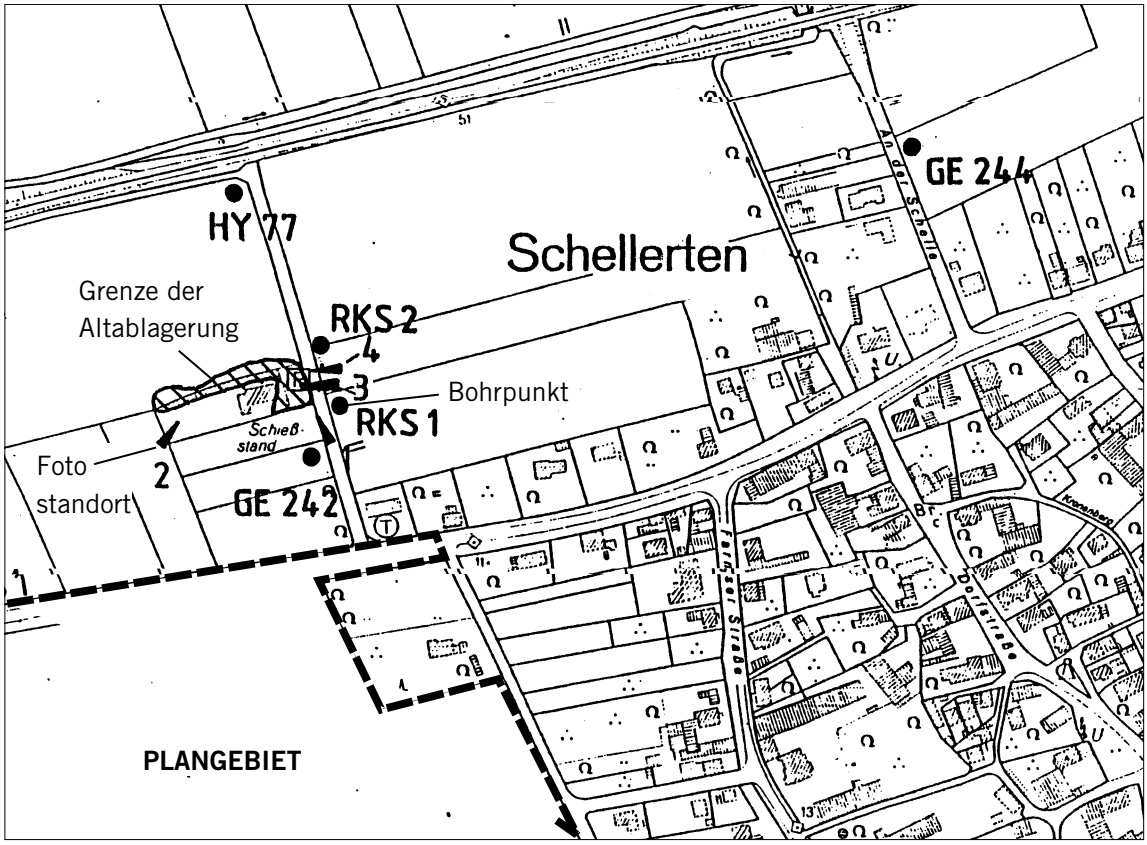


Abb. 2 Altablagerung 254.029.409 "Schießstand Schellerten" M. 1:5.000, (Wersche GmbH, 1993)

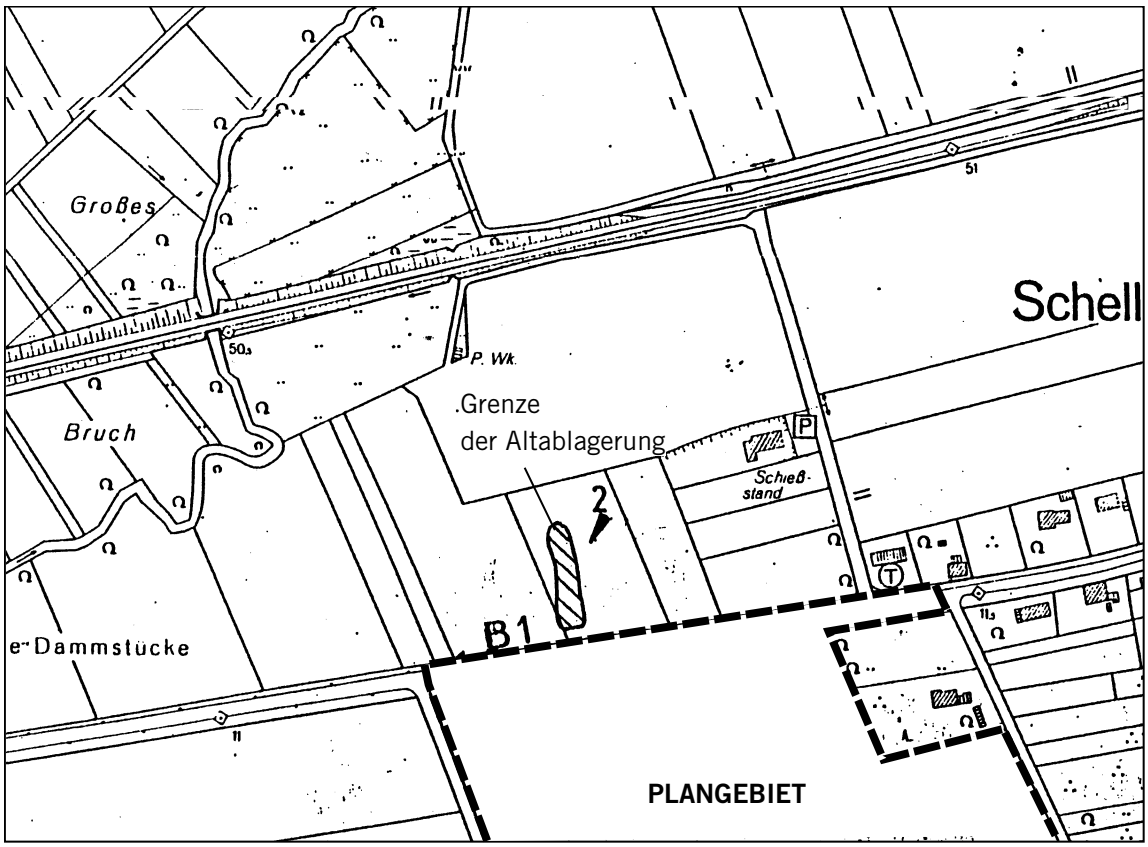


Abb. 3 Altablagerung 254.029.412 "Kreuzbreite Schellerten", M. 1:5.000, (Wersche GmbH, 1993)

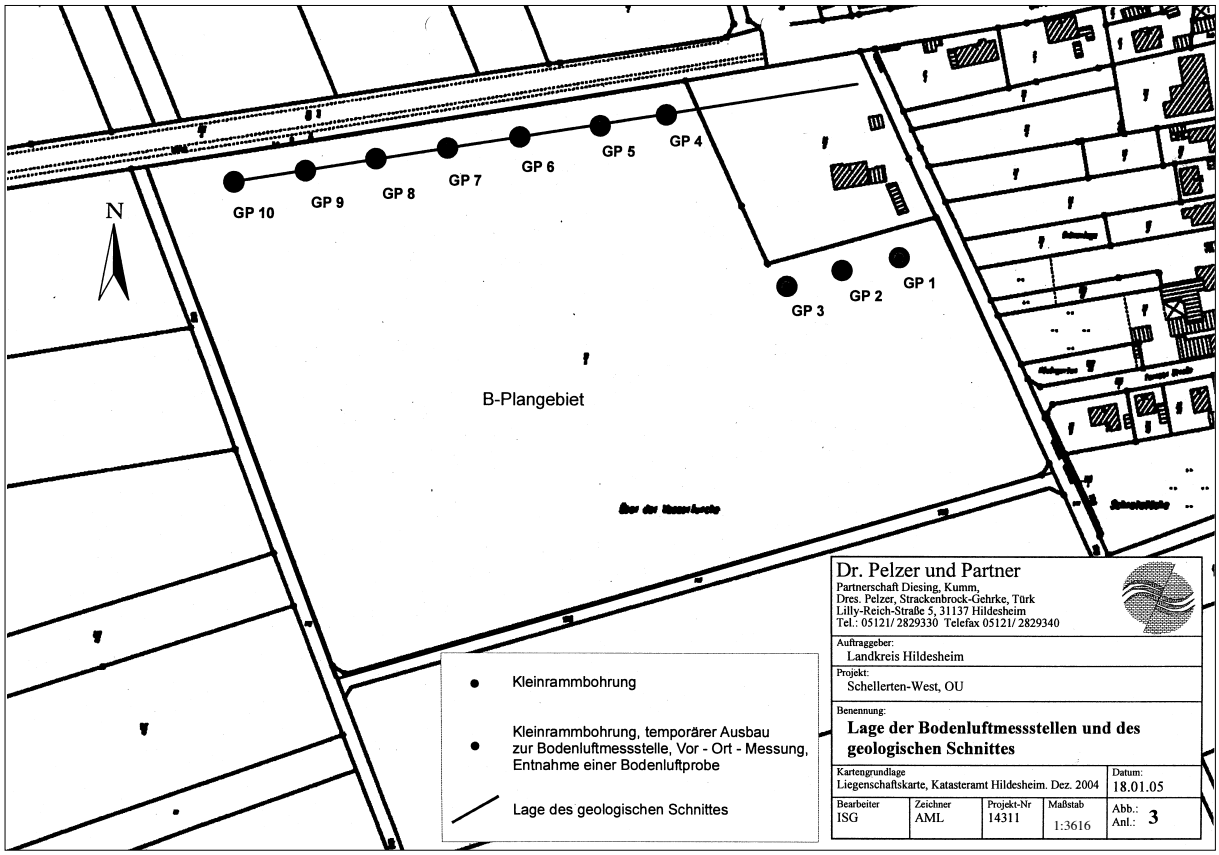


Abb. 4 Orientierende Untersuchung Bodenluft (Dr. Pelzer und Partner, 18.01.2005)
Lage der Bodenluftmessstellen

5.0 Eingriffsregelung

Durch die Bauvorhaben im Plangebiet und die Ausstattung mit Erschließungsanlagen und befestigten Flächen werden nachhaltige Veränderungen der Umwelt verursacht. Es ist Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe, entsprechend § 1 a BauGB, zu leisten.
In Verbindung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Eingriffsregelung getroffen, die als Anlage beigefügt ist.
Darin wird nachgewiesen, dass der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht geleistet werden kann. Zur vollständigen Kompensation werden externe Flächen im Bereich der Dinklarer Klunkau herangezogen.

Die DB Netz AG weist vorsorglich darauf hin, dass sich die externen Ausgleichsflächen auf den Flurstükken 192/51 und 193/52 in der Nähe der Bahnstrecke Hildesheim-Groß Gleidingen befinden. Sollten in diesem Bereich weitere Flurstücke für den externen Ausgleich benötigt werden, bittet die DB Netz AG um Beteiligung, da diese Bahnstrecke zweigleisig ausgebaut wird.

Die vertraglichen Vereinbarungen über die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes vorgelegt.

6.0 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

Für den Einkaufsmarkt wird entsprechend Anlage 1 Nr. 18.6 des UVP-Gesetzes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt, da die zulässige Geschossfläche den Schwellenwert von 1200 qm übersteigt. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung. Nach Ergebnis der Vorprüfung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht für dieses Projekt nicht durchzuführen.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Frischwasser

Die Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes der Ortschaft Schellerten erfolgen. Der Wasserverband Peine teilt dazu mit, dass die Erschließung über einen Anschluss an die Trinkwasserleitung (VW 150 PVC) in der Berliner Straße erfolgen wird. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit soll zudem ein Ringschluss an die Trinkwasserleitung (VW 100 PVC) in der Farmser Straße hergestellt werden.

7.2 Abwasser

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

7.3 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird vorflutentlastend durch ein Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Es wird davon ausgegangen, dass bei den anstehenden bindigen Böden keine Versickerung stattfinden kann.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim weist darauf hin, dass für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, entsprechende Anträge nach dem Nds. Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen sind. Von dem geplanten Baugebiet darf nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss ist für jeden Einzelfall hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung zu reduzieren.
Für eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer muß eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 3,4, und 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden. Für die Einleitung ist ein hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit des Gewässers vorzulegen. Eine Einleitungserlaubnis kann nur ausgesprochen werden, wenn das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser vollständig und schadlos abgeführt werden kann.
An der nördlichen Grenze des Baugebietes, entlang der B 1, verläuft ein Straßenseitengraben. Für die Überbauung bzw. Verrohrung im Bereich der Einfahrt ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, mit der auch die Dimensionierung der Verrohrung im Vorfeld der Erschließungsplanung abzustimmen ist.

7.4 Löschwasser

Der Landkreis Hildesheim, Vorbeugender Brandschutz teilt mit, dass für die Löschwasserversorgung des Plangebietes für das ausgewiesene Sondergebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden müssen, für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 800 l/min für eine Löschzeit von von 2 Stunden erforderlich. Der Was-

serverband Peine äußert bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes, dass max. die Löschwassermenge von 48 cbm /h für den Brandgrundschutz entspr. des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht. Da damit die vom Vorbeugenden Brandschutz geforderte Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, wird neben der Wasserentnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz als zentrale Löschwasserversorgung eine unabhängige Löschwasserversorgung notwendig. Hierauf verweist ebenso die Freiwillige Feuerwehr Schellerten, die einen unterirdischen Löschwasserbehälter nicht weiter als 300 m vom Einkaufsmarkt entfernt fordert.

Innerhalb der vorbereitenden Ausbauplanung wurde jetzt festgelegt, dass das geplante Regenrückhaltebecken als unabhängige Löschwasserversorgung eingerichtet wird. Dazu wird das Fassungsvermögen des Beckens soweit vergrößert, dass das noch notwendige Löschwasservolumen bereitgestellt werden kann. Das Regenrückhaltebecken wird als Dauerstau ausgeführt. Im nördlichen Abschnitt der Planstraße A wird eine Löschwasserentnahmestelle mit Verbindung zum Regenrückhaltebecken eingerichtet, so dass die geforderten Abstände zum Einkaufsmarkt eingehalten werden.

Zur Anlage der notwendigen Hydranten werden durch den Vorbeugenden Brandschutz und durch die Freiwillige Feuerwehr detaillierte Aussagen getroffen, die innerhalb der Ausbauplanung Beachtung finden werden (siehe Anlage 4 der Begründung "Abwägung").

Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung (Anzahl, Art und Lage der Hydranten) und unabhängige Entnahmestellen (Größe und Lage des Löschwasserbehälters) ist dem Fachdienst 502 / Bauordnung des Landkreises Hildesheim vor Ausführungsbeginn vorzulegen. Weiterhin ist vor Beginn der Erschließungsplanung dem Fachdienst 502 / Bauordnung der eventuelle Nachweis über vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzulegen.

7.5 Erdgas und Strom

Die Avacon AG als Versorgungsträgerin teilt mit, dass das Gebiet des Bebauungsplans mit Ergas und Strom versorgt werden kann. Um das Gebiet ausreichend und sicher mit elektrischer Energie versorgen zu können, sei jedoch eventuell der Bau einer Trafostation erforderlich. Des weiteren wird um Benachrichtigung gebeten, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat und wann mit der Erschließung zu rechnen ist. Falls die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz vorgesehener oder betriebener Leitungen gebeten.

Als Standort für die Trafostation wird durch die Planung der Grünstreifen parallel zum Lärmschutzwall an der Planstraße A vorgeschlagen, da hier auch kein Fußweg vorgesehen ist. Dieser Grünstreifen ist Bestandteil des ersten Bauabschnittes. Ist eine spätere Anlage der Trafostation im nachfolgenden Bauabschnitt geplant, könnte die Trafostation innerhalb der "öffentlichen Grünfläche" an der Planstraße B eingerichtet werden. An diesem Standort ist jedoch zu beachten, dass sich das technische Bauwerk einer Trafostation in die zukünftige Gestaltung der "Parkanlage" einfügen muss.

7.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m vorzusehen sind. Es wird hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3" genannt. Durch Baumpflanzungen sollte nicht der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekom-

munikationslinien behindert werden.
Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.0 Archäologie

Durch die Bezirksregierung Hannover wird darauf hingewiesen, dass in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bez.-Reg. Hannover, Dezernat 406 (Denkmalpflege), Postfach 203, 3002 Hannover, (voraussichtlich ab Februar 2005: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhoststr. 1, 30175 Hannover) zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten, ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

9.0 Bebauungsentwurf

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

10.0 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt:		8,09 ha	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:			
- Sondergebiet "Einzelhandelszentrum"		0,79 ha	(9,8 %)
darin enthalten:			
Private Grünfläche:		0,01 ha	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		0,10 ha	
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind:		0,09 ha	
- Allgemeines Wohngebiet		4,33 ha	(53,5 %)
- Öffentliche Grünflächen		0,98 ha	(12,1 %)
davon:	Parkanlage	0,10 ha	
	Spielplatz	0,16 ha	
	Regenrückhaltebecken	0,14 ha	
	Lärmschutzwall	0,42 ha	
	Ortsrandgrün	0,16 ha	
	darin enthalten:		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:	0,025 ha	
- Private Grünflächen		0,13 ha	(1,6 %)
davon:	Ortsrandgrün	0,12 ha	
	Sonstige	0,007 ha	
- Verkehrsflächen		1,86 ha	(23,0 %)
davon:	Überörtliche Hauptverkehrsstraße	0,70 ha	
	Straßenverkehrsflächen	1,11 ha	
	Fußgängerbereiche	0,05 ha	

11.0 Plandarstellung

Der Bebauungsplan wurde in digitaler Form erstellt.

