

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 109 m

Traufhöhe als Höchstmaß über NHN, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

FH 114,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß über NHN, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Stellplatzeinhausung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"Hinter den Höfen"

Grenze der Teilaufhebung des Bebauungsplans  
"Hinter den Höfen"

St / Ga

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Textliche Festsetzungen

1.

Höhe baulicher Anlagen  
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a)

Die Firsthöhe (FH) im Sinne der Festsetzung definiert sich über den höchsten äußeren Punkt des Gebäudes (First bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).

b)

Die Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist bei geneigten Dächern die Schnittlinie der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Oberkante der Attika.  
Untergeordnete Gebäudeelemente (Dachgauben, Zwerchhäuser und Risalite), die 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m aus der Gebäudefront hervorspringen sind hiervon ausgenommen.  
Überschreitungen der Traufhöhe auf bis zu 112 m ü.NHN durch Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschoss) sind zulässig, sofern diese mit ihren nach Süden ausgerichteten Außenwandflächen auf gesamter Länge einen Rücksprung von mindestens 2,0 m von den davorliegenden Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses aufweisen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

c)

Die Höhenbegrenzungen und Einschränkungen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie bspw. Erker, Treppenträume, Fahrstuhlschächte sowie für technische Aufbauten wie bspw. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Maschinenräume von Aufzügen.
2.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

a)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 7 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume - mit Ausnahme des zu erhaltenden Wallnussbaumes - sind hierauf anzurechnen.

b)

Nicht überdachte Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind je angefangener 5 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbbaum gem. der Pflanzenliste 1 oder 2 zu begrünen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zu integrieren.

c)

Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
3.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Der Wallnussbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig durch zwei neue Bäume zu ersetzen.

4.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Notwendige Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Die Bäume sind vor der Fällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

- Werden bei der Kontrolle Fledermäuse angetroffen, ist vor weiteren Maßnahmen eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Für jedes tatsächliche Fledermausquartier, das beseitigt wird, sind jeweils fünf Fledermauskästen im Umfeld aufzuhängen und auf Dauer zu erhalten.
- Weisen zu beseitigende Bäume für Vögel geeignete Bruthöhlen auf, sind als Ersatz jeder Bruthöhle bis zum 28./29.02. jeweils drei Nistkästen für höhlenbrütende Vögel im Umfeld aufzuhängen und auf Dauer zu erhalten.

5.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten zentralen Stellplatzanlage zulässig.

6.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm  
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärm ist der westliche Teil der Stellplatzanlage einzuhausen. Die Einhausung ist als nach Westen und Norden durch Wände geschlossene Überdachung (Carport) der westlichen Stellplatzreihe mit einer maßgeblichen Schirmkantenhöhe ( $H_W$ )  $\geq 2,0$  m über Geländeoberkante Stellplatz herzustellen. Die Übergänge - „Wand-Boden“ bzw. „Wand-Dachfläche“ - sind fugendicht zu schließen. Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein Flächengewicht von  $\geq 25$  kg/m<sup>2</sup> aufweisen.

Hinweise

Baugrundstück/Gärten

Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Grünflächen sind durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Flächen mit Schotter oder Kies - umgangssprachlich auch als „Steingarten“ bezeichnet - gesetzlich verboten (siehe auch Urteil des OVG Niedersachsen vom 17.01.2023).

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - Großbäume

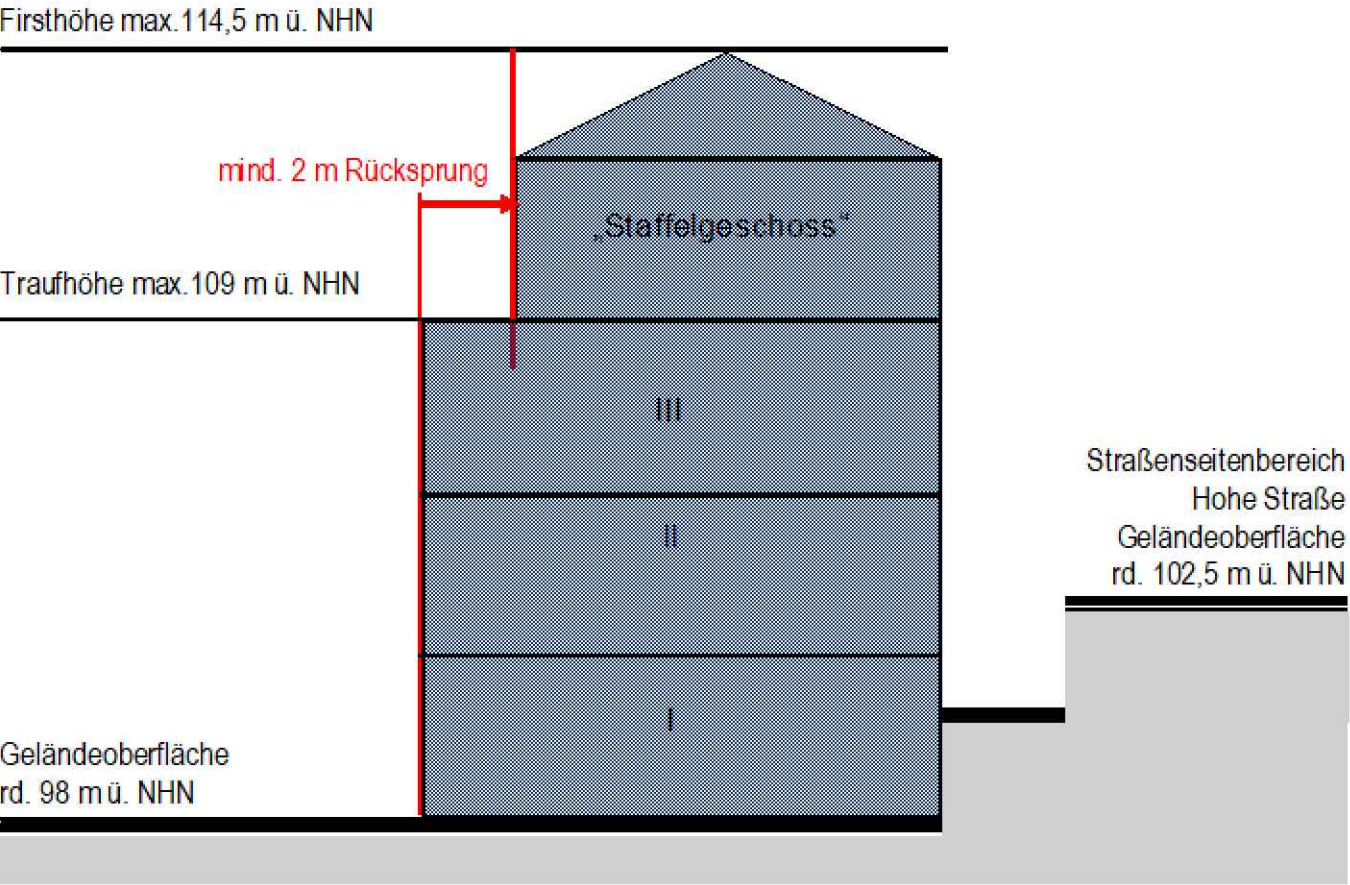
|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Spitzahorn *    | Acer platanoides    |
| Bergahorn **    | Acer pseudoplatanus |
| Schwarzerle *   | Alnus glutinosa     |
| Sandbirke *     | Betula pendula      |
| Rotbuche **     | Fagus sylvatica     |
| Esche **        | Fraxinus excelsior  |
| Walnuss *       | Juglans regia       |
| Zitterpappel *  | Populus tremula     |
| Traubeneiche ** | Quercus petraea     |
| Stieleiche **   | Quercus robur       |
| Silberweide     | Salix alba          |
| Winterlinde **  | Tilia cordata       |
| Feldulme *      | Ulmus carpinifolia  |

