



Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 112m

Gebäudehöhe über NN als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzung Ziff. 2 und 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck, siehe textl. Festsetzung Ziff. 5

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

Bäume erhalten, siehe textl. Festsetzung Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
Die allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 - Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude und
 - die der Versorgung dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage über NN.
 - Die Gebäudehöhe im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen oder der Attika.
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**
Zusätzlich zu der im Plangebiet als Höchstmaß festgesetzten Anzahl von 3 Vollgeschossen ist im südlichen Plangebiet (innerhalb eines Abstandsbereiches von max. 40 m gemessen von der südlichsten Plangebietsecke an der Straße Klapperberg) die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses, das zu mindestens zu 60% der Geschossfläche für Einstellplätze und Nebenräume genutzt wird, zulässig, soweit hierdurch eine maximale Gebäudehöhe vom 112 m über NN nicht überschritten wird.
- Grünordnung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)**
Im Plangebiet zu erhaltende Bäume sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**
Die Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt von der Straße "Hahnendamm" (K 41) sind jederzeit freizuhalten. Sichtverdeckende Bepflanzungen und Werbeschilder jeglicher Art dürfen in diesem Bereich nicht angepflanzt oder aufgestellt werden

Hinweise

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen angelegt werden, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Schottergärten sind demnach nicht zulässig.

Artenschutz:

- Der Gebäudeabriss sowie Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu beachten.
- Rechtzeitig vor dem Abriss der Scheune ist die erforderliche Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 Abs. 3 BNatSchG (Zerstörung von Ruhestätten) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Peine zu stellen.
- Zur Vermeidung von Konflikten mit dem besonderen Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind unmittelbar vor dem Scheunenabriss die Balkenspalten nochmals auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu inspizieren. Ebenso sind Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch einen Fachgutachter erneut auf Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Sofern im Zuge der Kontrolle Fledermäuse in den Bäumen oder im Gebäude vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Gefällte Bäume oder abgängige Baumteile sind nach dem Fällen erst noch einige Tage auf der Erde zu lagern, so dass eventuell darin befindliche Fledermäuse das Objekt verlassen können.

- Die drei an den Bestandsgebäuden vorhandenen Halbhöhlennistkästen sind vor dem Abriss ebenfalls erneut auf einen Besatz durch Brutvögel durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Die Nistkästen sind nach der Kontrolle, wenn kein Besatz festgestellt wurde, an die zu erhaltenden Eichen im Osten des Plangebiets umzuhängen. Das Umhängen der Kästen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.
- Je nach Ausgestaltung des neuen Wohngebäudes sind an der Fassade des Gebäudes geeignete Fledermaustagesverstecke vorzusehen. Darüber hinaus sind am neuen Gebäude Nistkästen / -hilfen für Höhlenbrüter zu installieren

Archäologischer Denkmalschutz:

Die Durchführung von Erdarbeiten ist termingenau dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Bezirksarchäologie Braunschweig- Husarenstraße 75, 38102 Braunschweig und dem Landkreis Peine - Untere Denkmalschutzbehörde -, Burgstraße 1, 31224 Peine, mindestens drei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen, damit eine archäologische Kontrolle erfolgen kann.



Gemeinde Hohenhameln

Wohnpark Auf der Burg

Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: § 10 (1) BauGB

Begründung zum Bebauungsplan "Wohnpark – Auf der Burg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 03/2023
§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. U. Kolb

Mitarbeit: A. Hoffmann, A. Körtge, K. Müller, M. Pfau

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Artenschutz	8
2.3 Verkehrliche Belange/ Erschließung	10
2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.5 Brandschutz	12
2.6 Bodenschutz/ Altlasten	12
2.7 Denkmalschutz / Archäologie	13
2.8 Immissionsschutz	13
3.0 Umweltbelange	14
4.0 Flächenbilanz	16
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	16
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	20
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	20
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	20
9.0 Verfahrensvermerk	21
Anlage: Bestandsplan mit Höhenangaben	