12.0 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan wurde am 05.07.2004 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten gefasst und am 14.07.2004 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
Da das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) erst am 23.07.2004 inkraftgetreten ist, wird dieses Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 23.09.2004 bis einschließlich 22.10.2004 statt. Innerhalb dieses Zeitraums lagen die Unterlagen zur Einsichtnahme im Bauamt des Rathauses Schellerten öffentlich aus, um jedermann Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2004 unter Vorlage des Entwurfes des Bebauungsplanes, des Bebauungsentwurfes und der Begründung gebeten, Anregungen und Hinweise bis zum 22.10.2004 abzugeben.

Die Anregungen und Hinweise wurden durch den Verwaltungsausschuss am 08.11.2004 abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist als Anlage 4 Teil der Begründung.

In der gleichen Sitzung wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

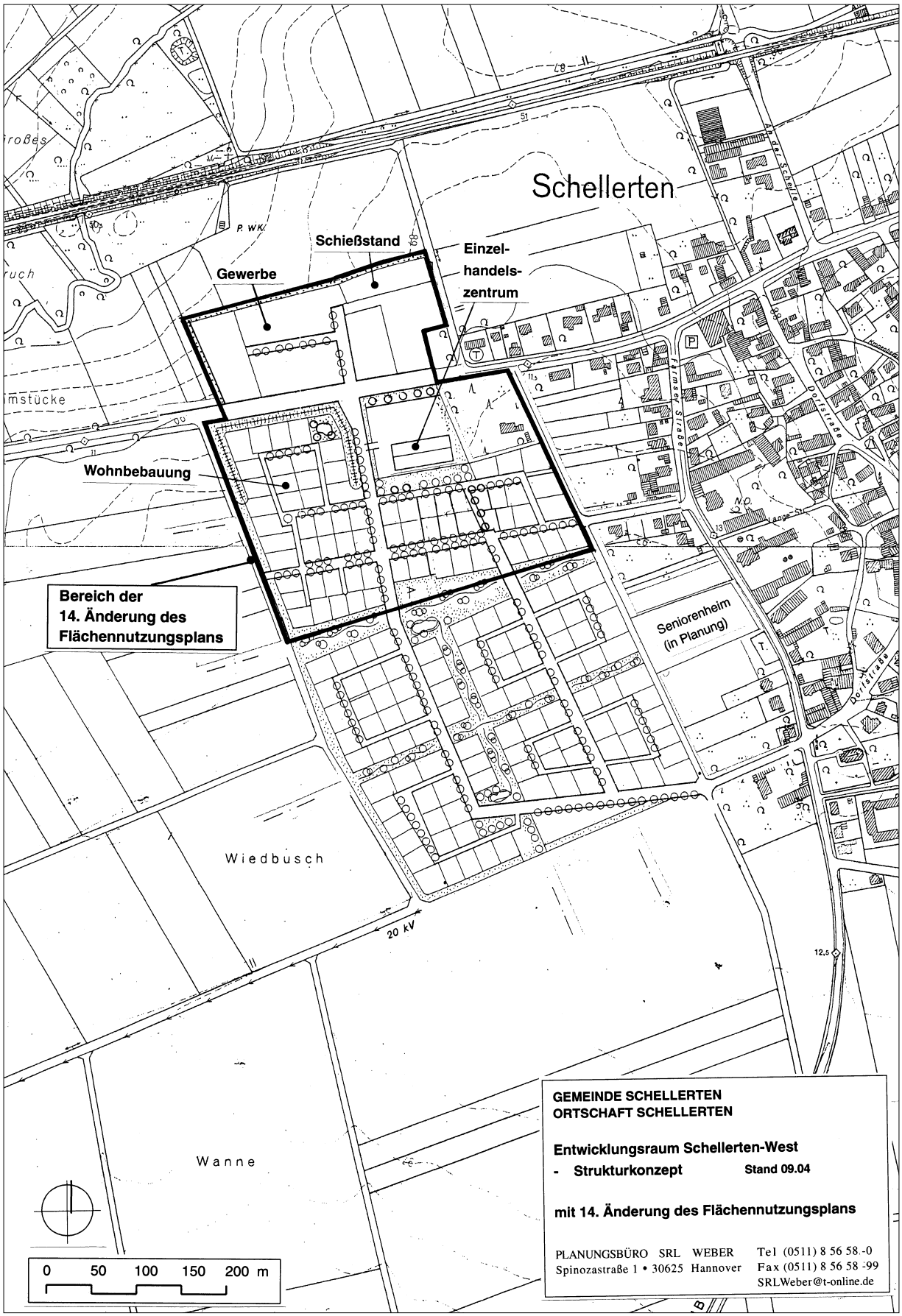


Abb. 5 Entwicklungsprogramm "Schellerten-West"
vorgestellt innerhalb der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schellerten

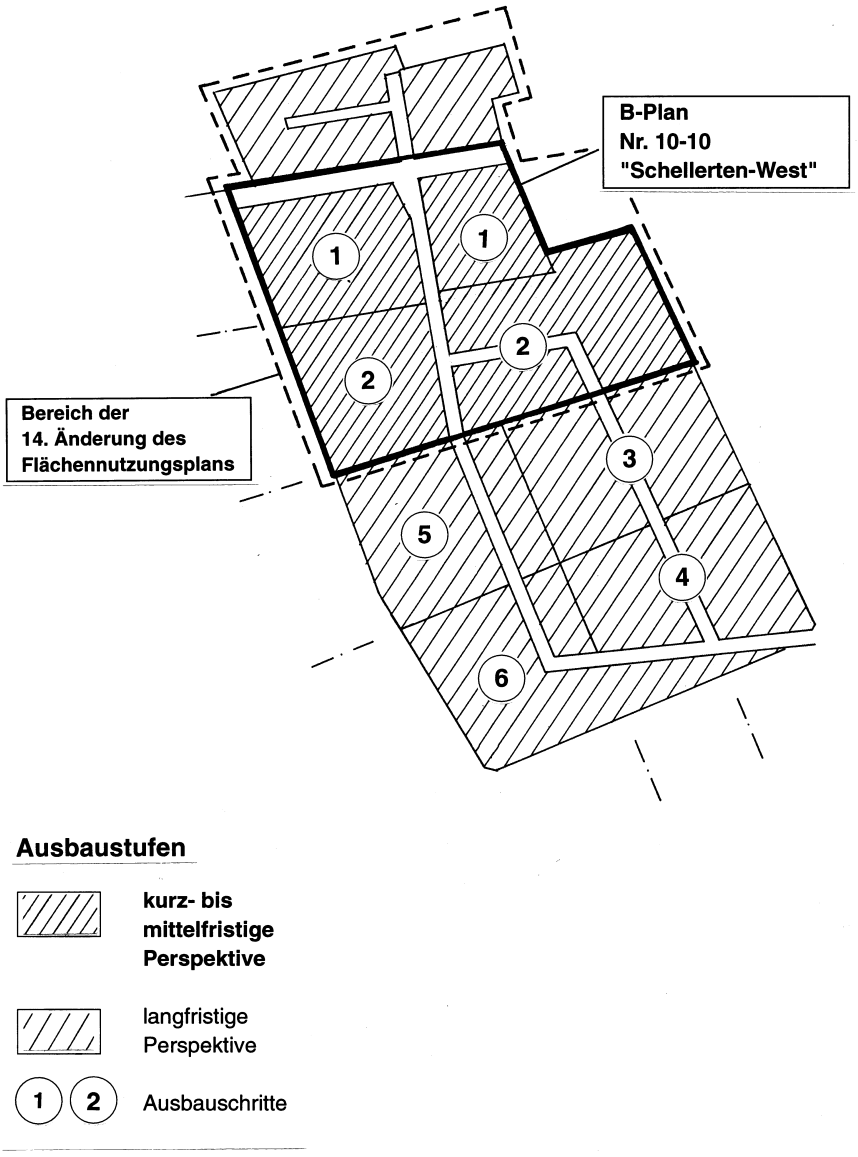
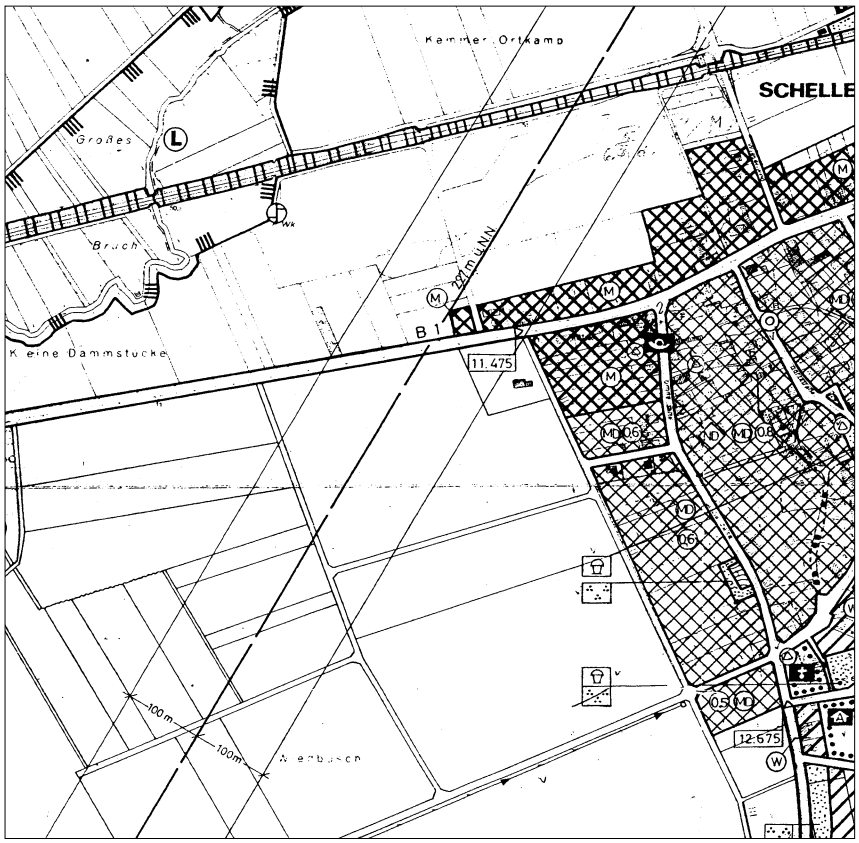


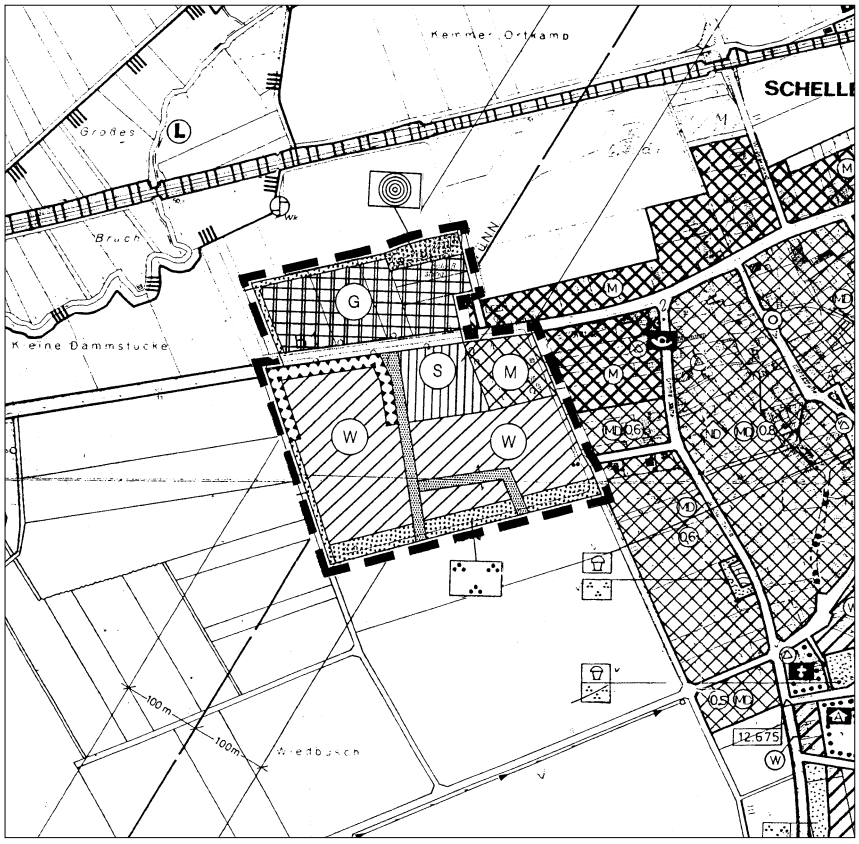
Abb. 6 **Ausbaustufen des Entwicklungsraumes "Schellerten-West"**
Gesamtübersicht des Programms
vorgestellt innerhalb der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schellerten

Anlagen

ANLAGE 1
zur Begründung



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



Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schellerten
Verkleinerung in M. 1:10.000 **- mit 14. Änderung -**

ANLAGE 2

zur Begründung

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-10 "SCHELLERTEN - WEST"

Ortschaft Schellerten
Gemeinde Schellerten, Landkreis Hildesheim

Auftraggeber:
Baulandentwicklungsgesellschaft Börde mbH, Steinstraße 1 und 3, 31157 Sarstedt

Verfasser:
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover
Tel: 0511 - 856580, Fax: 0511 - 8565899, SRLWeber@t-online.de

Stand: Öffentliche Auslegung

Inhaltsverzeichnis

Einleitung zum UVP-Gesetz

		Seite
1.0	Merkmale des Planvorhabens	1
1.1	Größe des Vorhabens	1
1.2	Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt	2
1.2.1	Boden	2
1.2.2	Wasser	2
1.2.3	Klima und Luft	2
1.2.4	Natur und Landschaft	3
1.3	Abfallerzeugung	3
1.4	Unfallrisiko bei der Verwendung von Stoffen und Technologien	3
2.0	Standort des Vorhabens	4
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	4
2.2	Qualität der Schutzgüter	4
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter	4
2.3.1	Gebiete zugehörig zum europäischen Netz"Natura 2000"	4
2.3.2	Naturschutzgebiet	4
2.3.3	Nationalpark	5
2.3.4	Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet	5
2.3.5	Geschütze Biotope gemäß § 28a und b NNatG	5
2.3.6	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	6
2.3.7	Überschrittene Umweltqualitätsnormen	6
2.3.8	Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte	6
2.3.9	Denkmalschutz	6
3.0	Merkmale der möglichen Auswirkungen	6
3.1	Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung	6
3.2	Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter	7
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	7
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	7
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	7
4.0	Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben	7
5.0	Zusammenfassung	7

Einleitung zum UVP-Gesetz

Im August 2001 ist das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" in Kraft getreten. Als Artikelgesetz besteht es nicht nur aus der Novelle des UVPG (Artikel 1), sondern beeinhaltet auch Änderungen an zahlreichen weiteren Gesetzen, z.B. dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die einschlägigen Regelungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung enthalten der § 2 Abs.3 Nr.3 und der § 17 der UVPG-Novelle in Verbindung mit der Änderung des BauGB (Art. 2), vor allem in § 1a Abs.2 Nr.3 und § 2a BauGB-neu.

Interessant für den Planungsträger ist die Frage, für welche Vorhaben im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine UVP erforderlich ist. Eine UVP kommt immer dann in Betracht, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben (bauplanungsrechtliche Vorhaben) durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Es handelt sich hier beispielsweise um Feriendörfer, Hotelkomplexe, Parkplätze, Industriezonen, Einkaufszentren sowie Städtebauprojekte. Für den hier betrachteten Bebauungsplan Nr. 10-10 "Schellerten - West" wird für den Bereich des Einkaufszentrums im bisherigen Außenbereich der Prüfwert von 5.000 qm zulässiger Geschossfläche nicht überschritten. Für diese Teilfläche ist entsprechend Nr. 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, da die im Bebauungsplan zulässige Geschossfläche mit 2.700 qm sich im Bereich von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm befindet. Bei einer Überschreitung von 5.000 qm zulässiger Geschossfläche wäre eine UVP zwingend vorgeschrieben.

Bei dieser allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls kann es dazu kommen, dass die zuständige Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung der aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erkennt und somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

1.0 Merkmale des Planvorhabens

1.1 Größe des Vorhabens

Die Fläche, die bei diesem Planvorhaben betrachtet wird, befindet sich am westlichen Rand der Ortslage von Schellerten. Im Norden begrenzt die Bundesstraße B 1 die Fläche. Im Süden und Westen liegen intensiv genutzte Ackerflächen. Im Osten befindet sich der derzeitige westliche Ortsrand mit Gärten, Wiesen und Weiden. Die Gemeinde Schellerten strebt an, in diesem Bereich die örtlichen Wohnbauflächen zu erweitern und gleichzeitig ein Einzelhandelszentrum zu errichten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 80.900 qm, davon entfallen auf die Fläche für das Einzelhandelszentrum rd. 7.900 qm (ca. 9 %).

Der neu zu bauende Komplex des Einzelhandelszentrums soll einen Nahversorger aufnehmen. Dazu ge-

hören auch die Anlage von Stellplätzen, eine Ladezone sowie eine Zufahrt von der Erschließungsstraße.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt

1.2.1 Boden

Der Geltungsbereich 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 fluviatiler Sand, z.T. mit Auenlehmdecke.
Im Plangebiet handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um stark überprägten Naturboden der in intensiver ackerbaulicher Nutzung liegt.