Pflanzenliste 2 - Mittelgroße und kleine Laubbäume:

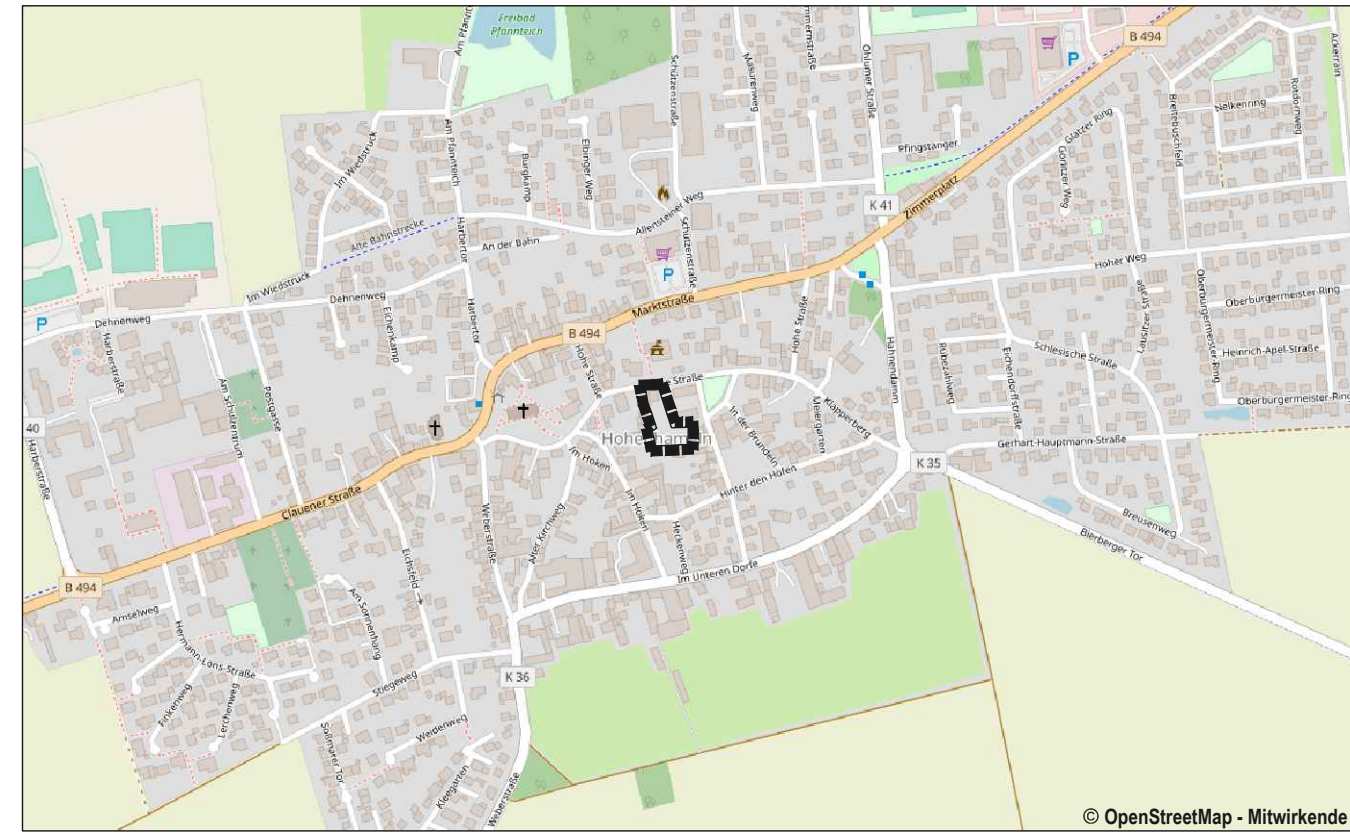
|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Feldahorn              | Acer campestre    |
| Hainbuche              | Carpinus betulus  |
| Vogelkirsche           | Prunus avium      |
| Traubenkirsche         | Prunus padus      |
| Mehlbeere              | Sorbus aria       |
| Eberesche (Vogelbeere) | Sorbus aucuparia  |
| Elsbeere               | Sorbus torminalis |

hochstämmige heimische Obstbäume

Systemskizze zur textlichen Festsetzung Ziff. 1 b)



Süden



Norden

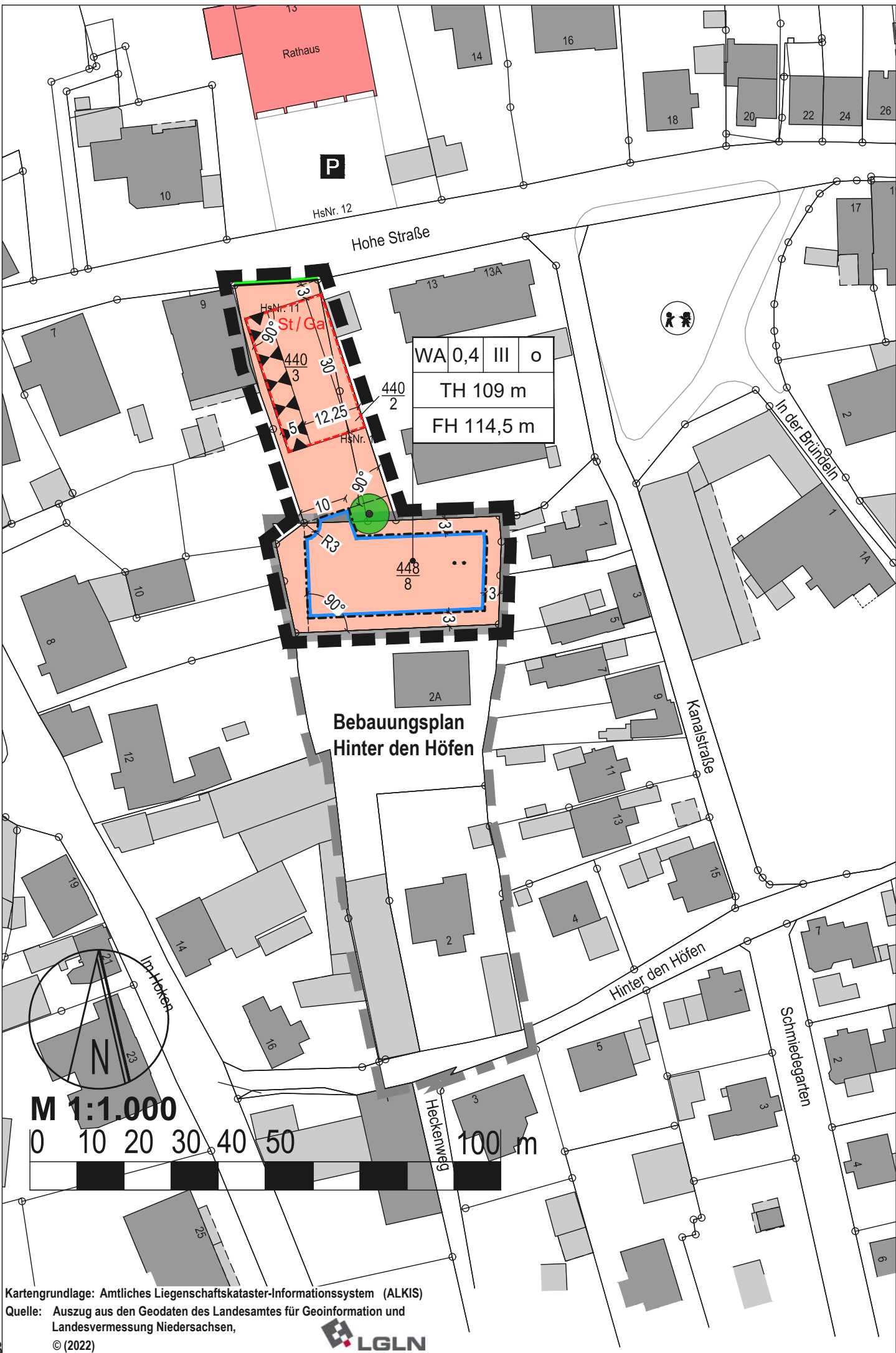
## Gemeinde Hohenhameln Ortschaft Hohenhameln