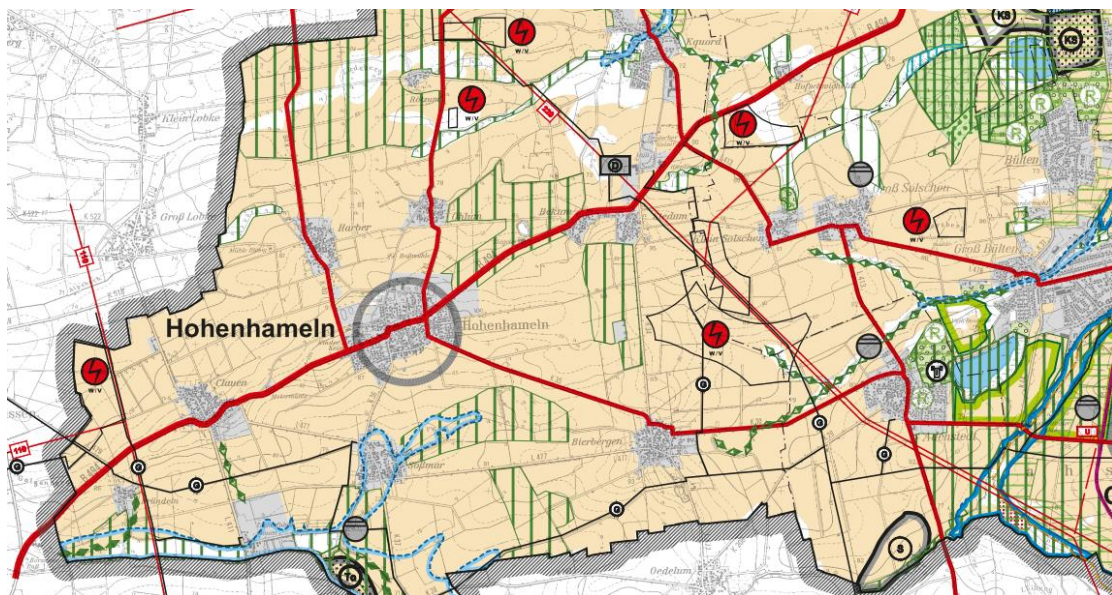
1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Hohenhameln liegt an der Westgrenze des Landkreises Peine, eingebettet in das Städtedreieck der Oberzentren Hannover - Braunschweig - Hildesheim. Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich über rd. 69,4 km². Am 31.12.2021 hatte die Gemeinde 9.410 Einwohner. Zu der Gemeinde Hohenhameln gehören die Ortschaften Hohenhameln, Bierbergen, Bründeln, Clauen, Equord, Harber, Mehrum, Ohlum, Rötzum, Soßmar und Stedum-Bekum.

Landesplanerische Zielvorgaben¹⁾ bestehen für das Gemeindegebiet von Hohenhameln nicht, mit Ausnahme des Kraftwerkstandorts Mehrum, einiger überregional bedeutsamer Verkehrs- und Leitungstrassen und eines Vorranggebiets für Rohstoffgewinnung (Nr. 169) nördlich von Mehrum. Benachbarte Oberzentren sind Hildesheim, Salzgitter, Braunschweig und Hannover, Mittelzentren sind Peine, Lehrte, Sarstedt und Laatzen.

Die Gemeinde Hohenhameln ist Mitglied des Regionalverbands Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ (RROP) wird die Ortschaft Hohenhameln als Grundzentrum mit den zugehörigen allgemeinen Schwerpunktaufgaben (Angebote zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs) festgelegt. Hier befinden sich der Sitz der Gemeindeverwaltung und alle wichtigen Versorgungseinrichtungen wie Schulen, Sportanlagen und Einzelhandelsschwerpunkte.

Die Anbindung der Gemeinde an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über die Anschlusspunkte Lehrte und Hämelerwald an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet, die Autobahn A 7 bei Laatzen und Hildesheim sowie über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Hohenhameln in der Bördenregion (Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde³⁾) mit ihren weiträumigen Ackerfluren.