1.2.2 Wasser

Nur wenige hundert Meter westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Dinklarer Klunkau mit ihrem Auenbereich, ein Gewässer mit geringer Fließgeschwindigkeit und vorwiegend sandigem oder schlammigem Grund. Die Dinklarer Klunkau gehört zum Einzugsgebiet des Bruchgrabens.
Im Geltungsbereich kommt am südlichen Wirtschaftsweg ein temporär wasserführender Graben vor, nördlich verläuft der Straßenseitengraben an der Südseite der Bundesstraße B 1. Ansonsten gibt es kein weiteres Fließgewässer.
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 $\leq$ 100 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers ist gering, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung mittel bis hoch.
Im Plangebiet liegen Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes und Nitrateinträge durch die ackerbauliche Nutzung vor. Der Zustand entspricht aus naturschutzfachlicher Sicht der Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung.

1.2.3 Klima und Luft

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 (leicht 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.
Das Schutzgut Klima ist aktuell gering belastet. Die Ackerflächen sind Ausgleichsräume. Die Niederungslage der Klunkau ist eine bevorzugte Leit- und Abflussbahn für Kaltluft nach Norden.

1.2.4 Natur und Landschaft

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.

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.

Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölze befinden sich nur randlich an der Bundesstraße 1, die beidseitig mit Alleebäumen (Baumart: Linde) bepflanzt ist und an landwirtschaftlichen Wegen. An dem Wirtschaftsweg im Süden des Geltungsbereiches sind grabenbegleitend in ca. 20 m - Abständen Einzelgehölze gepflanzt. Es handelt sich um mehrere junge Apfelbäume, Schlehe, Weißdorn und eine Roßkastanie. Die durchschnittliche Höhe der Gehölze beträgt etwa 1-2 m. Im Westen des Weges befindet sich ein älteres, dichtes Gebüsch aus verschiedenen heimischen und nichtheimischen Pflanzenarten: Holunder, Deutzie, Hundsrose, Kartoffelrose, Weißdorn und Apfel. Die Durchschnittshöhe dieses Gebüsches beträgt ca. 3-5 m, die beanspruchte Grundfläche ca. 250 qm. Die schmalen Randstreifen der Ackerflächen sind mit nitrophiler Vegetation bewachsen.

Der Geltungsbereich 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. Partiell 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.

1.3 Abfallerzeugung

Die Abfallerzeugung liegt im Rahmen des für Einzelhandelszentren Üblichen.

1.4 Unfallrisiko bei der Verwendung von Stoffen und Technologien

Hierzu können entsprechend dem Vorhaben keine Angaben gemacht werden, da es sich um den Neubau eines Einzelhandelszentrums handelt.

2.0 Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 19/4, Flur 1, Gemarkung Schellerten. Dieses Flurstück wird in vollem Umfang intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen sind gehölzfrei. Im Norden begrenzt der Verlauf der Bundesstraße 1 (Flurstück 109/4, Flur 1) den Geltungsbereich. Im Westen, Süden und teilweise im Osten bilden jeweils landwirtschaftliche Wege die Grenze. Das Wegeflurstück 114, Flur 1, wird zu einem geringem Teil in den Geltungsbereich integriert (straßentechnische Anbindung). Die nordöstliche Grenze wird durch einen Garten mit Wohnhaus gebildet.

2.2 Qualität der Schutzgüter

Die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Natur und Landschaft haben im Geltungsbereich unterschiedliche Qualitäten.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung wird im Gebiet allgemein als gering eingestuft.

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Erosion und Verdichtung ist gering. Der naturschützerische Wert der intensiv genutzten Ackerflächen ist für Arten und Lebensgemeinschaften sehr gering.

Die offenen Ackerflächen sind klimatische Ausgleichsräume. In der Mulde der Klunkau geschieht der lokal wirksame Kaltluftabfluss.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

2.3.1 Gebiete zugehörig zum europäischen Netz "Natura 2000"

Gemäß Art.4 der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, die flächen- und zahlenmäßig geeignetsten Gebiete für Arten des Anhanges I der Richtlinie (Art.4 Abs.1) und für Zugvogelarten (Art.4 Abs.2) zu Besonderen Schutzgebieten (BSG, Europäische Vogelschutzgebiete) zu erklären und der Europäischen Kommission für die Bildung des ökologisch vernetzten Schutzgebietssystems Naturra 2000 zu melden.

Im Gemeindegebiet von Schellerten gibt es kein Gebiet, das diesen Kriterien genügt.

2.3.2 Naturschutzgebiet

Durch das Nds. Naturschutzgesetz (NNatG) werden schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft in unterschiedlichen Hierarchien gesichert. Die für den Naturschutz relevanten Gebiete befinden sich im Süden der Gemeinde, im Vorholz, sowie in den Niederungen von Dinklarer und Dingelber Klunkau.

Im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. im gesamten Gemeindegebiet von Schellerten bestehen keine Naturschutzgebiete.

2.3.3 Nationalpark

Im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. im gesamten Gemeindegebiet von Schellerten gibt es keinen Nationalpark.

2.3.4 Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet

Es besteht in der Gemeinde Schellerten keine Ausweisung von Flächen als Biosphärenreservat.

Das bestehende Landschaftsschutzgebiet LSG-Hi 24 "Westliche (Dinklarer) Klunkau" begrenzt den Verlauf der Klunkau in der Niederung und verläuft in ca. 400 m westlich vom Geltungsbereich.

2.3.5 Geschützte Biotope gemäß § 28 a und b NNatG

Im Geltungsbereich selbst oder daran anschließend gibt es keine Biotope entspr. § 28a und § 28 b NNatG.

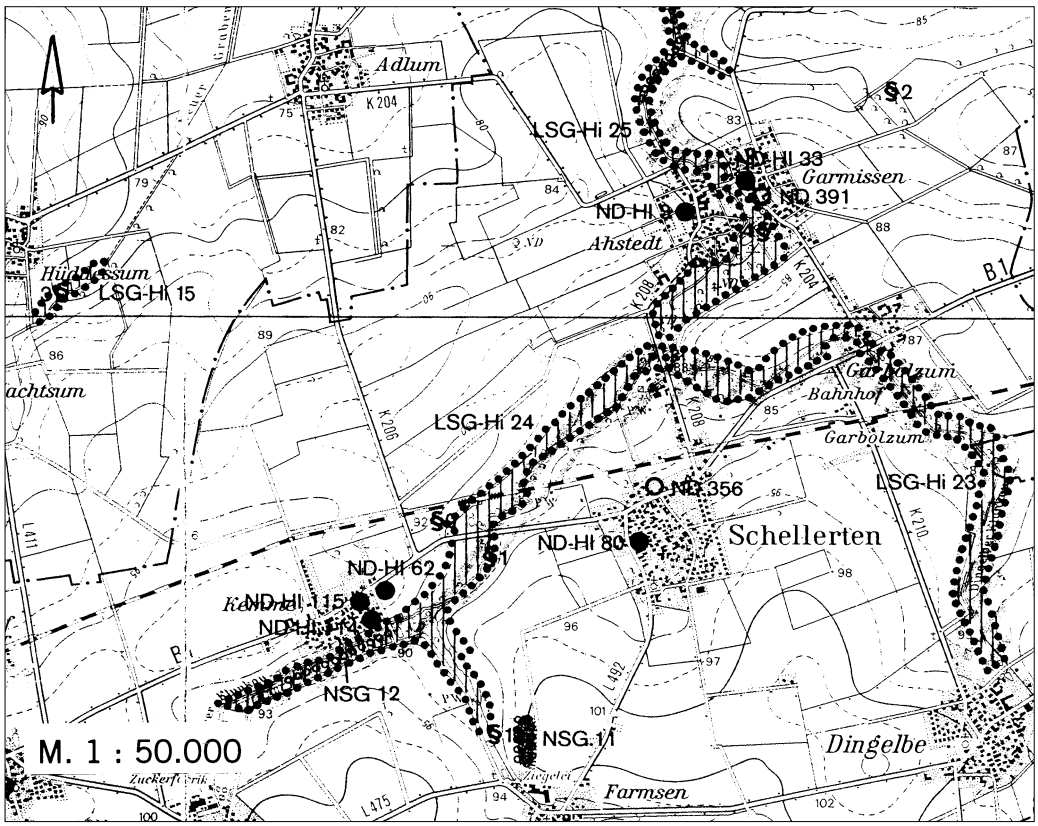


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan Lks. Hildesheim
zu den naturschutzrechtlichen Gebietsausweisungen

2.3.6 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich, daran angrenzend oder in weiterer Umgebung gibt es weder ein Wasserschutz- noch ein Überschwemmungsgebiet.

2.3.7 Überschrittene Umweltqualitätsnormen

Bei dem hier betrachteten Vorhaben, dem Neubau eines Einzelhandelszentrums, handelt es sich um eine Ansiedelung auf bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen. Für die bisher ausgeübte Nutzung Landwirtschaft wurden die festgelegten Umweltqualitätsnormen (zu Düngung, Einsatz von Herbiziden, Erntezeitpunkt) nicht überschritten.

Für die neue Nutzung im Gebiet an der Berliner Straße (B 1) gibt es für den Betrieb festgelegte Umweltqualitätsnormen zu Immissionen, Öffnungszeiten, Anfuhr etc. Regelmäßige Kontrollen durch z.B. Gesundheitsamt, Gewerbeaufsichtsamt stellen sicher, dass die Normen nicht überschritten werden. Wenn eine Überschreitung des vorgegebenen Wertes doch erfolgt, sind vom jeweilgen Betrieb entsprechende Nachbesserungen durchzuführen.

2.3.8 Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2001 für den Landkreis Hildesheim stellt unter Punkt 1.6 die zentralen Orte dar. In Punkt D 03 wird konkretisiert, dass der Ort Schellerten als Gemeindehauptort Grundzentrum ist.

2.3.9 Denkmalschutz

Der Gemeindeverwaltung ist im Planbereich das Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o.ä. unbekannt.

3.0 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung

Durch den Bau eines neuen Einzelhandelszentrums im Westen der Ortschaft Schellerten sind aus betriebsbedingter Sicht keine nachteiligen Auswirkungen bzgl. Abfall, Emissionen, Umweltverschmutzung oder Unfallrisiken zu erwarten. Auch die Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter ist relativ gering. Die Beeinträchtigungen des Bodens wegen neu versiegelter Flächen müssen enstprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden.

3.2 Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter

Hierzu sind keine anderen, als die unter Kap. 3.1 beschriebenen, Auswirkungen bekannt.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter sind im Rahmen des jeweiligen Bauleitplanverfahrens aufzuzeigen, zu bilanzieren und rechnerisch zu kompensieren.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Hierzu sind keine Kenntnisse und Unterlagen vorhanden.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Hierzu sind keine Kenntnisse und Unterlagen vorhanden.

4.0 Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben

Die für die Bearbeitung der Vorprüfung benötigten Unterlagen konnten aus verschiedenen Planwerken ermittelt werden: RROP Lks. Hildesheim (Entwurf 2001), LRP Lks. Hildesheim, Flächennutzungsplan 14. Änderung Gemeinde Schellerten, Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 10-10 "Schellerten - West" (Juli 2004).

5.0 Zusammenfassung

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, am Westrand der Ortschaft Schellerten einen Neubau eines Einzelhandelszentrums in Verbindung mit der Erweiterung von Wohnbauflächen vorzunehmen. Es handelt sich um den Bau von Verkaufsgebäuden, Anlieferzonen mit Zufahrten und Stellplätzen. Gleichzeitig sind im Niederungsbereich der Klunkau Ausgleichsmaßnahmen für naturschutzrelevante Eingriffe vorgesehen. Dieses Planvorhaben soll insgesamt auf einer Fläche von rd. 80.900 qm durchgeführt werden, wovon auf das Sondergebiet 7.900 qm entfallen (bei einer zulässigen Geschossfläche von 2.700 qm).

Die bisher intensiv als Ackerflächen genutzten Bereiche haben nur sehr geringe Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften. Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben sind mäßig eingeschränkt, da der Landschaftsraum relativ gehölzarm ist. Die niederungsnahen Zonen westlich außerhalb des Geltungsbereichs sind wichtige Bereiche für lokale Luftströme. Na-

turschutzbereiche mit europa-, bundes-, landesweiter, regionaler oder lokaler Bedeutung sowie Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen hier nicht.

Die möglichen Auswirkungen einer Bebauung südlich der B 1 werden insgesamt als gering und verträglich eingestuft. Die Bebauung bringt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter mit sich, wenn im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sichergestellt ist, dass eine vollständige Kompensation der Eingriffe, hier besonders Schutzgut Boden wegen der Versiegelungen, nach Naturschutzrecht geleistet wird.

Nachteilige Auswirkungen durch die innerbetrieblichen Prozesse (Abfallentsorgung, Emissionen, Betriebs- und Anfuhrzeiten etc.) sind derzeit nicht bekannt, werden sich aber von den üblicherweise und gängigen Abläufen in anderen Einkaufsmärkten nicht unterscheiden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht ist für dieses Projekt nach dem Ergebnis der Vorprüfung nicht durchzuführen.

ANLAGE 3

zur Begründung

E I N G R I F F S R E G E L U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-10
"SCHELLERTEN - WEST"

Ortschaft Schellerten

Gemeinde Schellerten, Landkreis Hildesheim

Auftraggeber:
Baulandentwicklungsgesellschaft Börde mbH, Steinstraße 1 und 3, 31157 Sarstedt

Verfasser:
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover
Tel: 0511 - 856580, Fax: 0511 - 8565899, SRLWeber@t-online.de

Stand: Öffentliche Auslegung

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0.	Einleitung	1
1.	Fachliche und rechtliche Vorgaben	2
1.1	Flächennutzungsplan	2
1.2	Landschaftsrahmenplan	2
1.3	Sonstige naturschutzrechtliche und-fachliche Vorgaben	2
2.	Erfassung und Bewertung der Schutzgüter	3
2.1	Naturräumliche Gliederung und Geologie	3
2.2	Heutige potenziell natürliche Vegetation	3
2.3	Schutzgut Boden	3
2.4	Schutzgut Wasser	4
2.5	Schutzgut Klima / Luft	4
2.6	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	5
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	7
3.	Städtebauliche Werte	7
4.	Ermittlung der Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff	8
4.1	Schutzgut Boden	8
4.2	Schutzgut Wasser	10
4.3	Schutzgut Klima / Luft	11
4.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	11
4.5	Schutzgut Landschaftsbild	13
4.6	Kompensationserfordernisse	13
4.7	Ausgleichsflächen	14
5.	Grünordnerische Maßnahmen	16
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	16
5.2	Kompensationsmaßnahmen	16
5.2.1	Externe Ausgleichsmaßnahmen (entspr. textl. Festsetzung Nr. 26)	16
5.2.2	Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich	17
5.3	Pflanzlisten und Gehölzqualitäten	20

0. Einleitung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dient der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Sie ist geregelt in den §§ 18 - 21 BNatSchG und im Landesrecht umgesetzt in den §§ 7 - 16 NNatG. Die Eingriffsregelung verpflichtet den Vorhabenträger, das Eingriffsvorhaben so zu planen und durchzuführen, dass Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden (BREUER 1994, 3). Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind "... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können." (BNatSchG § 18 Abs. 1, BGBl. I 2002, 1193). Gemäß § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung auch auf Eingriffsvorhaben anzuwenden, die durch Bauleitpläne ermöglicht werden. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden (BREUER 1994, 3). Darin eingeschlossen sind Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen zur Eingriffsfolgenbewältigung (§§ 5 und 9 BauGB).

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird nach der Eingrenzung des Untersuchungsraumes der Zustand der einzelnen Schutzgüter erfasst und bewertet. Anschließend werden die Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben beurteilt. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren (Vermeidungs- und Verminderungsgebot), für unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen ist die Ausgleichbarkeit zu ermitteln. Für ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, für nicht ausgleichbare erhebliche Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen festzulegen. Alle Maßnahmen sollten - soweit möglich - funktional und räumlich im Zusammenhang mit dem Eingriffsvorhaben stehen. Notfalls sind die Maßnahmen an anderer Stelle umzusetzen.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans sind die Belange von Natur und Landschaft und die Erfordernisse der Eingriffsregelung eingeflossen. Eingriffe entstehen dort, wo durch geplante Baumaßnahmen die Schutzgüter erheblich beeinträchtigt werden.

Die im Bebauungsplan als überbaubar dargestellten Bereiche entsprechen i.d.R. nicht zu 100 % den aktuell tatsächlich beabsichtigten Eingriffen. Planungsrechtlich können in diesen Bereichen aber Eingriffe auch noch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Berechnungen für Ausgleichsmaßnahmen kalkulieren dafür Reservemöglichkeiten ein.

Die Erarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, Hannover 1994.

Die Eingriffsregelung wird in mehreren Schritten bearbeitet:

1. Darstellung fachlicher und rechtlicher Vorgaben
2. Erfassung und Bewertung der Schutzgüter
3. Darstellung und Bilanzierung des Eingriffs
4. Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.