## Hohe Straße 11 zugl. Teilaufhebung Hinter den Höfen

## Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

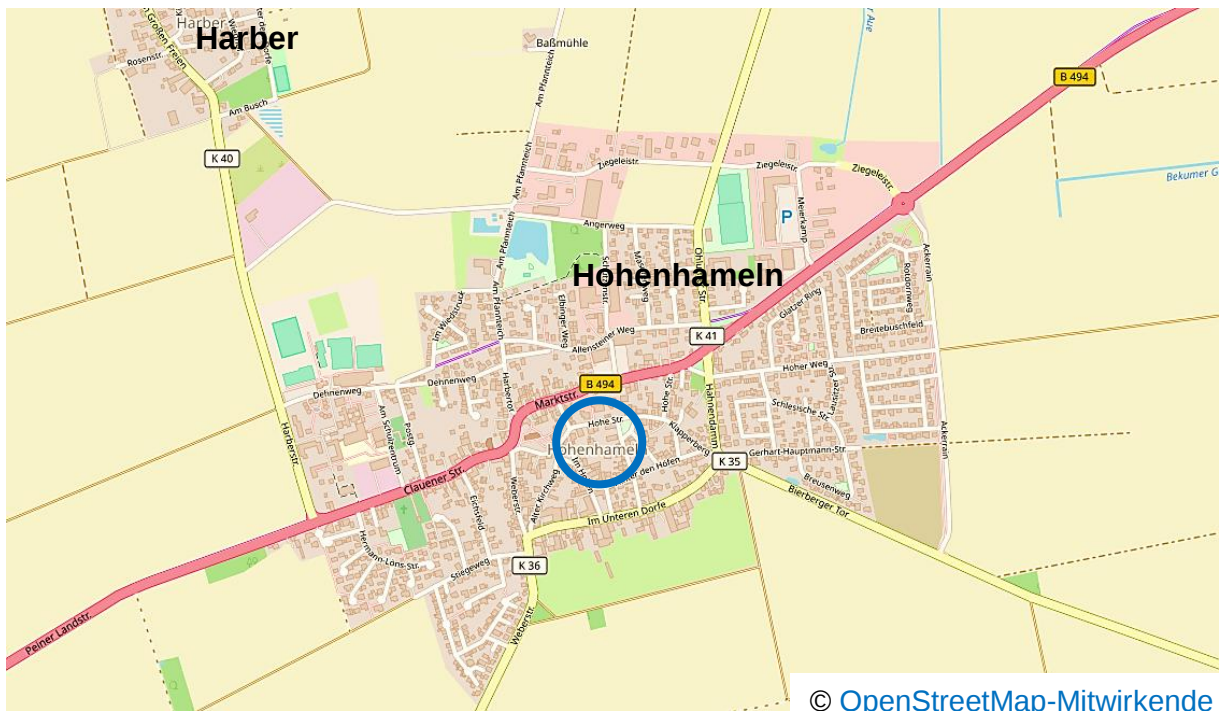
Stand: § 10 (1) BauGB



# Begründung zum Bebauungsplan „Hohe Straße 11“

zugleich Teilaufhebung „Hinter den Höfen“

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



2024  
§ 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Görner

## Inhaltsverzeichnis:

|                                                                                                  | Seite     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0 Vorbemerkung</b>                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung                            | 3         |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage                                                            | 4         |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans         | 6         |
| <b>2.0 Planinhalt/Begründung</b>                                                                 | <b>7</b>  |
| 2.1 Baugebiete                                                                                   | 7         |
| 2.2 Verkehrliche Erschließung                                                                    | 8         |
| 2.3 Ver- und Entsorgung                                                                          | 9         |
| 2.4 Brandschutz                                                                                  | 10        |
| 2.5 Spielflächen                                                                                 | 10        |
| 2.6 Kampfmittel                                                                                  | 10        |
| <b>3.0 Umweltbelange</b>                                                                         | <b>11</b> |
| 3.1 Natur und Landschaft                                                                         | 11        |
| 3.2 Immissionsschutz                                                                             | 14        |
| 3.3 Bodenschutz/ Altlasten                                                                       | 16        |
| <b>4.0 Flächenbilanz/Wohnbauflächennachweis</b>                                                  | <b>17</b> |
| <b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>                                                  | <b>17</b> |
| <b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>                                                 | <b>18</b> |
| <b>7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>                                       | <b>18</b> |
| <b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b> | <b>19</b> |
| <b>9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>                                       | <b>19</b> |
| <b>10.0 Verfahrensvermerk</b>                                                                    | <b>19</b> |
| <b>Anhang</b>                                                                                    | <b>20</b> |

## **1.0 Vorbemerkung**

---

### **1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung**

---

Die Gemeinde Hohenhameln liegt im Städtedreieck der Oberzentren Hannover – Braunschweig – Hildesheim und grenzt nach Osten unmittelbar an die Kreisstadt Peine, die Mittelzentrum ist. Die aus den Ortschaften Hohenhameln, Bierbergen, Bründeln, Clauen, Equord, Harber, Mehrum, Ohlum, Rötzum, Soßmar und Stedum-Bekum bestehende Gemeinde hat zurzeit rd. 9.540 Einwohner auf einer Fläche von rd. 69,4 km<sup>2</sup>. Naturräumlich gesehen ist die Gemeinde Teil der Börderegion bzw. der Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde<sup>1)</sup> mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Als Teil des Landkreises Peine, der Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist, gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP). Danach ist die Ortschaft Hohenhameln Grundzentrum. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017<sup>2)</sup> (LROP) haben Grundzentren die Aufgabe zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte auszurichten. Nach den Grundsätzen im LROP 2017 soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich zentral innerhalb der bebauten Ortschaft Hohenhameln und betrifft das Grundstück „Hohe Straße 11“. Ziel der Planung ist es, auf dem Grundstück eine bauliche Nachverdichtung zugunsten eines Mehrfamilienwohnhauses zu ermöglichen.

Wie oben ausgeführt ist die rd. 3.490 Einwohner zählende Ortschaft Hohenhameln Grundzentrum der Gemeinde Hohenhameln. Die Ortschaft ist gemäß ihrer Funktion sowohl mit Angeboten der Nahversorgung sowie der sozialen, schulischen und gesundheitlichen Infrastruktur gut ausgestattet. Neben zwei Kindertagesstätten bestehen in der Ortschaft eine Grund-, eine Haupt- und eine Realschule. Die Ortschaft ist zudem Standort der öffentlichen Gemeindeverwaltung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist – mit Ausnahme der grundzentralen Funktion der Ortschaft Hohenhameln – frei von Festlegungen des RROP 2008. Das Grundstück ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 nachrichtlich als Siedlungsbereich übernommen worden.

#### **- Wohnbauflächenbedarf**

Aufgrund von Haushaltsneugründungen der ortsansässigen Bevölkerung, aus einer angemessenen zuwandernden Bevölkerung sowie aus den veränderten Wohnansprüchen der Bevölkerung heraus, leitet sich ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ab, dessen Deckung gem. den Zielen der Raumordnung vorrangig in den Zentralen Orten erfolgen soll. Die Nachverdichtungsabsicht zugunsten des Baues eines Mehrfa-

---

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der Änderungsverordnung vom 17.09.2022

milienwohnhauses mit geplanten rd. 15 Wohneinheiten im Grundzentrum der Gemeinde entspricht damit den vorgenannten Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB.