Regionales Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)

- ¹⁾ Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017)
- ²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung für den Großraum Braunschweig
- ³⁾ Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994, Fortschreibung 2003, 2013

Die von der Planung berührte Ortschaft Hohenhameln ist der Hauptort der Gemeinde und liegt im Mittelpunkt des Gemeindegebiets und ist mit 3.413 Einwohnern (Stand 31.12.2021) die größte Ortschaft der Gemeinde. Über die Bundesstraße B 494 werden Peine und Hildesheim auf direktem Wege erreicht. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage im Süden des Siedlungsbereichs der Ortschaft Hohenhameln. Die Planung bereitet die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohnpark – Auf der Burg" vor, der ein allgemeines Wohngebiet im Änderungsbereich festsetzt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig ist die Ortschaft Hohenhameln als Grundzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist die Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Hinzu kommt im Bereich der grundzentralen Aufgaben die Bereitstellung von Wohnraum bzw. Bauland zur Weiterentwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, die gem. Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige zentrale Orte zu erhalten. Das Plangebiet ist im RROP als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Östlich des Plangebiets verläuft die Straße Hahnenkamm, die in Verlängerung der K 35 von Südosten kommend den Anschluss an die B 494 bildet und im Regionalprogramm als Vorranggebiet Verkehr /Hauptverkehrsstraße enthalten ist.

Ansonsten trifft das RROP keine raumplanerischen Festlegungen für das Plangebiet und die umgebenden Flächen.

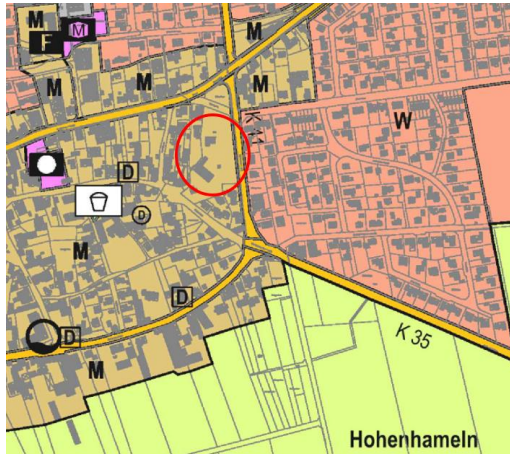
1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung für Senioren und betreutes Wohnen (Servicewohnen) auf einer bisher bauleitplanerisch nicht gesicherten Fläche vorzubereiten, die sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Ortschaft Hohenhameln befindet.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 0,37 ha (maximal versiegelbare Fläche im Plangebiet) den in § 13a BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets durch diesen Bebauungsplan nicht absehbar. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. 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 des Fehlens von Natura-2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der 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.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. 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, so erfolgte im Rahmen des Verfahrens eine Kartierung potentieller Brutplätze und Fledermausquartiere im Plangebiet.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Ortschaft Hohenhameln ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenhameln (Stand: 43. Änderung) wirksam, der das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) darstellt.



Wirksamer Flächennutzungsplan mit zukünftigem Änderungsbereich

Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt oder geändert wird, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche nicht den aktuellen Darstellungen einer gemischten Baufläche entspricht, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Anschluss an bereits vorhandene Erschließungsstraßen zu schaffen, das der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage (Eigenentwicklung) dient. Hierbei wird insbesondere auf die Schaffung von Wohnraum für den Personenkreis der Senioren und pflegebedürftigen Personen abgezielt, für die es bisher in Hohenhameln nur ein geringes Angebot an barrierefreien Kleinwohnungen gibt. Gleichzeitig ist im Plangebiet die zur Versorgung dieses Personenkreises erforderliche Infrastruktur geplant. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets ist eine gute Ausnutzung der Fläche durch eine dreigeschossige Bebauung geplant, um am Standort eine Nachverdichtung herbeizuführen.

Somit entspricht die Planung den Vorgaben des Gesetzgebers gem. § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Um zu vermeiden, dass der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB naturschutzfachliche Belange entgegenstehen, erfolgte eine Kartierung und Kontrolle potentiell vorhandener Baumhöhlen (Brutplätze/ Fledermausquartiere) der zu fällenden Bäume, der Kontrolle des vorhandenen Gebäudes auf potentielle Brutplätze und Fledermausquartiere und die Kontrolle und der Erfassung vorhandener Nistkästen und

Fledermauskästen im Plangebiet durch einen Fachgutachter⁴⁾). Gemäß dem Gutachten werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verstöße verursacht. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung der im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise zum Artenschutz.