1. Fachliche und rechtliche Vorgaben

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten wurde mit seiner Bekanntmachung am 09.02.1983 rechtswirksam. Der Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

1.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Hildesheim sieht für die Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde den Erhalt der charakteristischen "offenen" Landschaftsstruktur vor.
Entsprechend dem Leitbild ist das besonders hochwertige Schutzgut Boden zu sichern, vor Überbauung zu schützen und so landwirtschaftlich zu nutzen, dass die natürliche Bodenfruchtbarkeit bewahrt wird. Eine Ackernutzung in den natürlichen Überschwemmungsgebieten der Innerste und den grundwassernahen Niederungen ist ausgeschlossen.
Die Gewässer sollen in ihrer Struktur verbessert werden, d.h., es sind gewässerbegleitende Gehölzbestände zu entwickeln sowie Grünland, Röhrichte und Seggenrieder wieder herzustellen.
Durch Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen und Obstbäumen an Wegen, Gemarkungsgrenzen und Straßen soll das Landschaftsbild gegliedert und belebt werden.
Schwerpunktgebiete für großflächige Entwicklungsmaßnahmen sind die Gewässerniederungen.
Wege- und gewässerbegleitenden Randstreifen kommt eine besondere Bedeutung zur Biotopvernetzung zu. Sie sind als typische Elemente der Bördelandschaft zu erhalten bzw. zurückzuentwickeln.

1.3 Sonstige naturschutzrechtliche und -fachliche Vorgaben

Für den direkten 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.
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.

2. Erfassung und Bewertung der Schutzgüter

2.1 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.

2.2 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.

2.3 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich 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 fluviatiler Sand, z.T. mit Auenlehmdecke.
Im Plangebiet handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um stark überprägten Naturboden der in intensiver ackerbaulicher Nutzung liegt. In der naturschutzfachlichen Bewertung ist der Boden der - Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zuzuordnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Nur wenige hundert Meter westlich des Geltungsbereiches 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 Gewässergütebericht 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich nahe am Niederungsbereich der Dinklarer Klunkau liegt.
Im Plangebiet muss "...aufgrund der heterogenen, lateral und horizontal verzahnten Ausbildung von Deck- und Grundgebirgsschichten ... im Plangebiet von einem engständig variierenden Grundwasserdargebot ausgegangen werden. D.h. neben "trockenen" Anschnitten könnten bei Erdarbeiten bereits in geringen Bodentiefen (ab 1,5 m unter Gelände) auch wasserführende bis stark wasserführende Bodenschichten angeschnitten werden." (PELZER & PARTNER: Bebauungsplan "Schellerten-West" - Orientierende Untersuchung Bodenluft, Hildesheim 2005, S. 8).
Im Plangebiet liegen Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes und Nitrateinträge durch die ackerbauliche Nutzung vor. Der Zustand entspricht aus naturschutzfachlicher Sicht der Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

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.
Das Schutzgut Klima ist aktuell gering belastet. Die Niederungslage der Klunkau ist eine bevorzugte Leit- und Abflussbahn für Kaltluft nach Norden. Die Flächen befinden sich in einem wenig beeinträchtigten Gebiet der Wertstufe 2.

2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

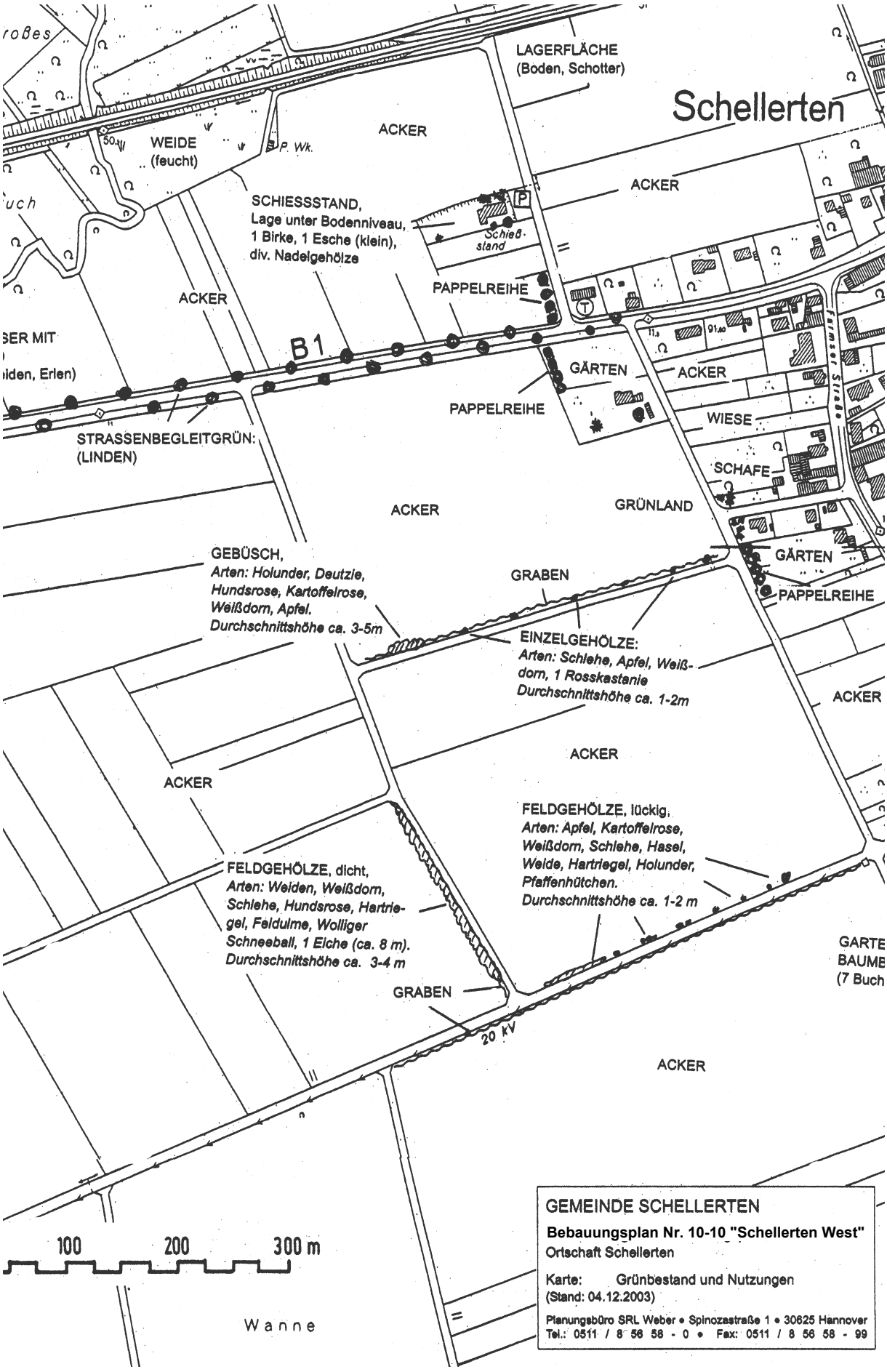
Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Gehölze befinden sich nur randlich an der Bundesstraße 1, die beidseitig mit Alleebäumen (Baumart: Linde) bepflanzt ist und an landwirtschaftlichen Wegen. An dem Wirtschaftsweg im Süden des Geltungsbereiches sind grabenbegleitend in ca. 20 m - Abständen Einzelgehölze gepflanzt. Es handelt sich um mehrere junge Apfelbäume, Schlehe, Weißdorn und eine Roßkastanie. Die durchschnittliche Höhe der Gehölze beträgt etwa 1-2 m. Im Westen des Weges befindet sich ein älteres, dichtes Gebüsch aus verschiedenen heimischen und nichtheimischen Pflanzenarten: Holunder, Deutzie, Hundsrose, Kartoffelrose, Weißdorn und Apfel. Die Durchschnittshöhe dieses Gebüsches beträgt ca. 3-5 m, die beanspruchte Grundfläche ca. 250 qm. Die schmalen Randstreifen der Ackerflächen sind mit nitrophiler Vegetation bewachsen. Entwässerungsgräben befinden sich an der B 1 und auf der nördlichen Seite des Wirtschaftsweges am Südrand des Plangebietes.

Westlich der Begrenzung der landwirtschaftlichen Flächen verläuft die Dinklarer Klunkau, die durch ihre Lage in einer leichten Senke und einen im unmittelbaren Niederungsraum 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 Flächen ist unterschiedlich: Bereiche mit Feldhecken aus überwiegend einheimischen Gehölzarten haben eine mittlere Wertigkeit. Solche Bereiche sind insbesondere avifaunistisch aber auch für Kleinsäuger, Insekten und andere Kleinlebewesen von Bedeutung; sie dienen als Rückzugsraum, Nist- und Brutstätte, Nahrungsraum und Verbindungselement zu anderen Lebensräumen. Ähnlich sind die Weideflächen, besonders in unmittelbarer Nähe zur Dinklarer Klunkau, zu bewerten. Die ackerbaulich genutzten Flächen hingegen sind als geringwertig einzustufen.

Der ortsansässige Landwirt wurde im Rahmen der Vorerkundung über Vorkommen von Feldhamstern befragt. Nach seiner Aussage gibt es keine Hamstervorkommen auf der Fläche. Zur Absicherung wurde der Geltungsbereich Ende April 2004 auf Hamstervorkommen untersucht. Es wurde eine Baukarteierung als flächendeckende Feinkartierung im Reihenprinzip (Absuchen der Fläche in ca. 5 m breiten Streifen) durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse bestätigten die Aussagen des Landwirtes, Feldhamsterbauten konnten nicht nachgewiesen werden.

Aus avifaunistischer Sicht ist das Gebiet von durchschnittlicher Bedeutung. Unmittelbar im Bereich des Plangebietes wurden u.a. Schafstelze und Feldlerche als typische Offenlandarten beobachtet. In den wegbegleitenden Gebüschstrukturen südlich des Plangebietes kommt möglicherweise der Neuntöter vor. Die Rohrweihe brütet nicht im Bereich des Bebauungsplanes, nutzt diesen aber wahrscheinlich als Jagdrevier, die Kornweihe kommt allenfalls als Wintergast vor.


LAGERFLÄCHE
(Boden, Schotter)
Schellerten
ACKER
WEIDE
(feucht)
P. Wk.
ACKER
SCHIESSSTAND,
Lage unter Bodenniveau,
1 Birke, 1 Esche (klein),
div. Nadelgehölze
Schieß-
stand
PAPPELREIHE
ACKER
B1
GÄRTEN
ACKER
PAPPELREIHE
WIESE
STRASSENBEGLEITGRÜN:
(LINDEN)
SCHAFE
ACKER
GRÜNLAND
GÄRTEN
GEBÜSCH,
Arten: Holunder, Deutzie,
Hundsrose, Kartoffelrose,
Weißdorn, Apfel.
Durchschnittshöhe ca. 3-5m
GRABEN
PAPPELREIHE
EINZELGEHÖLZE:
Arten: Schlehe, Apfel, Weiß-
dorn, 1 Rosskastanie
Durchschnittshöhe ca. 1-2m
ACKER
ACKER
ACKER
FELDGEHÖLZE, lückig,
Arten: Apfel, Kartoffelrose,
Weißdorn, Schlehe, Hasel,
Weide, Hartriegel, Holunder,
Pfaffenhütchen.
Durchschnittshöhe ca. 1-2 m
FELDGEHÖLZE, dicht,
Arten: Weiden, Weißdorn,
Schlehe, Hundsrose, Hartrie-
gel, Feldulme, Wolliger
Schneeball, 1 Eiche (ca. 8 m).
Durchschnittshöhe ca. 3-4 m
GRABEN
20 kV
ACKER
100
200
300 m
Wanne
GEMEINDE SCHELLERTEN
Bebauungsplan Nr. 10-10 "Schellerten West"
Ortschaft Schellerten
Karte: Grünbestand und Nutzungen
(Stand: 04.12.2003)
Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Tel.: 0511 / 8 56 58 - 0 • Fax: 0511 / 8 56 58 - 99

2.7 Schutzgut 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. Partiell 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.

Der Bereich kann der Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung - zugeordnet werden. Es handelt sich um einen Bereich, dessen naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist.

Durch die Anlage einer Siedlungserweiterung und eines Einzelhandelszentrums wird das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt.

3. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt:		8,09 ha	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:			
- Sondergebiet "Einzelhandelszentrum" (darin enthalten: Private Grünfläche: 0,01 ha; Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 0,10 ha; Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: 0,09 ha)		0,79 ha	(9,8 %)
- Allgemeines Wohngebiet		4,33 ha	(53,5 %)
- Öffentliche Grünflächen		0,98 ha	(12,1 %)
davon: Parkanlage	0,10 ha		
Spielplatz	0,16 ha		
Regenrückhaltebecken	0,14 ha		
Lärmschutzwall	0,42 ha		
Ortsrandgrün	0,16 ha		
(darin enthalten: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für			

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern: 0,025 ha)

- Private Grünflächen			0,13 ha	(1,6 %)
davon:	Ortsrandgrün	0,12 ha		
	Sonstige	0,007 ha		
- Verkehrsflächen			1,86 ha	(23,0 %)
davon:	Überörtliche Hauptverkehrsstraße	0,70 ha		
	Straßenverkehrsflächen	1,11 ha		
	Fußgängerbereiche	0,05 ha		

4. 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). 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.
In den nachfolgenden Berechnungen wurden der Lärmschutzwall und die Fläche der Regenrückhaltung nicht mit berücksichtigt, weil diese Flächen sich selbst vollständig kompensieren. Unter Kapitel 5. Grünordnerische Maßnahmen wird näher darauf eingegangen.

Für folgende Schutzgüter sind Beeinträchtigungen zu erwarten:

4.1 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 muss ausgegangen werden. Verschlechternd wird sich vor allem die zusätzliche Versiegelung auswirken, die in den Bereichen der geplanten Sonderbauflächen sowie Straßenverkehrsflächen in besonders hohem Grade stattfinden wird. In den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete 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 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:

Sondergebiet:

Für Sondergebiet ist nach § 17 (1) BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 möglich, d.h. es sind max. 80 % der Grundstücksfläche überbaubar. Erfahrungsgemäß wird dieser gesetzlich eingeräumte Spielraum in Sondergebieten auch ausgeschöpft, so dass von einer tatsächlichen Überbauung von 80 % ausgegangen wird.

80 % von 7.900 qm Sondergebiet = 6.320 qm

Allgemeines Wohngebiet:

Für allgemeines Wohngebiet ist nach § 17 (1) BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 möglich, d.h. es sind max. 40 % der Grundstücksfläche überbaubar. Gem. § 19 (4) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Demnach wäre eine Überbauung von 60 % der Grundstücksfläche möglich (entspr. GRZ 0,6). Erfahrungsgemäß wird dieser gesetzlich eingeräumte Spielraum aber nicht ausgeschöpft, so dass von einer tatsächlichen Überbauung von 45 % ausgegangen wird.

45 % von 43.300 qm Wohnbaufläche = 19.485 qm

Straßenverkehrsfläche:

Die Straßenverkehrsflächen gliedern sich auf in den Bereich der überörtlichen Hauptverkehrsstraße (B 1) im Norden des Plangebietes, die Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes und die reinen Fußgängerbereiche. Hinzu kommen noch Verkehrsgrünflächen, die pauschal mit 10 % angegeben werden, sich konkret erst aus der Ausbauplanung ergeben.

Überörtliche Hauptverkehrsstraße (B 1):	7.000 qm
davon: Bestand ca.	5.700 qm
Erweiterung ca.	1.300 qm
Straßenverkehrsfläche (interne Erschließung):	11.000 qm
Fußgängerbereiche:	500 qm
Verkehrsgrünfläche (ca. 10 %, ohne Bestand):	1.300 qm
Summe der Versiegelungen .	11.500 qm
(1.300 qm + 11.000 qm + 500 qm - 1.300 qm)	

Summe aller überbaubaren Flächen und sonstige Versiegelungen:
(6.320 qm + 19.485 qm + 11.500 qm)
= 37.305 qm x Kompensationsfaktor 0,3 = **11.191,50 qm**

Für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden müssen **11.191,50 qm** an Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

4.2 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, Regenrückhaltebecken) = 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) Sondergebiet:
6.320 qm x 0,5 = 3.160 qm

2) Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche:
19.485 qm + 11.500 qm = 30.985 qm
x Faktor 0,3 = 9.295,50 qm
Summe aus 1) und 2) = 12.455,50 qm
abzüglich 11.191,50 qm (Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden)
= **1.264 qm** tatsächlicher Kompensationsbedarf.

Für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) müssen **1.264 qm** zusätzliche Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Grundsätzlich wäre zwar die Entsiegelung von Flächen als Kompensationsmaßnahme optimal, dies ist aber bei der erforderlichen Flächengröße leider nicht zu leisten. Stattdessen werden Extensivierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Grundwassersituation in einem bestimmten Verhältnis angestrebt.

4.3 Schutzgut Klima/Luft

Durch Bebauung, Versiegelung und Vermehrung wärmeerzeugender Oberflächen ist mit Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und Verringerung des Luftaustausches zu rechnen. Durch die straßenbaurechtlich und -technisch erforderliche Fällung von 18 Straßenbäumen geht kleinklimatisch bedeutsames Kronenvolumen verloren. Die Kompensation kann nur mittelfristig durch Baumpflanzungen im Plangebiet sowie Neupflanzungen an der Bundesstraße 1 erreicht werden.
Weitere negative Effekte können mittels Durchgrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, günstige Belag- und Oberflächenwahl sowie optimale bauliche Anordnung gemindert bzw. kompensiert werden. Durch geeignete Bepflanzung können auch Düsen- oder Kanaleffekte gedämpft werden.
Solche Maßnahmen werden im Plangebiet selbst durchgeführt (s. Kapitel 5. Grünordnerische Maßnahmen).

4.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden Straßenbäume entfernt. Dieser Eingriff ist kompensationspflichtig.

Betroffen sind insgesamt 18 Linden auf der Südseite der Bundesstraße 1, davon 16 Exemplare mit einer Höhe von ca. 15 m und einem Kronendurchmesser von ca. 10 m, 2 Exemplare mit einer Höhe von unter 10 m und einem Kronendurchmesser von ca. 5 m. Der übrige Baumbestand an der Bundesstraße 1 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bleibt erhalten.