#### - Verkehrliche Einbindung/ Nahverkehr

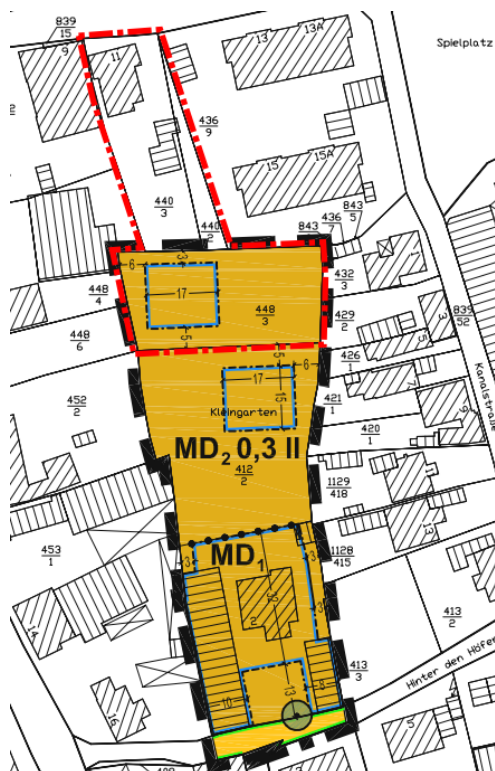
Durch die Ortschaft verläuft die Bundesstraße 494, die gem. des RROP 2008 „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung“ ist. Die Straße stellt eine direkte Verbindung in das Oberzentrum Hildesheim und das Mittelzentrum Peine her.

Die Ortschaft Hohenhameln wird von der RegioBuslinie 502, der Buslinie 501 der ONS GmbH und von der Buslinie 25 der RVHI (Regionalverkehr Hildesheim GmbH) angefahren. Hiermit bestehen Verbindungen ins Oberzentrum Hildesheim zum Bahnhof und zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), ins Mittelzentrum Peine mit dem dortigen Bahnhof und nach Ilsede zum dortigen ZOB. Die nächstgelegene Bushaltestelle Hohenhameln Sparkasse befindet sich in rd. 300 m fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus besteht über das Flexo-Busangebot eine attraktive und umstiegsfreie Direktverbindung für die Ortschaft Hohenhameln mit Anbindung an den S-Bahnhof in Algermissen mit Anschlüssen nach Hannover und Hildesheim.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

### Bauplanungsrecht

Für den im Süden einbezogenen Grundstücksteil gilt der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“, Rechtskraft am 29.12.2006. Der Bebauungsplan setzt für den Grundstücksteil ein „eingeschränktes Dorfgebiet“ (MD) gem. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und maximal II-Vollgeschosse fest. Die durch Baugrenzen (blaue Linie) festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist auf den westlichen Grundstücksteil beschränkt. Mit der Überplanung des betroffenen Grundstücksteils durch den Bebauungsplan „Hohe Straße 11“ wird der geltende Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ für den betroffenen Teilbereich aufgehoben (Teilaufhebung).



Bebauungsplan „Hinter den Höfen“  
verkleinerte Wiedergabe der Planzeichnung

Für den nördlichen Teilbereich existiert kein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB oder eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB. Der Bereich ist aktuell dem „unbeplanten Innenbereich“ gem. § 34 BauGB zuzurechnen.

### **Wahl des Verfahrens**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung im Innenbereich (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) zugunsten der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Es handelt sich insofern um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB.

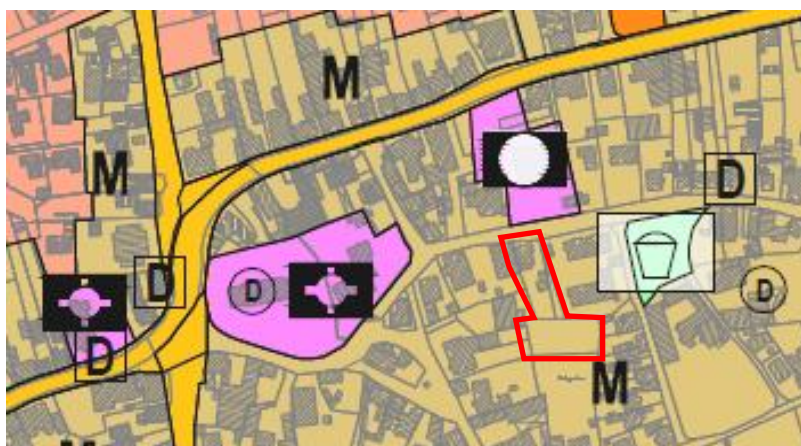
Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 816 m<sup>2</sup> den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) sind aufgrund der umliegenden Bestandbebauung aktuell nicht absehbar oder vorgesehen.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bereitet der Plan nicht vor. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und dem Fehlen von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls nicht. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im näheren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

### **Entwicklungsgebot**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Hohenhameln besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Bebauungsplanbereich gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) ausweist.



Ausschnitt aus dem  
wirksamen  
Flächennutzungsplan  
(ohne Maßstab)

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Abweichung in Form eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO, wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprochen. Der Geltungsbereich wird als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

Die Eigentümergesellschaft des Grundstücks „Hohe Straße 11“ plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, das aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Hanglage im rückwärtigen südlichen Grundstücksteil entstehen soll. Gegen die Errichtung des Gebäudes an dieser Stelle sprechen die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Hinter den Höfen“. Dessen Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erlauben die Umsetzung des Projekts in der beabsichtigten Form nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist insofern erforderlich, um die für den Südteil des Grundstücks geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ an die Erfordernisse der angestrebten Mehrfamilienhausbebauung anzupassen. Für den straßenseitigen Grundstücksteil, für den aktuell kein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 besteht, soll der Bebauungsplan klare Ordnungskriterien im Sinne der angestrebten Nachverdichtung schaffen.

Da sich die Nachverdichtungsabsicht auf ein Grundstück begrenzt und für die umliegenden Grundstücke keine Veränderungswünsche bekannt oder durch die Gemeinde vorgesehen sind, wird hierfür ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung für den betroffenen Teilbereich aufgehoben.

Besondere Auswirkungen auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet oder auf dessen Umgebung bereitet der Bebauungsplan bezogen auf seine Vornutzung und dem bislang geltenden Bauplanungsrecht sowie der Festsetzung eines Wohngebietes in städtebaulich integrierter Lage nicht vor. Auswirkungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse wurden durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und einer Untersuchung zum Stellplatzlärm berücksichtigt. Darüber hinaus gelten die aus Gründen der gesunden Wohnverhältnisse getroffenen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu Grenzabständen. Artenschutzrechtliche Erfordernisse werden insbesondere durch den Erhalt bzw. die Neupflanzung von Obstbäumen beachtet.

Die Umsetzung des Bebauungsplaninhalts wirkt sich in besonderer Weise auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB positiv aus. Eine Mitwirkung aller Bevölkerungsgruppen im Rahmen der vorliegenden Planung ist innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans mit einer frühzeitigen und regulären Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gewährleistet.

---

## 2.0 Planinhalt/Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

---

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

gem. § 4 BauNVO

Das Grundstück wird wegen der Nutzungsabsicht zugunsten des Wohnens als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“ berücksichtigt dabei die notwendige Wohnfunktion, beachtet aber im Unterschied zu einem „reinen Wohngebiet“ (WR) die teils gemischt geprägte umgebende Struktur im Zentrum der Ortschaft Hohenhameln mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Rathaus und den damit verbundenen Einflüssen u.a. durch Verkehr.

Der innerörtlichen, zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr geschuldet und unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an das kostensparende und klimaschonende Bauen, soll auf dem Grundstück der Bau eines Mehrfamilienwohnhauses ermöglicht werden. Dieser Verdichtung entsprechend wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Die Zahl entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) in allgemeinen Wohngebieten (WA). Die gewählte Zahl ist notwendig, um den bei Mehrfamilienhäusern bestehenden Bedarf an Stellplatzflächen in ausreichender Weise Rechnung zu tragen. So ermöglicht die Zahl von 0,4 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Gesamtversiegelung durch Hauptanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (usw.) auf bis zu 60% des Baulands.