Eine, am westlichen Plangebietsrand vorhandene Baumreihe, bestehend aus 8 Stieleichen, wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt, so dass der für das Ortsbild gewünschte Erhalt der raumbildenden Baumreihe entlang der Straße "Hahnendamm" nicht beeinträchtigt wird.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Im rd. 0,61 ha große Plangebiet befinden sich bis jetzt ein Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 650 m² sowie geschotterte Zufahrts- und Lagerbereiche im Umfang von ca. 850 m². Die restlichen Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit einem Baum- und niedrigem Strauchbewuchs sowie als Ruderal- und Rasenflächen ausgebildet. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straße "Klapperberg" sowie bebaute Wohngrundstücke an. Im Osten verläuft die Straße "Hahnendamm" begleitet von einer das Straßenbild prägenden Baumreihe die sich innerhalb des Plangebiets befindet und erhalten bleiben soll. Nördlich des Plangebiets grenzt ebenfalls ein Wohngrundstück mit hohem Grünanteil an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße "Auf der Burg" und ein weiteres Gartengrundstück an.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Zur Vorbereitung einer Wohnentwicklungsfläche innerhalb des Siedlungskerns der Ortschaft Hohenhameln wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei die gewünschte Wohnfunktion und lässt aber auch weitere in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen zu. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im Plangebiet nicht zugelassen, um einen Nutzungskonflikt mit dem derzeit geplanten Vorhaben "Senioren-/ Servicewohnungen" zu vermeiden.

Die geplanten rd. 46 Wohnungen dienen in der Ortschaft Hohenhameln – dem zentralen Wohnort der Gemeinde Hohenhameln – der Deckung des gemeindeeigenen Bedarfs an Wohnraum für ältere und pflegebedürftige Menschen die ihre, im ländlichen Raum traditionell großen Wohn- und Grundstücksflächen zugunsten kleinerer barrierefreier Wohnungen innerhalb der Gemeinde aufgeben möchten. Um eine angemessene Versorgung dieses Personenkreises zu gewährleisten ist außerdem die Integration einer ambulanten Pflegeeinrichtung im Plangebiet geplant.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird die in Hohenhameln übliche Grundflächenzahl von 0,3 für allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten. Dies hält die Gemeinde für angemessen, weil hierdurch die

⁴⁾ Karsten Passior, Nordstemmen, Untersuchung des Plangebiets "Wohnpark Auf der Burg" Hohenhameln, auf die Nutzung durch Fledermäuse und Brutvögel, 09/2022

bauliche Dichte der westlich und nördlich angrenzenden mischgebietstypischen Bebauung aufgegriffen wird und weil die Planung kein typisches Einfamilienhausgebiet vorsieht, sondern nutzungsbedingt eine etwas dichtere Bauweise an diesem Standort erwünscht ist.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 von 100 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ II von 0,6 zulässig. Dieses Maß der Versiegelung ist erforderlich, weil die Errichtung von Kleinwohnungen im Geschosswohnungsbau einen hohen Bedarf an Einstellplätzen auslöst. Die erforderlichen Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Zur Ermittlung der Anzahl der notwendigen Einstellplätze gab es im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Landkreis Peine. Hierbei wurde festgelegt, dass ein Stellplatzbedarf von 1:1 (Wohneinheit/ Stellplatz) zugrunde gelegt werden kann, soweit die angestrebte Nutzungsform Senioren-/ Servicewohnungen im Genehmigungsverfahren in den Bauvorlagen ausdrücklich enthalten ist. Zusätzlich wären im Baugenehmigungsverfahren 7 Einstellplätze für Besucher und externe Pflegedienste nachzuweisen.

Die vorhandene umgebende Bebauung aufgreifend, wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht auch der Planung, die 3 Einzelgebäude im Plangebiet vorsieht.

Die Kubatur der geplanten Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bauweise und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe geregelt. Abweichend von der üblichen niedrigeren Bauweise im Ortsgebiet von Hohenhameln und der bisher bevorzugten Ausbildung von geneigten Dächern, hat sich die Gemeinde entschlossen einer Planung von 3 Vollgeschossen sowie der Ausbildung von Flachdächern zuzustimmen. Die Gemeinde nimmt dabei in Kauf, dass abweichend von der umgebenden Bebauung auf diese Weise auch dreigeschossige Gebäude für die Errichtung von Geschosswohnungsbau für Kleinwohnungen möglich werden.