Grundsätzlich kann der Verlust von Einzelbäumen durch Neupflanzung in einem zu bestimmenden Verhältnis ausgeglichen werden. Der Ausgleichsfaktor für die Fällung der 16 größeren Linden des Straßenbegleitgrüns wird mit 3:1 angesetzt, für die beiden kleineren Bäume mit 2:1. Das bedeutet, dass jeweils 3 bzw. 2 Bäume gleicher Art in vorgegebener Mindestgröße und -qualität zu pflanzen sind:

16 Bäume x 3 = 48 Bäume,
2 Bäume x 2 = 4 Bäume.

Bei Fällung aller 18 betroffenen Linden des Straßenbegleitgrüns ist die Pflanzung von insgesamt 52 Linden gemäß Pflanzliste in vergleichbarer Situation erforderlich.

Ist die Pflanzung der entsprechenden Anzahl von Bäumen nicht realisierbar, muss alternativ eine flächige Kompensationsmaßnahme durchgeführt werden. Das Ausgleichsmaß leitet sich dabei aus der gerundeten Fläche der Kronenüberdeckung ab und beträgt rund 60 qm für jede der 16 größeren Linden und

rund 20 qm für jede Kleinere:

16 Bäume x 60 qm = 960 qm,
2 Bäume x 20 qm = 40 qm.

Kann die Fällung der 18 betroffenen Linden des Straßenbegleitgrüns nicht durch Neupflanzung wie o.a. ausgeglichen werden, muss ein flächenhafter Ausgleich auf insgesamt 1.000 qm erfolgen.

Im vorliegenden Fall kommt eine Kombination der beiden Kompensationsmöglichkeiten zur Anwendung. Für den Bereich westlich der Planstraße A ist die Neupflanzung von 15 Linden als Straßenbegleitgrün geplant und wird textlich festgesetzt (siehe Kapitel 5.2.2, Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich). Diese Neupflanzung wird auf den Kompensationsbedarf entsprechend angerechnet:

15 Bäume Neupflanzung : 3 (Faktor 3:1, s.o.) = Ausgleich für 5 gefällte Linden.

Für das verbleibende Defizit von 13 gefällten Bäumen ist zusätzlich eine flächige Kompensation durchzuführen:

11 Bäume x 60 qm = 660 qm
2 Bäume x 20 qm = 40 qm
Summe: 700 qm.

Die bestehenden Einzelgehölze die sich grabenbegleitend an dem südlich angrenzenden Wirtschaftsweg befinden, sollen in die zu erstellende Ortsrandeingrünung integriert werden. Das ca. 250 qm große, geschlossene Gebüsch im Westen des Weges wird als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB festgesetzt.

Der Verlust von Lebensraum der unter 2.6 aufgeführten Offenlandarten ist nicht exakt quantifizierbar. Durch geeignete Maßnahmen, wie die Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Ackerland in extensives, artenreiches Grünland, kann eine Verbesserung der Lebensraumbedingungen für diese Arten erreicht werden. Z.B. die Feldlerche als eine Charakterart der offenen Feldflur erreicht auf Brachen und extensiv genutztem Grünland höhere Siedlungsdichten als auf Äckern. So ist u.a. ein wichtiger Grund für den Rückgang der Feldlerche, dass die Art nicht mehr in der Lage ist, auf landwirtschaftlich "normal" intensiv bewirtschafteten Flächen einen ausreichend hohen Bruterfolg zu erzielen. Die Gründe liegen einerseits in den hohen Brutverlusten durch die Flächenbewirtschaftung, andererseits an den mangelnden Möglichkeiten, zweite oder dritte Bruten innerhalb einer Saison durchzuführen, weil dazu die Vegetation zu hoch und zu dicht ist (NABU [Hrsg.], Vögel der Agrarlandschaft, Bonn 2004, S. 24 f.). Die Maßnahmen können auf externen Ausgleichsflächen erfolgen, die gleichzeitig der Kompensation der Schutzgüter Boden und Grundwasser dienen.

Für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften müssen **700 qm Ausgleichsfläche und 15 Bäume lt. Pflanzliste** bereitgestellt werden.

4.5 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 Geltungsbereich verändert. Um eine harmonische Einbindung des Ortes zu gewährleisten, sollte die Bebauung nicht zu weit nach Westen vorgelagert werden. Außerdem ist der neu entstehende Ortsrand mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern bzw. Feldgehölzen und höheren Bäumen zu bepflanzen (Pflanzmaß: 1 Gehölz pro 2,5 qm Anpflanzungsfläche).
Länge der zu erstellenden Ortsrandeingrünung: 500 m x ∅ 7 m = **3.500 qm**

Um die Funktion einer westlichen Ortsrandeingrünung herzustellen, sind insgesamt **3.500 qm** Fläche erforderlich.

Die das Landschaftsbild betreffende Beeinträchtigung durch das Entfernen von Bäumen (Straßenbegleitgrün) wird im Plangebiet kompensiert durch:
- die Neupflanzung von Straßenbäumen an der Bundesstraße 1 im Straßenabschnitt westlich der Planstraße A entlang des Lärmschutzwalles,
- die Begrünung des Lärmschutzwalls mit mindestens einem Laubbaum je 50 qm Anpflanzungsfläche,
- die Anpflanzung von 6 Hochstamm-Linden innerhalb der Fläche anzupflanzender Bäume und Sträucher in der Bauverbotszone im Norden,
- die Anpflanzung hochstämmiger Straßenbäume an Straßen und auf Parkplätzen im Plangebiet - auch beidseitig der Straße um einen alleeartigen Charakter zu entwickeln (s. textl. Festsetzung Nr. 22, Planstraße A).

Ein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf besteht nicht.

4.6 Kompensationserfordernisse

Insgesamt ergeben sich flächige Kompensationserfordernisse für:

-	Schutzgut Boden	11.191,50 qm
-	Schutzgut Wasser (Grundwasser)	1.264,00 qm
-	Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften (sowie Neupflanzung von 7 Straßenbäumen)	700,00 qm
-	Schutzgut Landschaftsbild	3.500,00 qm
-	Summe:	16.655,50 qm

Die Summe von 16.655,50 qm mindert sich durch folgende Festsetzungen im Plangebiet:

Öffentliche Grünflächen:		4.200 qm
davon		
- Parkanlage:	1.000 qm	
- Spielplatz (bei entsprechender Begrünung):	1.600 qm	
- Ortsrandgrün:	1.600 qm	
Private Grünflächen:		1.270 qm

davon		
- Ortsrandgrün:	1.200 qm	
- Sonstige privaten Grünflächen:	70 qm	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen		
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:		120 qm
Summe:		5.590 qm

Die Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich also aus der Summe der Kompensationserfordernisse abzüglich der Summe der mindernden Darstellungen.

16.655,50 qm - 5.590 qm = **11.065,50 qm**

Für **11.065,50 qm (rd. 1,11 ha)** Ausgleichsbedarf müssen Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereitgestellt werden.

4.7 Ausgleichsflächen

Die Kompensation aller Belange kann nicht ausschließlich im Plangebiet selbst stattfinden. Deshalb ist es erforderlich, externe Flächen gemäß den Grundsätzen der Eingriffsregelung aufzuwerten.

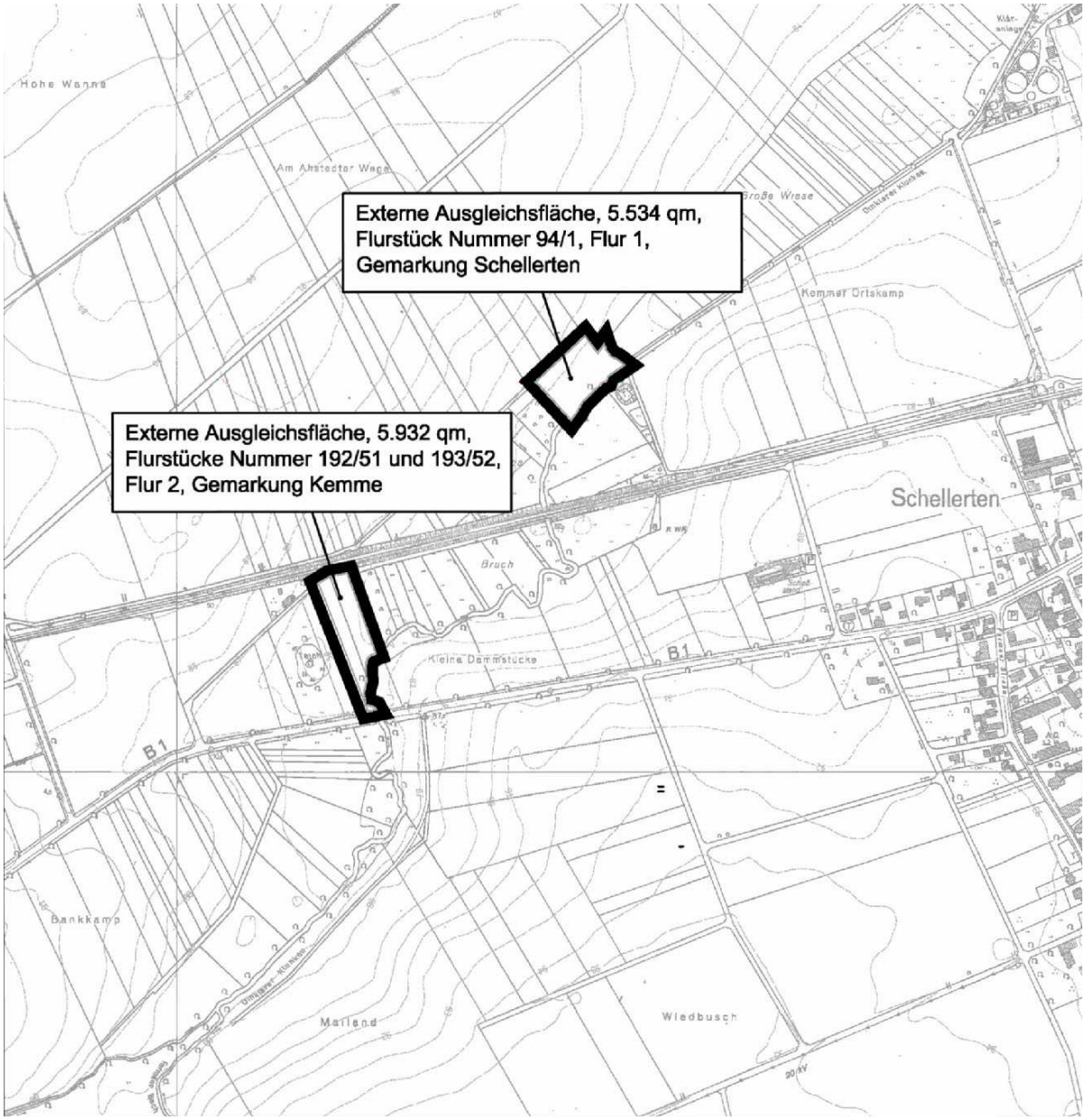
Als externe Ausgleichsflächen sind folgende Flächen vorgesehen:

1. Flurstück 94/1, Flur 1, Gemarkung Schellerten:	5.534 qm
2. Flurstück 192/51, Flur 2, Gemarkung Kemme:	3.060 qm
3. Flurstück 193/52, Flur 2, Gemarkung Kemme:	2.872 qm
Summe der Kompensationsflächen:	**11.466 qm**

Für die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe stehen **11.466 qm (rd. 1,15 ha)** an Ausgleichsflächen zur Verfügung. Damit decken die zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen die Ausgleichserfordernisse ab. Die Kompensationsflächen werden vertraglich gesichert. Um eine unbeschränkte Sicherung der Ausgleichsflächen zu erreichen, wäre bei entsprechend hohem naturschutzfachlichen Wert eine spätere naturschutzrechtliche Unterschutzstellung denkbar.

Karte:

Übersicht über die Lage der Ausgleichsflächen



Maßstab 1 : 10.000, Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1 : 5.000,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Hildesheim am 21.07.2004, Az.: A 1112 / 04

5. Grünordnerische Maßnahmen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

In der gesetzlich festgelegten Abfolge der Eingriffsregelung stehen an erster Stelle Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen. Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchzuführen:

- Mehrere Gehölze im Bebauungsplangebiet sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ihr Standort auf dem Flurstück 19/4, Flur 1, Gemarkung Schellerten, ist durch die Planzeichnung exakt bestimmt. Es handelt sich um ein älteres, dichtes Gebüsch aus verschiedenen heimischen und nichtheimischen Pflanzenarten: Schlehe, Holunder, Deutzie, Hundsrose, Kartoffelrose, Weißdorn, Apfel und Roßkastanie. Die Durchschnittshöhe dieses Gebüsches beträgt ca. 3-5 m, die beanspruchte Grundfläche ca. 250 qm. Im Rahmen von Bauarbeiten sind sie nach DIN 18920 zu sichern und zu schützen (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 12).
- Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts möglichst gering zu halten, sind alle Maßnahmen an bestehenden Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten durzuführen. 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.
- Die anzulegenden Einstellplätze im Bereich des Sondergebietes, die Grundstückszufahrten und die privaten Stellplätze auf den Wohnbauflächen - Grundstücken sowie die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum und die Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert von $\leq$ 0,6 zu befestigen (entsprechend DIN 1986) (entspr. textlicher Festsetzung Nrn. 15 und 18).

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben. Als Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden festgesetzt:

5.2.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 26)

Der Ausgleich aller Eingriffe ist nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans möglich. Deshalb sind externe Ausgleichsflächen erforderlich, auf denen möglichst im Rahmen der fachlich-planerischen Vorgaben z.B. des Landschaftsrahmenplans eine sinnvolle Flächenaufwertung aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgen kann.

Die externen Kompensationsmaßnahmen sollen auf zwei landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt werden. Die Flächen befinden sich im Niederungsraum der Dinklarer Klunkau. Es handelt sich um die aneinandergrenzenden Flurstücke Nr. 192/51 und 193/52, Flur 2 in der Gemarkung Kemme, die sich zwischen Dinklarer Klunkau und der nördlich gelegenen Bahntrasse befinden und um das Flurstück Nr. 94/1, Flur 1 in der Gemarkung Schellerten, das direkt nördlich an die Bahntrasse angrenzt (siehe Karte "Übersicht über die Lage der Ausgleichsflächen"). Die derzeitige Nutzung der Flächen ist Stilllegungsflächen im Rahmen der Ackernutzung, der Biotoptyp ist als feuchtes, artenarmes Grünland mit zeitweiser Beweidung einzu-

stufen. Die Flächen können nach dem aktuellen Status jederzeit zu Ackerland umgebrochen werden. Dieser Zustand steht aus naturschutzfachlicher Sicht den angestrebten Zielen des Naturschutzes entgegen. Da außerdem die Bewirtschaftung dieser Flächen aufgrund natürlicher Gegebenheiten und auch der Flächenzuschnitte nicht ideal ist, bieten sie sich als Kompensationsflächen an.

Folgende Maßnahme ist durchzuführen:
Auf einer Gesamtfläche von rd. 11.450 qm ist aus der bisherigen Nutzung Stilllegungsflächen im Rahmen der Ackernutzung eine artenreiche und extensive Gräser- und Wildblumenwiese zu entwickeln. Die Wiese ist erstmals nicht vor dem 30.06. eines Jahres zu mähen, eine zweite Mahd ist erst nach dem 15.09. zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren, ein Dünger-, Herbizid- und Pestizideintrag ist ausgeschlossen. Es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.

Die Maßnahme dient der Aufwertung der flächigen Nutzung um eine Stufe (beweidetes, zeitweise intensiv genutztes Grünland bzw. Acker wird in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt). Es werden Ruhezonen im Niederungsraum der Dinklarer Klunkau geschaffen, das Nahrungsangebot für Tiere erhöht und die Artenvielfalt gefördert. Der Nährstoffeintrag auf den Flächen und teilweise in die Dinklarer Klunkau wird gemindert. Dadurch werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) ausgeglichen. Außerdem kann damit die Kompensation der abgängigen Linden des Straßenbegleitgrüns erreicht werden, sofern keine straßenbegleitenden Neupflanzungen erfolgen.

5.2.2 Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

Der Bebauungsplan regelt in den textlichen Festsetzungen weitere grünordnerische Belange, die sowohl für die Kompensation von Eingriffen, als auch für die landschaftliche Einbindung der neuen Nutzung und der verträglichen Gestaltung mit dem neuen Umfeld unerlässlich sind.

Maßnahmen im allgemeinen Wohngebiet (entspr. textlicher Festsetzung Nrn. 16 und 18):

- Auf den Baugrundstücken im Wohngebiet ist je angefangene 100 qm überbaute und versiegelte Grundfläche ein Obst- oder ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 6 zu pflanzen.

Maßnahmen im Sondergebiet (entspr. textlicher Festsetzung Nrn. 4, 6, 7, 8 und 9):

- Innerhalb der Fläche für anzupflanzende Bäume und Sträucher, in der Bauverbotszone, sind 6 Linden (Tilia cordata 'Greenspire' oder'Erecta') auf einer Wiesen- oder Rasenfläche anzupflanzen. Als Qualität der Gehölze wird festgesetzt: Hochstämme, StU. mind. 12-14 cm. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

- An der Ostseite des Sondergebietes ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer freiwachsenden Hecke aus folgenden heimischen, standorttypischen Gehölzarten einzugrünen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Viburnum opulus	Schneeball

Als Pflanzmaß ist eine Pflanze pro 2,5 qm anzusetzen, die Bepflanzung soll zwei- bis dreireihig erfolgen, die Pflanzenarten sind in gleichen Anteilen zu mischen. Die zu bepflanzende Fläche ist ca. 120 qm groß, daraus ergibt sich eine Gesamtanzahl von ca. 50 Pflanzen. Als Qualität der Gehölze wird festgesetzt: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm. Es ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial zulässig.