Das Grundstück weist in der ansonsten flachwelligen Landschaft, in der die Gemeinde liegt, die Besonderheit auf, dass das Grundstück nach Süden um insgesamt rd. 4,5 m abfällt. Die Geländeoberfläche innerhalb des schmaleren, an der „Hohen Straße“ gelegenen Grundstücksteils, liegt auf einer Höhe von rd. 102,5 m über Normalhöhennull (NHN) und fällt nach Süden, in Richtung des breiter ausgeprägten und baulich besser nutzbaren Grundstücksteils auf eine Höhe von bis zu rd. 98,0 m ü. NHN ab.

Dem in Bezug auf das Straßenniveau der „Hohen Straße“ vorhandenen Höhenunterschied von rd. 4,5 m geschuldet, erlaubt der Bebauungsplan (ein) Gebäude mit bis zu III-Vollgeschossen. Das Gebäude wird sich damit in die unmittelbar östlich bestehende II-geschossige Mehrfamilienhausbebauung auf den Grundstücken „Hohe Straße 13, 13A, 15 u. 15A“, betrachtet vom Straßenniveau der „Hohen Straße“, einfügen.

Der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ erlaubt bis zu II-Vollgeschosse, so dass die für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans künftig zulässige höhere Geschossigkeit maßvoll erhöht wird.

Um innerhalb der zulässigen III-Geschossigkeit Ausreißer in der Gebäudehöhe vorzuziehen auszuschließen, werden ergänzend Regelungen zur First- und Traufhöhe aufgenommen. Der Verdichtungsabsicht und der Schaffung einer möglichst großen Anzahl von Wohnungen geschuldet, wird innerhalb der Traufhöhenfestsetzung allerdings eine Ausnahme für sogenannte „Staffelgeschosse“ (Dachgeschoss mit zurückgesetzter Fassade) zugelassen. Bezogen auf die niedrigere Bestandsbebauung auf dem Grundstück „Hinter den Höfen 2A“, gilt die Ausnahme aber nur, sofern der Fassadenrücksprung des Staffelgeschosses mindestens auf ganzer Länge der Südfassade erfolgt und mindestens 2,0 m beträgt. Hiermit wird erreicht, dass auch bei dieser Bauform eine horizontale Gliederung spätestens in Höhe der maximal zulässigen Traufhöhe in der Gebäudeansicht zu Tage tritt (siehe auch Systemskizze im Anhang der Begründung).

Die unmittelbar östlich und südlich bestehende Bebauungsstruktur aufgreifend, wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude im Plangebiet haben insofern zu den Seiten die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten und dürfen eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten.

Zur Prüfung und Sicherung des Vorhabens, das die Anlage einer Sammelstellplatzanlage im Norden des Grundstücks an der Hohen Straße vorsieht, während das Mehrfamilienhaus auf dem Südtteil des Grundstücks errichtet werden soll, wird das Baugebiet entsprechend gegliedert. Der nördliche Grundstücksteil wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB als Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt, während die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO auf den Süden des Grundstücksteils konzentriert wird. Die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt dabei überwiegend den Mindest-Grenzabstand nach der NBauO von 3,0 m, da weitergehende Ordnungskriterien der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der unregelmäßigen Struktur im Zentrum der Ortschaft Hohenhameln nicht bestehen. Bezogen auf das konkrete Vorhaben sind davon unabhängig die Regelungen der NBauO zu Grenzabständen (u. a. § 5 NBauO) zu beachten und einzuhalten. Danach wird das Gebäude bei der vorgesehenen Höhe größere Abstände zu den Nachbargrenzen einhalten müssen.

Seitens des Landkreises Peine besteht ein „Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde“, das bei Baumaßnahmen zu beachten ist. Die aktuelle Version des Merkblatts ist auf der Webseite des Landkreis Peine zu finden.

- Freiflächen-/Gartengestaltung

Bezüglich der allgemeinen Freiflächen-/Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. *„Grünflächen sind durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt“* (Urteil OVG Niedersachsen vom 17.01.2023). Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Flächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit Schotter oder Kies – umgangssprachlich auch als „Steingarten“ bezeichnet – gesetzlich verboten.

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

- **Verkehrliche Erschließung**

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Planbereich ist über die gemeindliche Straße „Hohe Straße“, die ausgebaut ist, erschlossen. Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung werden nicht erforderlich.

Zur Qualifizierung des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB ist die die „Hohe Straße“ begrenzende Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Einbindung des Plangebiets in den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die RegioBuslinie 502 und der Buslinie 501 der ONS GmbH sowie über die Buslinie 25 der RVHI (Regionalverkehr Hildesheim GmbH). Die nächstgelegene Bushaltestelle Hohenhameln Sparkasse befindet sich in rd. 300 m fußläufiger Entfernung.

**- Parkplatzflächen**

Für den ruhenden Verkehr stehen im öffentlichen Straßenraum „Hohe Straße“ Flächen zur Verfügung.

**- Stellplätze**Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze im Wohngebiete sind nach den Vorgaben der NBauO durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

In Bezug auf die Planung, die eine größere zusammenhängende Stellplatzanlage mit rd. 20 Stellplätzen vorsieht einerseits und möglichen Störungen, die davon ausgehen, setzt der Bebauungsplan den hierfür vorgesehenen Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB fest.

Außerhalb der Fläche ist die Anlage weiterer Stellplätze zulässig.

---

**2.3 Ver- und Entsorgung**

---

Öffentliche Maßnahmen der technischen Ver- und Entsorgung werden nicht erforderlich. Das Grundstück ist über die im Straßenraum „Hohe Straße“ gelegenen Verbundnetze für Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser usw. angebunden. Ergänzungen oder Veränderungen von Hausanschlüssen sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben zwischen den Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern privatrechtlich zu regeln.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Netze der Avacon AG. Die Netze für Gas befinden sich im Eigentum der Gemeindewerke Peiner Land GmbH & Co. KG. Die Telekommunikationsgrundversorgung ist über das Anlagennetz der Telekom Deutschland GmbH gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Hohenhameln.

Abwasser wird über das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Mischwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Hohenhameln der Kläranlage in Soßmar zugeführt. Nach Auskunft des Wasserverbandes Peine besitzt die Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Abwasserbehandlung.

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit, soweit es die anstehenden Böden zulassen, vor Ort zu versickern, zur späteren Nutzung aufzufangen oder über geeignete Rückhaltemaßnahmen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Zisternen, die mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden sollen, sind bei der Beantragung des Hausanschlusses aufzuführen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist erlaubnisfrei möglich. Es dürfen jedoch grundsätzlich keine umweltschädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder den Schmutz-, Regen- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die hydraulische und stoffliche Belastung bei der Einleitung von Niederschlagswasser muss den Bestimmungen des Arbeitsblatts der DWA-A 102 zum umweltgerechten Umgang mit Niederschlagswasser entsprechen.