Um zu vermeiden, dass zusätzlich zu den festgesetzten 3 Vollgeschossen noch ein zusätzliches Dachgeschoss, z. B. als Staffelgeschoss ausgebildet wird, erfolgt gleichzeitig die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe. Da das Plangebiet einen Höhenunterschied von bis zu 2,0 m aufweist und die Zuordnung der Baustandorte zu den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eindeutig definierbar wäre, bezieht sich die Gebäudehöhe auf die Höhe über NN (Normalnull).

Die maximale Gebäudehöhe (GOK) im Plangebiet darf eine Höhe von 112 m ü.NN nicht überschreiten, wobei der höchste Gebädepunkt entweder der höchste Punkt der Bedachung oder aber der Attika entspricht. Von dieser Regelung ausgenommen sind technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennen. Zugunsten einer effizienten Nutzung des Plangebiets wird auf die Regelung der Dachform, wie z. B. durch die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet.

Aufgrund der hohen Anzahl an erforderlichen Einstellplätzen, die ansonsten im Plangebiet nur schwer nachweisbar wären, ist die Ausbildung eines Sockelgeschosses zur Unterbringung von Einstellplätzen und Nebenräumen (Abstellräume für die Wohnungen) geplant. Ein geeigneter Standort bietet sich hierfür, unter Berücksichtigung des Geländeabfalls von 2,0 m, im südlichen Planbereich an.

Aus diesem Grund wird hierfür zusätzlich zu der im Plangebiet als Höchstmaß festgesetzten Anzahl von 3 Vollgeschossen im südlichen Plangebiet die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses zugelassen soweit es der überwiegenden Unterbringung von PKW-Abstellplätzen und Nebennutzungen dient. Um dies zu konkretisieren wird fest-

gesetzt, dass mindestens 60 % der Geschossfläche des untersten Geschosses für Einstellplätze und Nebenräume zu nutzen sind und dass das Gebäude eine maximale Gebäudehöhe vom 112 m ü.NN nicht überschreitet. Als südlicher Planbereich ist die Planbereichsfläche gemeint die sich im Abstand von max. 40 m, gemessen von der südlichsten Plangebietsecke an der Straße Klapperberg, befindet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die in einem Abstand von 3,0 m zu den Plangebietsgrenzen und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Davon ausgenommen ist die östliche Baugrenze die einen Abstand von 6,0 m zu der angrenzenden Straße Hahnendamm festsetzt. Dieser Abstand berücksichtigt die vorhandene das Straßenbild prägende Baumreihe direkt an der Grundstücksgrenze. Die dauerhafte Erhaltung und ggf. Ersatz entfallener Bäume wird im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2 Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Innenbereichs der Ortschaft Hohenhameln und wird erstmals bauleitplanerisch in Anspruch genommen.

Für die geplante Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage auf einer innerörtlichen Gartenfläche mit einer Scheune wurde die Vorhabenfläche durch einen Fachplanungsbüro⁵⁾ auf das Vorhandensein von Brutplätzen und Fledermausquartieren untersucht, um ggf. artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Vorhaben im Vorfeld zu ermitteln.

Im Einzelnen wurden folgende Kartierungen durchgeführt:

- Kartierung und Kontrolle potentiell vorhandener Baumhöhlen (Brutplätze / Fledermausquartiere) der zu fällenden Bäume. Keine Brutvogelrevierkartierung.
- Kontrolle der Gebäude auf potentiell vorhandene Brutplätze und Fledermausquartiere
- Kontrolle und Erfassung vorhandener Nistkästen und Fledermauskästen an den zu fällenden Bäumen und ggf. am Bestandsgebäude

Hierfür wurden die Bestandsgebäude am 22.08.2022 innen und außen visuell auf fledermaustaugliche Versteckmöglichkeiten, Körperfett und Fledermauskot hin, mit Zuhilfenahme eines Fernglases und einer Wärmebildkamera, abgesucht. Akustische Erfassungen zur aktuellen Aktivitätsermittlung in der Scheune wurden ausdrücklich ausgenommen. In ähnlichem Umfang erfolgte die Brutplatzsuche durch eine Inaugenscheinnahme der vorhandenen Nistgeräte an den Gebäuden und eine Kontrolle aller Bäume, mit Ausnahme der nicht betroffenen Eichenreihe, auf vorhandene Vogelnester, Baumhöhlen, Spalten im Holz und hinter Rinde.