- Im Bereich der Stellplätze im Sondergebiet ist je 5 Stellplätze ein hochwüchsiger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 3 in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Die Bereiche der Pflanzflächen sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahrung zu schützen.

- Im Sondergebiet errichtete Gebäude sind auf mindestens 30 % der Wandfläche dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 1 lfd. m zu berankende Wandfläche ist 1 Kletterpflanze wahlweise aus der Pflanzliste 4 zu setzen und dauerhaft zu pflegen.

- Die privaten Grünflächen im Westen des Sondergebietes sind flächig mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Wahlweise können folgende Gehölzarten verwendet werden:

Chaenomeles Hybr. i. S.	Zierquitte, in Sorten
Euonymus fortunei 'Vegetus'	Kletter-Spindelstrauch
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla furticosa i.S.	Fingerstrauch, in Sorten
Bodendeckende Rosen in Sorten (z.B. 'Alba Meidiland', 'The Fairy')	
Spiraea x bumalda i.S.	Sommerspiere, in Sorten
Stephanandra incisa 'Crispa'	Zwerg-Kranzspiere
Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'	Bastardkorallenbeere

Als Pflanzmaß sind je nach Gehölzart 2-6 Pflanzen je qm anzusetzen, die Bepflanzung soll flächig erfolgen, unterschiedliche Pflanzenarten sind in gleichen Anteilen zu mischen. Als Qualität der Gehölze wird festgesetzt: Sträucher, 2x verpflanzt, mit Ballen oder Topfballen.

Maßnahmen an Straßenverkehrsflächen (entspr. textlicher Festsetzung Nrn. 21 bis 24):

- Im Verlauf der Bundesstraße 1 sind auf dem Bankett zwischen Radweg und Straßengraben insgesamt 15 hochwüchsige Laubbäume der Art Winterlinde (Tilia cordata 'Erecta' oder 'Greenspire') als Straßenbegleitgrün zu pflanzen, davon 6 Bäume von der Einmündung der Planstraße A nach Westen

und 9 Bäume von der Einmündung der Planstraße A nach Osten. Die Pflanzabstände der Bäume zueinander sollen ca. 15 m betragen. Dies entspricht den Abständen zwischen den zu fällenden Straßenbäumen im Bestand. Die Gehölzqualität entspricht der Pflanzliste 3.

- Im Straßenraum und an öffentlichen Parkplätzen, mit Ausnahme der Planstraßen A und D, sind 33 hochwüchsige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 3 in einer Pflanzfläche von mindestens je 12 qm anzupflanzen. Die Bereiche der Pflanzflächen sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahrung zu schützen. Mit Ausnahme der Planstraßen A und D hat die Bepflanzung immer auf den Südseiten zu erfolgen. Innerhalb einzelner Straßenabschnitte darf die Baumart nicht wechseln.
  An der **Planstraße A** sind insgesamt 26 hochwüchsige Laubbäume zu pflanzen, davon 17 Stück der Art Winterlinde (Tilia cordata 'Erecta' oder 'Greenspire') im Bereich nördlich und 9 Stück der Art Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata 'Rancho') südlich der Planstraße B. Die Bepflanzung hat im Bereich nördlich der Planstraße B beidseitig der Straße zu erfolgen, so dass ein Alleecharakter entsteht. Im Bereich südlich der Planstraße B hat die Bepflanzung ausschließlich auf der Ostseite zu erfolgen. Die Gehölzqualität entspricht der Pflanzliste 3.
  An der **Planstraße D** sind 3 hochwüchsige Laubbäume der Art Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata 'Rancho') auf der Ostseite zu pflanzen. Die Gehölzqualität entspricht der Pflanzliste 3.

- Die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq$ 0,6 zu befestigen (entsprechend DIN 1986).

- Der Weg A ist auf der westlichen Seite mit 6 kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Es ist nur die Verwendung von Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett') zugelassen. Als Qualität der Gehölze wird festgesetzt: Hochstämme, StU mind. 8 - 10 cm.

Öffentliche Grünflächen (entspr. textlicher Festsetzung Nrn. 3, 5, 10 und 11):

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Süden des Plangebietes ist mit 10 Bäumen und 50 Sträuchern zu bepflanzen. Die Bäume sind an den Eckpunkten und in gleichmäßigen Abständen an der nördlichen und südlichen, im Osten nur an der südlichen Grundstücksgrenze des Spielplatzes zu pflanzen. Die Sträucher sind einzeln und in Gruppen zu je 3 - 5 Stück über die gesamte Fläche verteilt zu pflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

- Die Parkanlage im Süden des Sondergebietes ist mit 9 Linden (Tilia cordata 'Erecta' oder 'Greenspire') auf einer Wiesen- oder Rasenfläche zu bepflanzen. Die Bäume sind in gleichmäßigen Abständen von ca. 10 m zu pflanzen. Als Qualität der Gehölze wird festgesetzt: Hochstämme, StU. mind. 12 - 14 cm. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind mit autochthonem Saatgut für Gräser- und Wildblumenwiese einzusäen. Die Wiese ist ein bis zwei mal jährlich zu mähen, dabei ist die erste Mahd nicht vor dem 30.06. eines Jahres, die zweite Mahd erst nach dem 15.09. zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren, ein Dünger-, Herbizid- und Pestizideintrag ist

ausgeschlossen.

- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind im Westen des Plangebietes in einer Breite von 4 m, im Süden von 3 m mit Sträuchern auf einer Wiesen- oder Rasenfläche zu bepflanzen. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden. Als Pflanzmaß ist eine Pflanze pro 2,5 qm anzusetzen, die Bepflanzung soll im Westen drei- und im Süden zweireihig erfolgen. Die Gehölze sind so zu mischen, dass eine freiwachsende Hecke mit unterschiedlichen Wuchshöhen und unregelmäßigem Erscheinungsbild entstehen kann. Die zu bepflanzende Fläche ist ca. 1.200 qm groß, daraus ergibt sich eine Gesamtanzahl von ca. 480 Pflanzen. Zusätzlich sind insgesamt 12 Laubbäume in unregelmäßigen Abständen von mindestens je 20 m anzupflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 5 zu verwenden. Es ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial zulässig.
  Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind vom Vorhabenträger bereitzustellen und zu bepflanzen. Sie werden anschließend den angrenzenden Grundstücken der allgemeinen Wohnbauflächen zugeschlagen und sind von deren Eigentümern zu pflegen und zu unterhalten.

Sonstige Einrichtungen (entspr. textlicher Festsetzung Nrn. 1 und 2):

- Der Lärmschutzwall vor dem allgemeinen Wohngebiet ist gleichmäßig, dicht und lückenlos mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Je 3 qm Anpflanzungsfläche ist mindestens 1 Laubstrauch und je 50 qm Anpflanzungsfläche mindestens 1 Laubbaum lt. Pflanzliste 1 zu pflanzen.

- Die Freifläche um das Regenwasserrückhaltebecken im Norden ist mit 5 Eschen (Fraxinus excelsior 'Geessink' oder 'Westhofs Glorie') zu bepflanzen. Die Bäume sind in gleichmäßigen Abständen, angrenzend an das allgemeine Wohngebiet, auf einer Wiesen- oder Rasenfläche zu pflanzen. Als Qualität der Gehölze wird festgesetzt: Hochstämme, StU mind. 12-14 cm. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

5.3 Pflanzlisten und Gehölzqualitäten

Pflanzliste 1

Für Bepflanzung des Lärmschutzwalls (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 1)

Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Salix caprea 'Mas'	Salweide, Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 2

Für Bepflanzung auf dem Spielplatz (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 3)

Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii i.S.	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Ribes rubra, nigra i.S.	Rote u. Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa i.S.	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Vogelbeere, Eberesche
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere, Knallerbse

Pflanzliste 3

Für Bepflanzung der Stellplätze im Sondergebiet sowie im Straßenraum und an öffentlichen Parkplätzen (entspr. textlicher Festsetzungen Nrn. 7 und 22)

Laubbäume:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblatt-Esche
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Lederhülsenbaum, Gleditschie
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Einblättrige Robinie
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Pflanzliste 4

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung im Sondergebiet (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 8)

Immergrün, selbstklimmend:

Hedera helix	Efeu
Euonymus fortunei 'Coloratus'	Kletter-Spindelstrauch
Euonymus fortunei var. radicans	Kletter-Spindelstrauch
Euonymus fortunei 'Vegetus'	Kletter-Spindelstrauch

Immergrün, benötigt Rankhilfe:

Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt

Sommergrün, selbstklimmend:

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Engelmanns-Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Green Spring'	Wilder Wein

Sommergrün, benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis, in Sorten	Waldrebe
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera x heckrottii	Duftende Geißschlinge
Rosa, in Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Glyzine, Blauregen

Bei der Verwendung der Kletterpflanzen ist auf Sonnen- bzw. Schattenverträglichkeit und auf Wüchsigkeit zu achten.

Pflanzliste 5

Für Bepflanzung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandgrün (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 11)

Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix caprea 'Mas'	Salweide, Kätzchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste 6

Für Bepflanzung auf den Baugrundstücken im Wohngebiet (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 16)

Laubbäume:

Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnendorn

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'	Rotdorn
Crataegus x lavallei 'Carrierei'	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumenesche, Manna-Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Sorbus aria	Deutsche Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Obstgehölze:
Äpfel: Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen: Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux
Zwetschen: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Reneklode, Nancy Mirabelle
Süßkirschen: Schneiders Späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

Gehölzqualitäten
Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste 3 werden festgesetzt:

Hochstämme	StU mind. 18 - 20 cm

Als Qualitäten der Gehölze für die übrigen Pflanzlisten werden festgesetzt:

Hochstämme	StU mind. 12 - 14 cm
Obstgehölze (Hochstamm)	StU mind. 12 - 14 cm
Sträucher	2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
Kletterpflanzen	2 bzw. 4-6 Triebe, 40 - 60 cm Höhe, mit Topfballen/Container.

ANLAGE 4
zur Begründung

ABWÄGUNG

DER ANREGUNGEN UND HINWEISE DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-10 "SCHELLERTEN - WEST"

Ortschaft Schellerten

Gemeinde Schellerten, Landkreis Hildesheim

Auftraggeber:
Baulandentwicklungsgesellschaft Börde mbH, Steinstraße 1 und 3, 31157 Sarstedt

Verfasser:
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover
Tel: 0511 - 856580, Fax: 0511 - 8565899, SRLWeber@t-online.de