Nach Angabe des Wasserverbandes Peine vom 18.11.2024 sind *„als abflusswirksame Fläche mit Einleitung des auf ihm anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung [...] für das Grundstück Hohe Str. 11 insgesamt 213 m<sup>2</sup> (148 m<sup>2</sup> Grundfläche Wohngebäude und 65 m<sup>2</sup> befestigte Fläche) festgesetzt.*

*Diese abflusswirksame Fläche sowie das gesamte anfallende Schmutzwasser darf weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Aus hydraulischen Gründen ist für den zusätzlich anfallenden Niederschlagswasserabfluss eine entsprechende Rückhaltung oder, je nach Grundwasser- und Bodenverhältnissen, eine Versickerung auf dem zu entwässernden Grundstück unbedingt vorzusehen. Hierfür hat der Bauherr vor Beantragung der Baugenehmigungen zwingend ein Entwässerungskonzept für o. g. Vorhaben mit dem Wasserverband Peine, Fachabteilungen „Hausanschlusswesen“ und „Betrieb Abwasser“, abzustimmen.*

*[...] Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche  $A_u \geq 800 \text{ m}^2$  ist für die Bemessung des Regenrückhaltevolumens und den Überflutungsnachweis die technische Regel DIN 1986-100 bei einem 30-jährlichem Regenereignis und 5-jährigen Regen maßgeblich. Sind mehrere Grundstücke mit einer jeweils abflusswirksamen Fläche  $A_u \geq 800 \text{ m}^2$  an einen Niederschlagswasserkanal angeschlossen, ist für jedes Grundstück getrennt der Überflutungsnachweis zu führen.“*

Bei Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 (M) u. DWA M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

## 2.4 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt ist im Zuge der Straßenerschließung durch die Gemeinde im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt worden.

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Peine grundsätzlich bereit. Das vorhandene Wasser kann jedoch nur zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, kann der Verband weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen.

## 2.5 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken hergerichtet werden können. Darüber hinaus steht für Kinder in unmittelbarer Nähe (rd. 70 m fußläufiger Entfernung) der Spielplatz „In der Bründeln“ zur Verfügung.

## 2.6 Kampfmittel

Nach Angaben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 30.01.2024 besteht für das Plangebiet kein Verdacht auf Abwurfkampfmittel.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

### **3.0 Umweltbelange**

---

#### **3.1 Natur und Landschaft**

---

##### **Naturräumlicher Bestand**

Der Planbereich befindet sich zentral innerhalb der bebauten Ortschaft von Hohenhameln und ist entsprechend mit Gebäuden, Wohngärten und befestigten Flächen umgeben.

Das Grundstück selber ist unbebaut und zeigt im nördlichen Teilbereich frisch entstandene halbruderale Gras- und Ruderalvegetation auf. Eine Mulde und leichte Geländeaufschüttungen zeugen von den vor kurzer Zeit vorgenommenen Gebäudeabrissmaßnahmen an dieser Stelle. Der hintere südliche Grundstücksteil weist stärkeren Grasbewuchs in Form eines aktuell nicht mehr gepflegten artenarmen Scherrasens auf.

Gehölzbewuchs besteht fast ausnahmslos in Form von älteren, teilweise überalterten Obstbäumen, die sich vorwiegend am Südrand bzw. am Nordrand des südlichen Grundstücksteils locker reihen. Aus dem Obstbaubestand ragt zentral am Ostrand des Grundstücks ein älterer, großer Wallnussbaum heraus. Am Südwestrand steht ein älterer Haselnussstrauch. Sporadisch findet sich jüngere Spontanvegetation aus Schwarzem Holunder.

Die Geländeoberfläche fällt im mittleren Grundstücksteil um rd. 4,5 m nach Süden ab.

##### **Rechtliche Situation**

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“, der den Grundstücksteil als Dorfgebiet (MD) bestimmt. Als Ausgleichsmaßnahme sind in diesem Gebiet je angefangener 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Baum, alternativ drei Sträucher zu pflanzen.

Der nördliche Grundstücksteil ist unbeplant im Sinne von § 34 BauGB.

##### **Auswertung von Planwerken**

Nach den interaktiven Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen für den Planbereich und seiner unmittelbaren Umgebung keine ausgewiesenen Schutzgebiete und Objekte sowie Gebiete und Objekte, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach Naturschutzrecht erfüllen. Aufgrund der Ausprägung des Gebietes bestehen auch keine von sich aus geschützten Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG.

##### **Eingriffsregelung**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan – auch mit Blick auf die planerisch und tatsächlich vorhandene naturferne Ausprägung des Grundstücks – auf eine Abhandlung der Eingriffsregelung verzichtet.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Unter Beachtung der im geltenden Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich in Form von Gehölzanpflanzungen, ist geregelt, dass im Planbereich insgesamt mindestens 7 Obstbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten sind. Zusätzlich wird der große Wallnussbaum unter Erhaltungsschutz gestellt. Weitere Baumpflanzungen sind in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze vorzunehmen. Bei der aktuell vorgesehenen Anzahl von 20 Stellplätzen wären insgesamt mindestens 5 Bäume zu pflanzen.

### **Vermeidung/Minimierung**

Die Inanspruchnahme einer innerörtlich gelegenen, vormals bebauten Grundstücksfläche vermeidet als Maßnahme der Nachverdichtung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) den Verbrauch von unbelasteten Außenbereichsflächen, wie bspw. landwirtschaftliche Flächen.

Als konkrete Maßnahme zur Vermeidung wird der große Wallnussbaum explizit unter Erhaltungsschutz gestellt. Für die anderen Obstbäume ist Ersatz auf dem Grundstück zu leisten, sofern diese zugunsten des Vorhabens gefällt werden müssen.

### **Artenschutz**

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Bebauungsplänen für unvermeidbare Beeinträchtigungen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den folgenden Maßgaben:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer*

*1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*

3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.*

Für andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG:

*Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Aufgrund der Ausprägung und Vornutzung, der geringen Größe von rd. 2.000 m<sup>2</sup> und der Lage im zentralen, bebauten Innenbereich der Ortschaft Hohenhameln lässt sich die Bedeutung des Planbereichs im Hinblick auf die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 44 Abs. 5 auf die Tierarten Brutvögel und Fledermäuse beschränken. Dabei spielt insbesondere der Obstbaumbestand und seine Ausprägung mit älteren Exemplaren eine Rolle. Neben der allgemeinen Funktion als Nahrungsraum bieten die Obstbäume mit teilweise vorhandenen Baumhöhlen und Spalten zusätzlich potentiellen Brut- und Rückzugsräume für Vögel und für Fledermäuse.

#### Habitat- und Höhlenbäume

Zur Klärung der Bedeutung des Baumbestandes wurde eine Habitat- und Höhlenbaumkartierung durchgeführt<sup>3)</sup>. Im Zuge der Untersuchung wurden 7 Habitatbäume – davon einer liegend als Totholz - festgestellt.

6 der Bäume, inclusive des Totholzes, kommt aufgrund vorhandener Rindenabplatzungen oder kleinerer Höhlen eine *mittlere Bedeutung* für Fledermäuse zu. Dem älteren Wallnussbaum attestiert der Bericht eine *hohe Bedeutung* für Fledermäuse.

Für Vögel besitzen die Bäume eine Bedeutung für Brutvögel mit Bindung an Gebüsch und sonstigen Gehölzen. Der Wallnussbaum besitzt darüber eine Bedeutung für Brutvögel mit Bindung an älteren Baumbeständen/Höhlenbrüter.

Im Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass die 7 festgestellten Habitatbäume potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse darstellen, „*die bei einer Fällung dem Naturhaushalt in ihrer ökologischen Funktion künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Bäume sind möglichst zu erhalten. Ansonsten ist eine Kompensation notwendig, ggf. auch als vorgezogene Artenschutzmaßnahme.*

*Zu fällende Bäume sollten vorab durch fachkundige Personen auf einen aktuellen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse geprüft werden.“*

---

<sup>3)</sup> Stitz Landschaftsarchitektur GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Habitat- und Höhlenbäume, Bebauungsplan „Hohe Straße 11“, zugl. Teilaufhebung „Hinter den Höfen“ Gemeinde Hohenhameln, Ortschaft Hohenhameln, Vechelde, Juli 2024

### Nutzungsregelungen zugunsten von Natur und Landschaft

#### - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Der eine hohe Bedeutung für Fledermäuse aufweisende Wallnussbaum wird unter Schutz gestellt und ist damit zu erhalten. Sollte der Baum abgängig werden, ist der Baum durch Neupflanzung von zwei gleichartigen Bäumen zu ersetzen.

#### - Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Bei den auf dem Grundstück kartierten Habitatbäumen handelt es sich ausnahmslos um ältere Obstbäume (Birne, Pflaume und Totholz), die sehr geschwächt bzw. abgängig sind. Die Bäume werden daher nicht unter Erhaltungsschutz gestellt. Stattdessen sind hierfür neue Obstbäume (insgesamt 7) auf dem Grundstück zu pflanzen.

Das Bebauungskonzept sieht im Norden des Grundstücks eine größere zusammenhängende Stellplatzanlage vor. Während die westlich gelegenen Stellplätze zugunsten der Lärmvermeidung in Art überdacht werden, sind die auf der Ostseite geplanten Stellplätze ohne Überdachung vorgesehen. Zur Reduktion der Hitzeentstehung auf der offenen Stellplatzanlage und zur Förderung der Ortsgestalt sind ist die offene Stellplatzanlage zwischen oder randlich mit Bäumen in Abhängigkeit von der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze zu begrünen.

#### - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Brutvögeln übernimmt der Bebauungsplan die Biotopschutzzeit gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verbindlich in den Bebauungsplan. Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume dürfen demnach nur außerhalb der Brut- und Setzzeit gefällt werden. Um darüber hinaus zu vermeiden, dass bspw. in Baumhöhlen oder Spalten überwinternde Fledermäuse getötet werden, sind Bäume grundsätzlich im Vorfeld auf Baumhöhlen und Spalten zu untersuchen. Dieses gilt im Falle des Wallnussbaumes auch für das Zurückschneiden von Ästen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Sollten in den Höhlen/Spalten Fledermäuse (oder andere Tierarten) angetroffen werden, ist vor weiteren Maßnahmen Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise herzustellen.

Als allgemeine Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahme sind je aufgefundener und beseitigter Baumhöhle Ersatz in Form von drei künstlichen Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel zu leisten.

Um von vornherein einen Anreiz zum Erhalt der Obstbäume zu fördern, sind diese auf die im Bebauungsplan geforderten Neupflanzungen anzurechnen.

## **3.2 Immissionsschutz**

### Allgemein

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) bzw. die 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

### Parkplatzlärm

Grundsätzlich sind bezogen auf die festgesetzte Gebietsart „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und die umgebend westlich und östlich ebenfalls in Art eines allgemeinen Wohngebietes einzuordnenden Nutzungen keine relevanten Störungen zu erwarten.

Bezogen auf mögliche Störungen durch Lärm von Kraftfahrzeugen auf der im Norden vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten zentralen Sammelstellplatzanlage des Gebietes, liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor<sup>4</sup>.

Maß für die Prüfung von Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Bauleitplänen sind die sog. „Orientierungswerte“ gem. Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur DIN 18005. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. So wird im Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983<sup>5</sup>) betont, dass es sich bei den in der DIN 18005 genannten Planungsrichtwerten – die vorgenannten Orientierungswerte – um Hilfwerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Die „Orientierungswerte“ betragen für Einflüsse in allgemeinen Wohngebieten (WA) 55 dB(A) für den Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) und für allgemeine Lärmeinflüsse (Gewerbe, Freizeit u. vgl.) 40 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr).

Da zur Beurteilung von „Anwohner-Parkplätzen“ im Baugenehmigungsverfahren keine expliziten Beurteilungsgrundlagen vorliegen, hat das Schallgutachten darüber hinaus hilfsweise die Regelungen der zur Beurteilung von Gewerbelärm maßgeblichen TA Lärm<sup>6</sup>) herangezogen. Die Werte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechen den vorgenannten Orientierungswerten.

Grundlage der schalltechnischen Berechnungen im Gutachten sind typische Emissionskennwerte der Fachliteratur „Parkplatzlärmstudie“<sup>7</sup>).

In der Beurteilung der Planung kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Tageswerte von 55 dB(A) an nahezu allen betrachteten Punkten in der Umgebung (Hohe Straße Nr. 9, Nr. 13 und Nr. 15) deutlich um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Damit befinden sich diese Aufpunkte nicht mehr im Einwirkungsbereich der hier zu beurteilenden Anlage i.S. von Nr. 2.2 der TA Lärm. Die Ausnahme bildet der Aufpunkt 1a (Hohe Straße 9, 2. OG). Allerdings wird auch hier der maßgebliche Beurteilungspegel um mehr als 9 dB(A) unterschritten.

Aufgrund des auf dem Grundstück „Hohe Straße Nr. 9“ vorhandenen Wohngebäudes, dass unmittelbar auf der Grundstücksgrenze steht und in Richtung der geplanten Stellplätze zusätzlich Fenster aufweist, ist davon ausgehen, dass die für den Nachtzeitraum

---

<sup>4</sup>) Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Hohe Straße 11“ zugl. Teilaufhebung „Hinter den Höfen“ der Gemeinde Hohenhameln, Nr. 24034, Garbsen, 13.08.2024

<sup>5</sup>) Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG), Nds. MBL. 1983, 317

<sup>6</sup>) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), [https://www.verwaltungsvorschriften-im-inter-net.de/bsvwwbund\\_26081998\\_IG19980826.htm](https://www.verwaltungsvorschriften-im-inter-net.de/bsvwwbund_26081998_IG19980826.htm)

<sup>7</sup>) "Parkplatzlärmstudie" Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz; 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007 (ISBN 3-936385-26-2)

maßgeblichen Werte durch die Stellplatznutzung überschritten werden. Der Schallgutachter hat daher in Abstimmung mit der Eigentümergesellschaft des Grundstücks „Hohe Straße 11 von vornherein die Auswirkungen des Parkplatzlärms unter der Prämisse einer nach Westen und Norden geschlossenen Stellplatzüberdachung für die westliche Stellplatzreihe untersucht. Unter dieser Vorgabe wird der maßgebliche Nacht-Wert von 40 dB(A) an den unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Fenster des Gebäudes „Hohe Straße Nr. 9“ gerade erreicht bzw. unterschritten. Für die Häuser Nr. 13 und Nr. 15, in deren Richtung keine lärmabschirmende Maßnahme eingestellt ist, bewegen sich die Nacht-Werte um die 37 dB(A) bzw. darunter. Der Wert von 40 dB(A) wird damit sicher eingehalten.

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die im Schallgutachten vorausgesetzte Einhausung der westlichen Stellplatzreihe innerhalb des Sammelstellplatzes wird zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als zwingend umzusetzende Maßnahme festgesetzt.

Die Carportanlage weist eine Länge von bis zu 30 m auf und muss aufgrund der beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück grenznah errichtet werden. Die Anlage unterschreitet dabei die gem. § 5 Abs. 8 Satz 5 NBauO zulässigen Länge von 9 m für grenzständige Garagen. Entsprechend wird zur Durchsetzung der Festsetzung gem. § 68 Abs. 4 NBauO eine Zustimmung des Nachbarn „Hohe Straße Nr. 9“ oder gem. § 5 Abs. 5 Satz 2 NBauO eine Baulast erforderlich, die vor Satzungsbeschluss vorzulegen ist.

### 3.3 Bodenschutz/ Altlasten

Altlasten im Planbereich bestehen nach Auswertung des rechtskräftigen Bebauungsplans und des NIBIS-Informationssystem des Landesamtes für Bergbau und Energie nicht.

Zu Altlasten gibt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Peine mit Schreiben vom 15.11.2024 die nachfolgenden Hinweise:

*„Auf der Planungsfläche sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten bekannt. Jedoch sind in mittelbarer Nähe mehrere Altlasten (Altstandorte) bekannt. Eine Beeinträchtigung auf die angefragte Planungsfläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.*

*Sollte vorgesehen sein, z. B. im Rahmen einer Tiefbaumaßnahme Grundwasserhaltung zu betreiben, so ist ein Fachbüro für Altlastenuntersuchungen einzubeziehen.“*

Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde ist zu beachten.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die

weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Bodenverdichtungen außerhalb der baulich beanspruchten Flächen, sind mit dem Ende der Baumaßnahmen wieder rückgängig zu machen, sodass die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG wieder vorhanden sind.