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Avacon AG, Sarstedt, 30.09.2004	
Wir erheben keine Einwände. Jedoch bitten wir Sie, in der Begründung zum B-Plan mit aufzunehmen, dass die geplanten Bauten von uns mit Erdgas und Strom versorgt werden können. Sobald der o.g.. B-Plan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.	Die Benachrichtigung wird erfolgen.
Um das Baugebiet ausreichend und sicher mit elektrischer Energie versorgen zu können, ist eventuell der Bau einer Trafostation erforderlich, in diesem Fall muss ein Platz im Gelände mit uns abgestimmt werden.	Der eventuelle Standort für eine Trafostation wird abgestimmt.
Bitte teilen Sie uns mit, wann mit der Erschließung zur rechnen ist, damit wir unsere Arbeiten rechtzeitig planen können.	
Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. bereits betriebenen Leitungen.	Dies wird vor Veräußerung stattfinden.
Bezirksregierung Hannover, Dezernat 204, 13.10.2004	
In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bez.-Reg. Hannover, Dezernat 406 (Denkmalpflege), Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen. Hinweise:Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäo-logischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.	Bei Ausbau der Straßentrassen und Durchführung des Kanalbaus wird eine rechtzeitige Anzeige erfolgen.
DB Netz AG, Hannover, 27.10.2004	
Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den B-Plan keine Bedenken, wenn folgender Hinweis berücksichtigt wird: Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die externen Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 192/51 und 193/52 sich in der Nähe der Bahnstrecke Hildesheim - Groß Gleidingen befinden. Sollten in diesem Bereich weitere Flurstücke für den externen Ausgleich benötigt werden, bitten wir um Beteiligung, da diese Bahnstrecke zweigleisig ausgebaut wird.	Diese wird ggf. erfolgen.
Wir weisen weiter vorsorglich darauf hin, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu neh-men ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn AG aufzuerlegen sind.	Die Gemeinde hat die Einflüsse der umgebenden Verkehrswege - also auch den der Bahnanlage - gutachterlich untersuchen lassen und in dem Plangebiet selbst Schallschutzvorkehrungen getroffen. Schallschutzansprüche an die Bahn werden und können an die Bahn, wie in der Stellungnahme mit Hinweis auf den Prioritätsgrundsatz festgestellt wird, nicht erhoben.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Deutsche Telekom AG, Hannover, 08.10.2004	
Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des B-Planes aufzunehmen:	
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Ab-schnitt 3, zu beachten.	Die Hinweise werden innerhalb der Ausbauplanung beachtet.
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unter-haltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.	
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Anzeige wird rechtzeitig durchgeführt.
Freiwillige Feuerwehr Schellerten, 18.10.2004	
Zu Pkt. 7.0 Ver- und Entsorgung:	
Wie unter Pkt. 7.1 beschrieben, kann die Versorgung des Plangebietes mit Trink-wasser aus dem bestehenden Netz erfolgen.	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Über die erforderliche Wassermenge für die Brandbekämpfung wird keine Aussage getroffen. Der Löschwasserbedarf für den geplanten Einkaufsmarkt beträgt 1.600 l/min und ist in einem Radius von 300 m (Empfehlung: 150 m für den Erstangriff) für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Zur Deckung des Löschwasserbedarfs schlage ich folgendes vor: 1. Zentrale Löschwasserversorgung Wasserentnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz über einen neu zu installierenden Fallmantelhydranten DN 150 in direkter Nähe des Einkaufsmarktes. Im angrenzenden Wohngebiet sind Unterflurhydranten DN 80 in den Kreuzungsbereichen vorzusehen. 2. Unabhängige Löschwasserversorgung Da z.Zt. keine geeigneten Wasserentnahmestellen dieser Art vorhanden sind, ist die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters erforderlich. Das erforderliche Fassungsvermögen kann erst nach Überprüfung der Leistung des Trinkwassernetzes festgelegt werden. Die Lage des Behälters sollte nicht weiter als 300 m vom Ein-kaufsmarkt entfernt sein. Feuerwehrzufahrten: Hierzu verweise ich auf die Nds. Bauordnung (NBauO) mit der Allgemeinen Durch-führungsverordnung zur Nds. Bauordnung (DVNBauO) und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken".	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters wird nach Erfordernis durchgeführt.
IHK Hannover, 14.10.2004 Die Gemeinde Schellerten bietet z.Zt keine dem Grundversorgungsauftrag des LROP angemessene Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung.	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Wenige über die Ortslagen verstreute vergleichsweise kleine Läden in einigen der 12 kleinen Ortschaften der Gemeinde können den Anspruch an die Vollversorgung im Bereich Lebensmittel und periodischer Bedarf nur unvollständig erfüllen. Deshalb ist -ohne besondere Berechnung- von einer deutlich unter 50% liegenden Kaufkraftbindung der Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung in der Gemeinde Schellerten auszugehen. Kaufkraft fließt insbesondere in Märkte im Stadtgebiet Hildesheim. sowie die östlich benachbarte Gemeinde Hoheneggelsen ab. Vor diesem Hintergrund unterstützen wir die Zielsetzung der Gemeinde Schellerten zur Schaffung eines Versorgungsschwerpunktes in der für das gesamte Gemeindegebiet zentral gelegenen Ortslage Schellerten. Geplant ist ein Verbrauchermarkt mit 1.800 qm Verkaufsfläche. Der Umsatz eines Marktes dieser Art und Größe entspricht bei einem einzelhandelsrelevanten Marktpotenzial in der Gemeinde von rd. 48,7 Mio. € rein rechnerisch einer Marktausschöpfung durch das neue Vorhaben im periodischen Bedarf von rd. 27,8%. Da derzeit von einer deutlich unter 50% liegenden Marktausschöpfung im Grundversor-gungsbereich durch den bestehenden Einzelhandel auszugehen ist, überschreitet das Projekt eindeutig nicht den grundsätzlich nur auf die eigenen Bevölkerung bezogenen Versorgungsauftrag eines Grundzentrums. Mangels entsprechender innerörtlicher Strukturen besteht keine Gefahr der Beeinträchtigung städtebaulich bedeutsamer zentral gelegener Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde. **Landkreis Hildesheim, 21.10.2004** **1. Jugend / Jugendförderung** Es wird auf die Stellungnahme zur 14. Änderung des FNP verwiesen.	Die Zielsetzungen der Gemeinde werden bestätigt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Darin steht: Zu den in der Stellungnahme vom 07.05.2004 unter Pkt. 1.1 gemachten Anregungen sind folgende ergänzende Anregungen 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 Vorha-ben 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 Entscheidun-gen 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 übri-gen Einwohnern vorliegt, um dann ein angemessenes Beteiligungsverfahren durchzuführen.	Die Gemeinde berücksichtigt bei bauleitplanerischen Entscheidungen auch immer die Interessen von Kindern und Jugendlichen.
2. Vorbeugender Brandschutz In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen: 1. Zu allen Baugrundstücken sind gem. § 5 NBauO sowie § 2 DVNBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstü-	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
cken erforderlich sind, müssen mindestens 3 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16-t-Fahrzeuge befestigt sein.	
Erforderliche Entwicklungsflächen für die Feuerwehr (Haltestellen der Feuerwehrfahr-zeuge im Einsatz) sind in den Feuerwehrzufahrten mit einzuplanen. Die Flächen müs-sen mind. 5 m breit, 10 m lang und ausreichend befestigt sein.	Die Angaben werden berücksichtigt.
2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nut-zung SO, TH 5,50 m, VK 1.800 qm, eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. (Bei Nutzung WA, GRZ 0,4, 1 Vollgeschoss ist eine Löschwassermenge von 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich.)	Die Löschwasserversorgung wird, in Abstimmung mit den Angaben des Wasserverbandes Peine (Stellungnahme vom 13.10.04), für das Sondergebiet und das Allgemeine Wohngebiet sichergestellt.
Als Löschwasserentnahmestellen sind für 50% des Löschwasserbedarfs in ausrei-chender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen.	
3. Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW zu beachten. Die zu erstellenden Hydranten sollen untereinander keinen größeren Abstand als 100 m haben. Keine bauliche Anlage sollte weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mind. 800 l/min aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf. Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten entspr. DIN 3222 zu errichten. Die Standplätze sind so zu wählen, dass eine Beschädigung durch Fahrzeugverkehr nicht erfolgen kann. Dort, wo keine andere Möglichkeit besteht, können Unterflurhydranten eingesetzt werden. Unterflurhydranten sind gem. DIN 14220 zu kennzeichnen.	Die genannten Richtlinien werden innerhalb der Ausbauplanung beachtet.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
4. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung (Anzahl, Art und Lage der Hydranten) und unabhängige Entnahmestellen (Größe und Lage des Löschwasserbehälters) ist dem Fachdienst 502 / Bauordnung vor Ausführungsbeginn vorzulegen. Weiterhin ist vor Beginn der Erschließungsplanung dem Fachdienst 502 / Bauordnung der eventuelle Nachweis über vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzulegen.	Die Erschließungsplanung zur Löschwasserversorgung, sowie der eventuelle Nachweis über vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen wird dem Fachdienst 502 vorgelegt
3. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	
1. Im nördlichen Bereich des 500 m-Radius um das Plangebiet sind 2 Altablagerungen bekannt. Diese werden unter den Altlastenkataster-Nr. 254.029.412 "Kreuzbreite Schellerten" und 254.029.409 "Schießstand 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 zukünftiger Nutzungen durch schädliche Bodenveränderungen sind im Rahmen dieses Planverfahrens weitergehende orientierende Untersuchungen erforderlich.	Zu 1.) und 2.): Notwendige orientierende Untersuchungen der aufgeführten Altablagerungen werden, in Absprache mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, nach Erfordernis durchgeführt.
2. Im nordöstlichen Bereich des 500 m-Radius um das Plangebiet ist eine Altab-lagerung bekannt. Diese wird unter der Altlastenkataster-Nr. 254.029.408 "Müllkippe Schellerten" geführt. 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 abschließend zu Ackerland rekultiviert. Im Hinblick auf die zukünftigen	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Nutzungen ist im Rahmen dieses Planverfahrens eine orientierende Untersuchung erforderlich. 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 Str. 1" erfasst. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Untersuchungen erforderlich. 4. Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Erkenntnissen keine weiteren Altablagerungen und Altstandorte.	
4. Untere Naturschutzbehörde Die Festsetzungen innerhalb des unmittelbaren Geltungsbereichs des B-Planes sind insgesamt geeignet, eine ausreichende innere Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu gewährleisten. Sofern dann tatsächlich auch die Durchführung der Pflanzarbeiten gebündelt durch den Erschließungsträger geleistet wird, wie im Erläuterungsbericht dargestellt, erscheint eine Umsetzung der detailreichen und durchdachten Planung auch gewährleistet.	
Festsetzung Nr. 11 soll einen Hinweis auf die zugeordnete Pflanzliste Nr. 5 erhalten.	Dem wird entsprochen, ein entsprechender Hinweis wird eingefügt.
Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze und des BauGB bestehen insbesondere zur Bilanzierung und zum Kompensationskonzept / Kompensationsflächen fachliche Bedenken. Zunächst unbedenklich ist die Verwendung eines Kompensationsmodells (Breuer 1993), welches im mathematisch-bilanzierenden Teil stringent angewendet wird. Leider jedoch wird dieses Vorgehen nicht den von Breuer geforderten	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
vorausgehenden naturschutzfachlichen Bewertungen gerecht. Zunächst unbedenklich ist die Verwendung eines Kompensationsmodells (Breuer 1993), welches im mathematisch-bilanzierenden Teil stringent angewendet wird. Zu der angestrebten Mehrfachkompensation in den Schutzgütern Wasser und Boden ist folgendes anzumerken. Dem Aspekt des Eingriffs, dass die Grundwasserneubildung in quantitativer Hinsicht beeinträchtigt werden wird, wird in der Kompensationsmaßnahme ausschließlich der Aspekt möglicher qualitativer Verbesserung einer bereits bestehenden Grundwasser-Neubildung entgegengesetzt. Grundsätzlich wäre allerdings zur Kompensation eine Flächenentsiegelung besser geeignet. Allerdings besteht eine Übereinstimmung mit Breuer (1994), der hilfsweise solche qualitativen Verbesserungen durch Rücknahme grundwasserbelastender Nutzungen akzeptiert (Überlagerung mit Schutzgut Boden). Dieses ist bei Ackerflächen dann möglich, wenn man annimmt, dass die landwirtschaftliche Intensivnutzung sich örtlich negativ auf die Qualität des versickernden Grundwassers auswirkt. Demzufolge entspräche diese landwirtschaftliche Nutzung dort dann nicht der guten fachlichen Praxis. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sollten dann allerdings möglichst in Bereiche gelenkt werden, die durch Grundwasserneubildungsrate oder Lage z.B. in Wasserschutzzonen hierfür eine besondere Eignung aufweisen. Dieses vorangestellt, soll nun der quantitative Aspekt zum Schutzgut Grundwasser ausgeleuchtet werden. Gemäß der angestellten Bilanzierung übersteigt der Kompensationsbedarf für das beeinträchtigte Schutzgut Grundwasser den Bedarf für die Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden. Die Zahlen der Planer zugrunde gelegt können geplante Grünflächen im Geltungsbereich des B-Planes in einer Flächengröße von 5.400 qm im Sinne einer Mehrfachkompensation Boden/Grundwasser ange-echnet werden. Verbleiben also	Eine Flächenentsiegelung als Kompensation für die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist mangels Verfügbarkeit solcher Flächen derzeit nicht möglich.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
noch zu kompensieren 5.826 qm für das Schutzgut Boden und 7.090 qm für das Schutzgut Wasser.	
Grundsätzlich ist es auch hier denkbar, durch Mehrfachkompensationswirkung mit 7.090 qm Flächenbedarf auszukommen. Es müssen diese Flächen dann hierfür auch grundsätzlich geeignet sein. Die Planung stellt für den Eingriffsbereich GW-Neubil-dungsraten von 100 - 200 mm/a, im vorgesehenen Bereich für Kompensationsmaß-nahmen jedoch nur von < 100 mm/a dar. Bezogen auf potenzielle GW-Neubildungs-raten entsteht somit ein rechnerischer Bedarf von max. (7.090 qm x 200 mm/a =) 1.418.000 mm/a. Erreicht werden können auf den vorgesehenen Kompensationsflä-chen max. (7.090 qm x 100 mm/a =) 709.000 mm/a. Offenbar ist ein Ausgleich für den geplanten Eingriff in das Schutzgut Grundwasser im vorgesehenen Bereich quantitativ / qualitativ so nicht mit der vorgesehenen Flächengröße zu kompensieren, es sollte wenigstens eine Verdoppelung der Flächengröße der Kompensationsmaß-nahmen vorgesehen werden.	Bei der Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser geht es nicht darum, eine bestimmte quantitative Menge an Grundwasserneubildungsrate in mm/a zu erreichen, sondern eine verhältnismäßige qualitative Verbesserung zu erzielen. D.h., es ist beabsichtigt, den gegenwärtigen Zustand einer Fläche um ein gleiches Verhältnis zu verbessern, wie der stattfindende Eingriff die Verhältnisse auf der Eingriffsfläche verschlechtert. Nach den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde, würde man bei Zugriff auf eine Ausgleichsfläche mit einer sehr hohen Grundwasserneubildungsrate von 600 - 800 mm/a zur Kompensation nur eine 1/3 bis 1/4 so große Fläche benötigen. Dies kann nicht im Sinne der Eingriffsregelung sein. Darüber hinaus befinden sich die Kompensationsflächen zwar unmittelbarer in der Niederung der Dinklarer Klunkau als das Plangebiet, auf dem der Eingriff stattfindet, aber immer noch in räumlich sehr großer Nähe. Die Verdoppelung der Grundwasserneubildungsrate bei nur wenige hundert Meter auseinander liegenden Flächen kann so eindeutig nicht festgestellt werden.
Zur Bearbeitung des Schutzgut Landschaftsbild wird kritisch angemerkt, dass die Eingriffsbetrachtung sehr oberflächlich bleibt. Die Beeinträchtigung, die durch die vorhersehbare Fällung der vorhandenen Allee (typischer Landschaftsbestandteil) an der B 1 im Geltungsbereich des B-Planes entstehen wird, bleibt unbeachtet. Im Zuge von Kompensationsmaßnahmen bestünde allerdings das Erfordernis, nicht nur großkronige Laubbäume im Plangebiet selbst anzupflanzen, sondern es sollten auch Maßnahmen zur Ergänzung / Wiederherstellung einer Allee als Ersatzmaßnahme an anderem Ort erwogen werden.	Es ist nicht vorgesehen eine Allee zu fällen. Für die Einhaltung des nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) erforderlichen Sichtfeldes ist die Fällung von wahrscheinlich max. 8 Bäumen der straßenbegleitenden Baumreihe auf der Südseite der Bundesstraße 1 erforderlich (darunter zwei Exemplare mit einem Kronendurchmesser von unter 5 m, die restlichen von etwa 10 m). Die Fällung weiterer Bäume soll auf ein bautechnisch erforderliches Minimum reduziert werden, die genaue Anzahl ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
	Maximal wird es sich um 17 Bäume handeln. Die das Landschaftsbild betreffende Beeinträchtigung durch das entfernen der Bäume wird kompensiert durch: die Begrünung des Lärmschutzwalls mit mindestens einem Laubbaum je 50 qm Anpflanzungsfläche, die Anpflanzung von 6 Hochstamm-Linden innerhalb der Fläche anzupflanzender Bäume und Sträucher in der Bauverbotszone im Norden, die Anpflanzung hochstämmiger Straßenbäume an Straßen und auf Parkplätzen im Plangebiet - auch beidseitig der Straße um einen alleeartigen Charakter zu entwickeln (s. textl. Festsetzung Nr. 21, Planstraße A).
Hinsichtlich dieses Schutzgutes sind auch die angestellten Überlegungen, wie die Entfernung großkroniger Laubbäume durch ein Flächenmaß kompensiert werden könnte, eigentlich hinfällig, jedoch soll auch zum vorgeschlagenen Berechnungs-modell angemerkt werden, dass es für eine Naturschutzbehörde schwer hinnehmbar ist, wenn es solcherart vorgeschlagenen Berechnungsmodellen nicht nur fachlich an Validität mangelt, sondern hier offensichtlich auch die für den Eingriffsverursacher ökonomisch günstigste Lösung favorisiert werden soll. Beispielrechung: Die Anpflan-zung von max. 79 St. Linden alleeartig würde mindestens 7.900 € kosten. Dazu kämen Anwuchspflege und dauerhafte Unterhaltung (als abgezinste Einmalzahlung) in gleicher Höhe. Nicht berechnet wurden Grundflächenbeschaffung und evtl. Herrichtung von Baumscheiben sowie Bewässerungs- und Wurzelbelüftungseinrichtungen, die den Aufwand leicht vervielfachen können. Für die nun veranschlagten 15.800 € wären bei einem Preis von 4 €/qm immerhin 3.900 qm Fläche zu beschaffen. Demgegenüber steht die Empfehlung des Landschaftsplaners von 930 qm.	Die Kompensation für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt durch ein Flächenmaß auf Grundlage eines durchaus üblichen Berechnungsmodells, das sich fachlich und nicht finanziell begründet. Für die anderen betroffenen Schutzgüter erfolgt sie wie oben dargestellt. Vor dem Hintergrund einer präzisierten Ausbauplanung wird die Eingriffsregelung entsprechend überarbeitet.
Zur Bearbeitung des Schutzgutes Klima/Luft ist ebenfalls eine Unvollständigkeit anzumelden, denn die evtl. Fällung von 17 großen Alleebäumen (jedenfalls besteht mangels Erhaltungs-Festsetzung die Möglichkeit), kann hier nicht unbeachtet bleiben. Das verlustige Kronenvolumen kann in absehbarer Zeit im	Eine Festsetzung zur Erhaltung der 17 Straßenbäume kann aus straßenbaurechtlichen (RAS) und bautechnischen Gründen nicht getroffen werden. Für die Einhaltung des erforderlichen Sichtfeldes ist die Fällung von wahrscheinlich max. 8 Bäumen erforderlich (darunter zwei Exemplare mit einem Kronen

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
entstehenden Neubaugebiet nicht noch zusätzlich zu den bereits angemeldeten Kompensationserfordernissen aus der Versiegelungsbilanz ausgeglichen werden und bedürfte ggf. eines externen Aus-gleichs.	durchmesser von unter 5 m). Es soll jedoch versucht werden, die Fällung weiterer Bäume auf ein bautechnisch erforderliches Minimum zu reduzieren. Das verloren gehende Kronenvolumen wird durch Bepflanzungsmaßnahmen von Hochstamm-Laubbäumen straßenbegleitend, auf Stellplätzen, in der Bauverbotszone sowie auf öffentlichen und privaten Grünflächen ausgeglichen.
Die Bearbeitung zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bleibt hinter den zu stellenden Anforderungen zurück. Hier soll nun nicht grundsätzlich angezweifelt werden, ob tatsächlich Feldhamster im vorgesehenen Eingriffsbereich vorkommen, zur sicheren Nachweisführung bedarf die Naturschutzbehörde jedoch einer prüfbaren gutachterlichen Einschätzung. Das kann nur die Äußerung einer fachkundigen Person unter Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten und der verwendeten Methoden sein. So gern auch landwirtschaftliche Praktiker als "Hamsterexperten" angesprochen werden wollen, sollte eine gewisse Befangenheit des derzeitigen Flächenbewirtschafters wenigstens erwogen werden. Hinsichtlich der erwähnten Nachkontollen ist der Naturschutzbehörde jedenfalls nicht bekannt gegeben worden, welche hamsterkundige Person sich dieser Untersuchung gewidmet hat. Gewisse Zweifel bestehen also fort, die allein deshalb schon gewichtig sind, als es sich bei dem Feldhamster um eine streng geschützte Art Gem. § 10 Abs.2 Nr.11 BNatSchG, der EG-ArtSchVO sowie des Anhangs IV der FFH-Richtlinie handelt.	Der ansässige Landwirt wurde im Rahmen der Vorerkundung über Hamstervorkommen befragt. Trotz dessen Auskunft, dass auf den Flächen keine Hamster leben, wurde der Geltungsbereich Ende April durch zwei Landschaftsplaner kartiert. Es wurde eine Baukartierung als flächendeckende Feinkartierung im Reihenprinzip (absuchen der Fläche in ca. 5 m breiten Streifen) durchgeführt. Hamsterbauten konnten dabei nicht nachgewiesen werden. Deshalb hält es die Gemeinde für nicht angemessen, ein kostenintensives und zeitaufwändiges Fachgutachten zu beauftragen.
Hinsichtlich der Avifauna der Eingriffsfläche werden im Erläuterungsbericht Angaben gemacht: Die Aussage, dass besonders geschützte Arten nicht vorkommen ist nicht zutreffend. Mit Verweis auf § 10 Abs.2 Nun. 10 u.11 BNatSchG (2002) ist festzustellen, dass alle europäischen Vogelarten besonders geschützt sind. Die genannten Nahrungsgäste Rohrweihe und Kornweihe sind sogar streng geschützt.	Die Aussage, dass alle europäischen Vogelarten rechtlich besonders geschützt sind, ist korrekt. Die Formulierung in der Anlage Eingriffsregelung wird entsprechend überarbeitet.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Stellungnahme	Abwägung
Es ist bedenklich, wenn die Eingriffsbewertung schließlich nur noch Gehölzverluste dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zuschreibt, diese in fachlich nicht vertretbarer Weise durch auf Annahmen gestütze Rechenmodelle auf eine Flächeneinheit reduziert und schließlich in beliebigen Maßnahmen kompensieren will. Die Naturschutzbehörde muss hier Nachbesserung sowohl der fachlichen Argumentation als auch in den fachlichen Kompensationsmaßnahmen fordern. Hier ist es nicht er-sichtlich, wie Lebensraumverluste von Offenlandarten wie Feldlerche, Schafstelze und Wiesenweihe in Auenbereichen mit in unmittelbarer Nähe vorhandenen Gehölzbeständen ausgeglichen werden können.	Die Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Ackerland in extensives, artenreiches Grünland, wie sie in der Eingriffsregelung als externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen ist, dient u.a. auch der Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die genannten Vogelarten. Z.B. die Feldlerche als eine Charakterart der offenen Feldflur erreicht auf Brachen und extensiv genutztem Grünland höhere Siedlungsdichten als auf Äckern. So ist u.a. ein wichtiger Grund für den Rückgang der Feldlerche, dass die Art nicht mehr in der Lage ist, auf landwirtschaftlich "normal" intensiv bewirtschafteten Flächen einen ausreichend hohen Bruterfolg zu erzielen.Die Gründe liegen einerseits in den hohen Brutverlusten durch die Flächenbewirtschaftung, andererseits in an den mangelnden Möglichkeiten, zweite oder dritte Bruten innerhalb einer Saison durchzuführten, weil dazu die Vegetation zu hoch und zu dicht ist.
Die für die naturschutzfachliche Kompensation heranzuziehenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind durch den Flächenerwerb oder Grunddienstbarkeit unbeschränkter Laufzeit für die Naturschutzmaßnahmen zu sichern. Weiterhin soll durch die Grunddienstbarkeit auch zweifelsfrei sichergestellt werden, dass die für die naturschutzfachliche Kompensation herangezogenen Flächen nicht mehr für landwirtschaftliche Subventionszahlungen der EU angemeldet werden können. Entsprechende Vereinbarungen bitte ich der Naturschutzbehörde vor Inkraftsetzen des B-Planes nachzuweisen.	Die Kompensationsflächen werden vertraglich gesichert. Um eine unbeschränkte Sicherung der Ausgleichsflächen zu erreichen, wäre bei entsprechend hohem naturschutzfachlichen Wert eine naturschutzrechtliche Unterschutzstellung denkbar. Die vertraglichen Vereinbarungen werden der unteren Naturschutzbehörde vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes vorgelegt.
Auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des § 37 NNatG sowie des § 42 BNatSchG zu Schutz vor Lebensstätten sowie bestimmter Arten wird hingewiesen. Diese Bestimmungen gelten solange, bis durch Erfüllung der eröffneten Baumöglich-keiten der Geltungsbereich des B-Planes dann tatsächlich als bebauter (Innen-) Be-reich angesprochen werden kann.	Dieses wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
5. Untere Wasserbehörde Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Nds. Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Aus den beigefügten Planungsunterlagen betrifft dies erkennbar folgende Sachverhalte:	
1. Von dem geplanten Baugebiet darf nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss ist für jeden Einzelfall hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung zu reduzieren.	Der Nachweis wird erfolgen.
2. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3,4, und 10 NWG. Dies Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Einleitung ist ein hydraulischer Nachweise der Leistungsfähigkeit des Gewässers vorzulegen. Eine Einleitungser-laubnis kann nur ausgesprochen werden, wenn das zusätzlich anfallende Nieder-schlagswasser vollständig und schadlos abgeführt werden kann.	Die Erlaubnis wird beantragt
3. An der nördlichen Grenze des Baugebietes, entlang der B 1, verläuft ein Stra-ßenseitengraben. Dieser Graben ist zu erhalten. Für die Überbauung bzw. Verrohrung im Bereich der Einfahrt ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Dimensionierung der Verrohrung ist im Vorfeld der Erschließungsplanung mit der UWB abzustimmen.	Die Genehmigung wird beantragt. Die Abstimmung zur Dimensionierung einer Verrohrung wird innerhalb der Ausbauplanung erfolgen.
6. Städtebau / Planungsrecht	
1. Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) am 23.Juli 2004 findet das Gesetz über die Um-	Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 10-10 wurde am 05.07.2004 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten gefasst und am