Beim Einsatz von Bodenersatzmaterial muss das jeweilige Material die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) oder der Ersatzbaustoffverordnung erfüllen.

#### 4.0 Flächenbilanz/Wohnbauflächennachweis

---

##### Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt auf rd. 2.040 m<sup>2</sup> Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermittelt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauGB von 816 m<sup>2</sup>.

##### Wohnbauflächennachweis

Seitens der Eigentümergesellschaft des Grundstücks „Hohe Straße 11“ soll ein Mehrfamilienhaus mit rd. 15 Wohnungen entstehen.

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

##### Ver- und Entsorgung

Die **Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreises Peine** weisen mit Schreiben vom 12.02.2024 auf Folgendes hin:

*„Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer öffentlichen Straße zu dulden, um deren Abtransport durch Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen. Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Ggf. sind die Abfallbehälter nach der Abfallentleerung durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.“*

Der **Wasserverband Peine** gibt in seiner Stellungnahme vom 16.02.2024 den folgenden Hinweis:

*„Wir weisen informativ darauf hin, dass die grundstücksinterne abwassertechnische Erschließung, die Grundstücksentwässerungsanlage, gemäß § 11 der u. g. Abwassersatzung dem Grundstückseigentümer obliegt. Der Anschluss der Entwässerungsanlagen eines Grundstücks an die öffentliche zentrale Mischwasserkanalisation in Hohenhameln erfolgt gemäß den Bestimmungen der „Abwassersatzung des Wasserverbandes Peine für das Gebiet der Mitgliedsgemeinden in Niedersachsen“.“*

Die **Untere Abfallbehörde** beim Landkreis Peine gibt mit Schreiben vom 15.11.2024 folgende Hinweise:

- „1. Abfälle sind gemäß § 9 KrWG getrennt zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.*
- 2. Die fachgerechte Entsorgung gefährlicher Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde gemäß § 50 KrWG nachzuweisen.“*

### Denkmalschutz

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** beim Landkreis Peine weist mit Schreiben vom 15.11.2024 in Bezug auf den Archäologischen Denkmalschutz auf Folgendes hin:

*„Sollten bei den Erdarbeiten archäologische Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen und besonders auffällige Erdverfärbungen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Lkr. Peine unverzüglich zu melden.“*

### Straßenverkehrliche Belange

Die **Niedersächsische Landbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel**, weist mit Schreiben vom 01.02.2024 darauf hin, *„dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.“*

*Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.“*

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

### **- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Veröffentlichung der Unterlagen im Internet vom 30.01.2024 bis 16.02.2024.

### **- Beteiligung der Behörden/Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 26.01.2024 angeschrieben, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 16.02.2024 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen.

### **- Beteiligung der Öffentlichkeit/Beteiligung der Behörden**

Die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.10.2024 bis einschließlich 18.11.2024 auf der Internetseite der Gemeinde. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Datum vom 16.10.2024 von der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert und gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, eine Stellungnahme innerhalb der Veröffentlichungsfrist abzugeben. Es sind Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

## **7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Kosten entstehen der Gemeinde nicht. Die öffentlichen Straßen und Wege sind ausgebaut.

---

## **8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Öffentliche Flächen setzt der Bebauungsplan nicht fest.

---

## **9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Öffentliche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb der öffentlichen Flächen vorhanden. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden der Kläranlage in Soßmar zugeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

---

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2024 bis einschl. 18.11.2024 im Internet veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Hohenhameln unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Hohenhameln, den .....

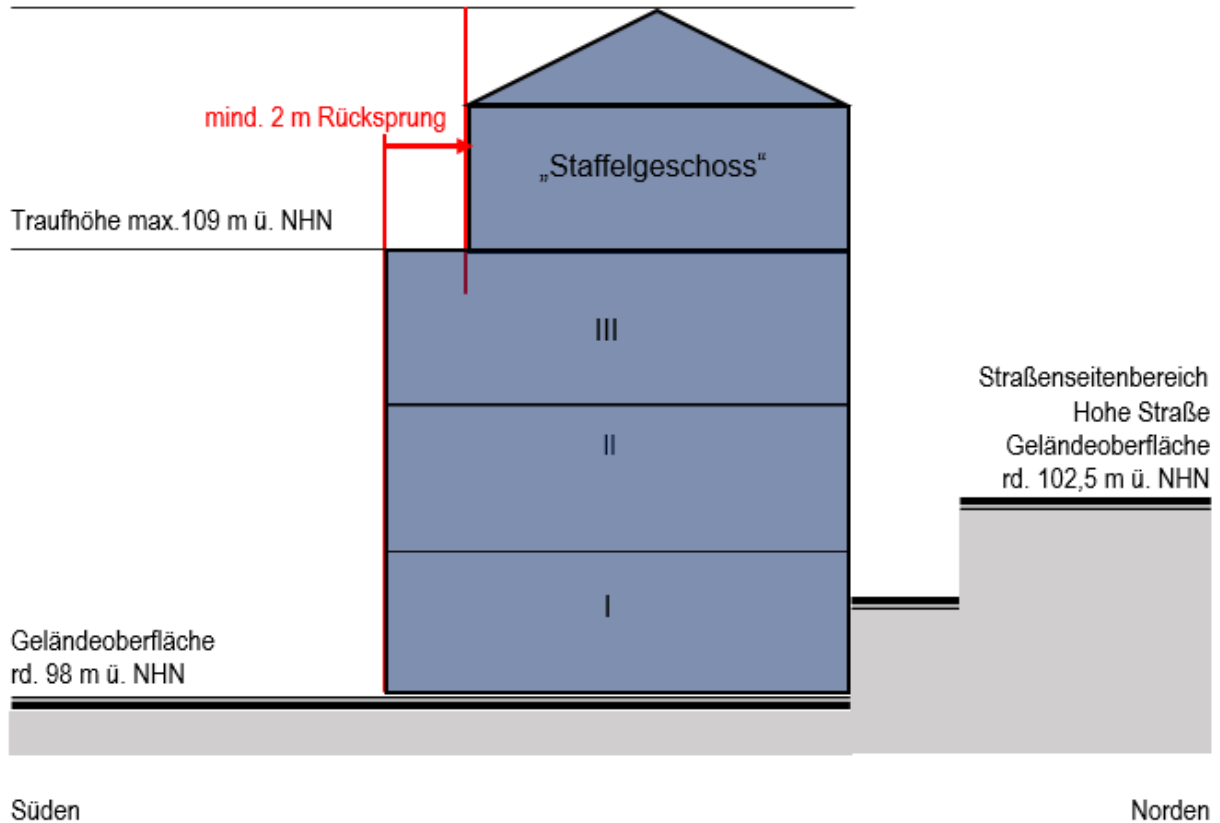
.....

(Bürgermeister)

## Anhang 1

### Systemskizze zur textlichen Festsetzung Ziff. 1 b)

Firsthöhe max. 114,5 m ü. NHN



## Anhang 2

### Übersicht Gutachten/Fachbeiträge

- Stitz Landschaftsarchitektur GmbH: **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, Habitat- und Höhlenbäume, Bebauungsplan „Hohe Straße 11“, zugl. Teilaufhebung „Hinter den Höfen“ Gemeinde Hohenhameln, Ortschaft Hohenhameln, Vechelde, Juli 2024
- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: **Schalltechnisches Gutachten** zum Bebauungsplan „Hohe Straße 11“ zugl. Teilaufhebung „Hinter den Höfen“ der Gemeinde Hohenhameln, Nr. 24034, Garbsen, 13.08.2024