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
weltverträglichkeitsprüfung keine Anwendung mehr bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von B-Plänen. Die einschlägigen Vorschriften sind nunmehr unmittelbar in das Baugesetzbuch eingeflossen. Gemäß der Allgemeinen Überleitungsvorschrift § 233 Abs.1 BauGB werden Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen ist eingeleitet mit dem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 Satz2 BauGB. Demnach muss -damit das Verfahren dieses B-Planes noch nach den bisher gelten-den Rechtsvorschriften durchgeführt werden kann- die Gemeinde nicht nur den Be-schluss vor Inkrafttreten der neuen Rechtsvorschrift gefasst haben, sondern diesen auch vorher ortsüblich bekannt gemacht haben. Sollte eine Veröffentlichung gemäß § 2 Abs.1 Satz2 BauGB nicht erfolgt sein, kann auch ein anderer Verfahrensschritt (z.B. vorgezogene Bürgerbeteiligung) die Anwendung der bisher gültigen Rechtsvorschriften für dieses Bauleitplanverfahren begründen. Es wird angeregt zu prüfen, ob im vorliegenden Verfahren noch nach den bisher gültigen Rechtsvorschriften verfahren werden kann, oder ob hier schon das EAG-Bau Anwendung findet.	14.07.2004 öffentlich bekanntgemacht. Demnach wird das Verfahren dieses B- Plans nach den vor dem 23.07.04 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt.
2. In der Begründung zum B-Plan wird mehrfach darauf hingewiesen, dass eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 m entlang der B 1 von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Der B-Plan selbst setzt aber nur nördlich des Sondergebietes in einer Tiefe von ca. 10 m eine Teilfläche als Bauverbotszone fest. Der für die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße maßgebliche § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) findet im Geltungsbereich eines B-Planes, der	Bislang wurde nur der Bereich der Bauverbotszone auf dem Sondergebiet gekennzeichnet, da eine Überbaubarkeit der Straßenverkehrsfläche ohnehin nicht

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist, keine Anwendung. Des Weiteren folgt daraus -da der B-Plan im Nordwesten des Plangebietes im Be-reich des Lärmschutzwalles keine Bauverbotszone explizit festsetzt- , dass die textliche Festsetzung Nr. 4 Satz 2 ins Leere geht. Es wird angeregt, den B-Plan entsprechend zu überarbeiten. Sollte entlang der B 1 tatsächlich in einer Tiefe von 20 m eine Bauverbotszone eingehalten werden, muss diese im B-Plan konkret festgesetzt werden.	möglich ist und für den Lärmschutzwall eine Ausnahme durch das Straßenbauamt erteilt wurde.Die Anregung wird aufgenommen: zur besseren Nachvollziehbarkeit der Lage der Bauverbotszone entlang der B 1 wird eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgen.
3. Zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereichs und dem bisherigen öst-lichen Ortsrand von Schellerten verbleibt eine 150 m x 100 m große Grünfläche, die bisher den Übergang des Bebauungszusammenhangs zur freien Landschaft gebildet hat. Es wird angeregt, die zukünftige Entwicklung dieser Fläche bei Aufstellung des B-Planes zu berücksichtigen.	Für die genannten Grünflächen bestehen derzeit keine Enntwicklungsabsichten. Sie wird als Pufferzone zwischen Altdorf und Neubebauung aufgefasst; der Erhalt wird angestrebt.
Landwirtschaftskammer Hannover, Northeim, 11.10.2004 Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Schellerten südlich angren-zend an die B 1. Im Rahmen der 14. Änd. Des FNP wird dieser Bereich überwiegend als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung wird im o.a. B-Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) konkretisiert. Der Planbereich wird bisher als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die östlich angrenzende Ortslage (Dorfgebiet) wird z.T. noch durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt. Die vorliegende Planung berührt von uns zu vertretende Belange. Wir könnten ihr aber grundsätzlich zustimmen, wenn un-	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
sere folgenden Hinweise und Anregungen beachtet werden:	
1. Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.	Die Gemeinde geht ebenfalls davon aus, dass das ortsübliche Maß nicht überschritten wird und diese für den ländlichen Raum typischen Einflüsse hingenommen werden können.
2. Die vorgesehenen externen Ausgleichsflächen sollen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen stattfinden. Dieses kann u.E. nur im Einvernehmen mit den Grundeigentümern dieser Flächen erfolgen.	Mit dem Grundeigentümer besteht Einvernehmen.
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 Dränage Rücksprache mit dem zuständigen Ortslandwirt in Schellerten, Herrn August-Ludolf Ohlms, Farmser Str. 13, 31174 Schellerten, gehalten wird.	Die Rücksprache wird vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen erfolgen
NLWK, Betriebsstelle Süd, Hildesheim, 07.10.2004	
Die Belange "Landeseigene Anlagen" und "Messeinrichtungen" sind geprüft worden, sie werden nicht berührt. Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlass "Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs.3 NWG".	-

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Polizeiinspektion Hildesheim, Sb Verkehr, 27.09.2004	
Unter Pkt. 4.3.1 wird erwähnt, dass eine Linksabbiegespur auf der B 1 für ein zukünftiges Gewerbegebiet geplant sei. Da u.a. ein Einkaufsmarkt geplant ist, muss mit entsprechendem Verkehr gerechnet werden. Daher sollte auch eine Linksabbiegespur auf der B 1 für dieses Baugebiet vorgesehen werden.	Eine Linksabbiegespur von der B1 in das Baugebiet ist vorgesehen (siehe B-Plan-Entwurf)
Unter Pkt. 4.3.2 wird im Absatz 3 von einem Ausbau mit "verkehrsberuhigter Zone" gesprochen. Es ist unklar, ob hier ein "verkehrsberuhigter Bereich" (Vz 325) oder eine Verkehrsberuhigung mit "Tempo-30-Zone" gemeint ist. Ebenfalls ist unklar, ob die Planstraße A in diese Beruhigung mit einbezogen werden soll - falls nein, werden sich die Schilderhersteller freuen.	Für das gesamte Gebiet ist eine "Tempo-30-Zone" geplant. Entsprechende Erläuterungen werden in der Begründung ergänzt.
Hiermit verbunden ist die Frage, ob an den Kreuzungen bzw. Einmündungen im Baugebiet Regelung "Rechts vor Links" gelten soll. Dieses sollte vor Baubeginn geklärt werden. Falls JA, sollten die Straßen im Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich auch optisch gleich gestaltet werden. Falls NEIN, bietet es sich an, die Nebenstraßen über einen abgesenkten Bord in die Hauptstraße einmünden zu lassen.	Die Klärung wird erfolgen.
Der Weg A mündet in die Planstraßen B und C genau im Bereich der Verschwenkung ein. Es muss gewährleistet sein, dass es auch für kleine Menschen (z.B. Kinder) keine Sichtprobleme geben wird.	Dieses wird innerhalb der Ausbauplanung berücksichtigt.
Am ostwärtigen Ende der Planstraße B sollen Parkplätze in Senkrechtaufstellung er-möglicht werden. Diese Parkplätze werden offensichtlich direkt an zwei Grundstücken liegen. Ich rege an, für das ostwärtige Grundstück die Ausfahrt und den Ausgang nur am Ostrand des Grundstücks zuzulassen. Für das westliche Grundstück sollte der Ausgang nur über die Grundstückszufahrt zugelassen werden. Hierdurch würden nicht unnötig viele Parkplätze vernichtet werden müssen. Die Grundstückszufahrt für das westliche Grundstück sollte sich im	Die Anregungen werden geprüft und innerhalb der Ausbauplanung berücksichtigt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Bereich der Senkrechtparkplätze auch optisch deutlich von den Parkflächen unterscheiden. Bei der Anlage eines Parkstreifens auf der Südseite der Planstraße C ist auf jeden Fall eine ausreichende Sicht im Bereich der Einmündungen der Wege D und E zu ge-währleisten. Es stellt sich die Frage, ob in diesem Bereich der Parkstreifen nicht besser auf die Nordseite angelegt werden sollte; hierdurch wären die Sichtprobleme gelöst und es wären mehr Parkplätze als auf der Südseite möglich. **Straßenbauamt Hannover, 04.10.2004** Die zur zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie Sondergebiet (Groß-flächiger Einzelhandel) ausgewiesenen Flächen liegen am westlichen Ortsrand von Schellerten, südlich angrenzend an der freien Strecke der Bundesstraße 1. Die Ortsdurchfahrt der B 1 endet am westlichen Ortsausgang in Str.Km 11,475. Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt, entsprechend der unter den Beteiligten abgestimmten Vorplanung, bei Str.Km 11,285 durch Herstellung eines neuen Erschließungsstraßenanschlusses zur B 1. Die Bundesstraße wird zu diesem Zweck mit Linksabbiegespuren erweitert, wobei bereits auch die gemäß der FNP-Planung, 14. Ände-rung, auf der Nordseite der B 1 dargestellte Gewerbegebietsplanung berücksichtigt werden soll. Die gemäß dem FStrG erforderliche Freihaltung einer Bauverbotszone von 20 m längs, südseitig der B 1, ist in den Plan durch textliche Festsetzung sowie auch Planzeichendarstellung übernommen worden. Die besondere Darstellung von Zufahr-tenfreiheit erübrigt sich durch Lage des Lärmschutzwalles und der öffentlichen Grün-flächen zwischen Einzelhandel und B 1.	Die Planung sieht einen kombinierten Park- und Grünstreifen vor, um Straße und parkende Pkw im Sommer zu verschatten. Gleichzeitig soll eine Verschattung der Südseiten der Wohngrundstücke vermieden werden. Dies ist nur bei Anordnung des Park- und Grünstreifens auf der Südseite der Straße möglich. Da ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen, wird die Ausweisung beibehalten.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
Für die erforderlichen Um- und Ausbauten im Zuge der B 1 mit Erschließungs-stra-ßenanschluss sind Ausführungsplanungen zu erstellen, auf der die Zustimmung des SBA dokumentiert werden muss. Die Pläne werden Bestandteil der Vereinbarung gemäß § 13 FStrG, in der die Kostentragung der gesamten Anlage sowie die Ablösung von Mehrunterhaltungsflächen auf der B 1 geregelt werden. Eine kostenmäßige Vorermittlung dazu ist Ihnen im Rahmen der Vorplanung bereits übergeben worden. Vereinbarung und Planunterlagen werden von der Gmeinde aufgestellt und dem Stra-ßenbauamt zur Unterschrift zugeleitet. Der Ablösungsbetrag wird von der Gemeinde, ersatzweise zu Lasten der Gemeinde von einem durch das SBA beauftragten Ing.-Büro ermittelt. Die Berechnung und Ablösung wird fällig mit gemeinsamer Abnahme der Anlage.	Die Hinweise zum weiteren Vorgehen werden beachtet.
Gegen die bauleitplanerischen Absichten der Gemeinde bestehen meinerseits keine Bedenken. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren und Zustellung des rechtskräftigen B-Planes zu gegebener Zeit.	Die weitere Beteiligung wird erfolgen.
Wasserverband Peine, 13.10.2004	
Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur Planaufstellung keine Bedenken:	
1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Schellerten. Die Erschließung wird über einen Anschluss an die Trinkwasserleitung (VW 150 PVC) in der Berliner Straße erfolgen. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit soll zudem ein Ringschluss an die Trinkwasserleitung (VW 100 PVC) in der Farmser Straße hergestellt werden.	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trink-wasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir mit, dass max. die Löschwassermenge von 48 cbm /h für den Brandgrundschutz entspr. 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 Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.	Eine Abstimmung zwischen den Anforderungen des LK Hildesheim, Vorbeugender Brandschutz (Stellungnahme vom 21.10.04), und dem Wasserverband Peine werden erfolgen. Notwendige Maßnahmen werden durchgeführt.
3. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächen-bereich 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 in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	Die Hinweise werden beachtet.
Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim, 18.10.2004 Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.	
Wir bitten bei der Planung und Erschließung von neuen Wohngebieten / Baugebieten den Vorgang des § 16 UVV in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. den Übergangs-bestimmungen des § 32 UVV zu berücksichtigen, damit künftige Entsorgungs- und Versorgungsmaßnahmen problemlos gewährleistet sind. Bei Sackgassen sollte darauf geachtet werden, dass ein sog. Wendebereich mit 18 m Durchmesser vorhanden ist. Hierbei ist darauf zu achten, dass dort parkende Fahrzeuge und Gegenstände die Fahrzeuge des ZAH beim Wendevor-	Die genannten Angaben werden zur Kenntnis genommen und ggf. weitergegeben.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	
Stellungnahme	**Abwägung**
gang nicht behindern. Es ist mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln (z.B. durch Parkverbot etc.) der Wendeplatz dieses Bereiches freizuhalten. Sind im Planbereich Sackgassen, Stichstraßen etc. vorgesehen und die Erstellung eines Wendeplatzes bzw. -hammers hier nicht realisierbar, so sind die Anlieger die-ses Bereiches von der Kommune darauf hinzuweisen, dass die Entsorgungsbehält-nisse (z.B. Abfallbehälter, DSD-Säcke etc.) und Entsorgungsgüter (z.B. Sperrgut) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen sind (Sammelplatz). In diesem Zusammenhang wird auf § 16 Abs.1 der neuen UVV "Müllbeseitigung" hingewiesen, der i.V.m. der Übergangsbestimmung § 32 UVV "Müllbeseitigung" eindeutig aussagt, dass Abfallbehälter an Standplätzen, die nach dem 01.10.1979 angelegt sind, nur dann geleert werden dürfen, wenn ein Rückwärtsfahren -ausgenommen kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang- nicht erforderlich ist. Weiterhin können Entsorgungs- und Versorgungsmaßnahmen gem. § 16 Abs.3 der UVV nur dann hingenommen werden, wenn der Fahrbahnuntergrund dieses zulässt (schwerlastfähig) und die Transportwege (hierzu gehören auch Fußwege) von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räu-men von Eis und Schnee beseitigt ist. Diese Bestimmung gilt ohne Übergangsfrist sofort. Da die Räum- und Streupflicht für öffentliche Wege und Plätze in der Regel bei den Gemeinden / Städten, die Räum- und Streupflicht auf Privatgrundstücken jedoch immer bei den Eignern liegt, sollten Sie ggfs.die Bürger informieren, dass Abfallbehälter, die nur über verschneite oder glatte Wege auch auf Privatgrundstücken zu erreichen sind, ab sofort nicht mehr geleert werden dürfen.	