Vögel:

An den Südostfassaden der Bestandsgebäude befinden sich drei baugleiche, funktionsfähige Halbhöhlen-Vogelnistkästen. Diese drei Nistkästen waren in einem guten Zustand. Wie zu erwarten, waren die Nisthilfen zu diesem Datum nicht mehr besetzt, dienen evtl. noch als Schlafplatz. Aber vom Zustand des Nistmaterials her, wurden in allen drei Kästen in diesem Jahr gebrütet. Obwohl alle drei Bestandsgebäude für Vögel innen zugänglich waren, konnten lediglich in der Scheune drei Vogelnester, (eines auf einer Pfette und zwei auf dem Firstbalken) gefunden werden. Auch diese Nester

⁵⁾ Karsten Passior, Nordstemmen, Untersuchung des Plangebiets "Wohnpark Auf der Burg" Hohenhameln, auf die Nutzung durch Fledermäuse und Brutvögel, 09/2022

waren aktuell verlassen. Ausschließen lassen sich, auf Grund des Nestes, als Brutvögel der Arten Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe. Weitere Vogelnester in Gebüsch und Bäumen wurden nicht aufgefunden.

Fledermäuse:

Für die geplante Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage auf einer innerörtlichen Gartenfläche mit einer Scheune, wurde die Vorhabenfläche auf das Vorhandensein von Brutplätzen und Fledermausquartieren untersucht, um ggf. Konflikte mit dem Vorhaben zu ermitteln. Im Scheunendachstuhl befinden sich sechs Fledermausverstecke, die temporär von einer einzelnen Fledermaus genutzt werden. Die örtliche Fledermauspopulation wird durch das Entfernen dieser Quartiere nicht beeinträchtigt. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die vorgefundenen Quartiere nur temporär durch eine männliche Fledermaus genutzt wurden, die erfahrungsgemäß noch über weitere Ausweichquartiere im Umfeld verfügt. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 Abs. 3 BNatSchG (Zerstörung von Ruhestätten) ist rechtzeitig vor Abriss der Scheune zu stellen.

Durch die geplante Entnahme von Bäumen sind bisher noch keine Artenschutzkonflikte vorauszusehen. Die sichtbaren Verdachtstellen an den abgängigen Bäumen sind während der Fällarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit zu behandeln, weil sich durchaus noch bisher nicht einsehbare Baumhöhlen und Spalten zeigen könnten. Solche Baumteile sollten nach dem Fällen erst noch einige Tage auf der Erde gelagert werden, so dass eventuell darin befindliche Fledermäuse das Objekt verlassen können.

Sehr zeitnah vor dem Scheunenabriss sind die Balkenspalten nochmals auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu inspizieren.

Weiterhin kann durch die Vorhabenrealisierung das Plangebiet für Vögel und Fledermäuse aufgewertet werden, indem z. B.:

1. Flachdachblenden für Fledermäuse zugänglich gestaltet werden, mit rauen Fassadenoberflächen mind. 10 cm unter und hinter der Flachdachblende
2. bei Metallfassaden und anderen Fassaden einige künstliche Fledermausquartiere aus Holzbeton an halbschattigen Fassaden montiert werden
3. bei Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem und Massivbauweise spezielle Unterputzkästen montiert werden
4. Kurzrasenflächen zwar kurzgehalten werden, aber eben nicht so intensiv wie Zierrasenpflegen
5. Grünflächen mit einigen europäischen Gehölzen bepflanzt werden
6. künstliche Nistgeräte für Höhlenbrüter und Mauersegler an geeigneten Gebäudestellen montiert werden
7. insektenfreundliche, UV-Lichtarme Außenbeleuchtungen installiert werden

Zur Beachtung des Artenschutzes enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Artenschutz wonach der Gebäudeabriss sowie Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen sind. Rechtzeitig vor dem Abriss der Scheune ist die erforderliche Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 Abs. 3 BNatSchG (Zerstörung von Ruhestätten) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Peine zu stellen. Zur Vermeidung von Konflikten mit dem besonderen Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind unmittelbar vor dem Scheunenabriß die Balkenspalten nochmals auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu inspizieren. Ebenso sind Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch einen Fachgutachter erneut auf Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Sofern im Zuge der Kontrolle Fledermäuse in den Bäumen oder im Gebäude vorgefunden werden,

sind die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gefällte Bäume oder abgängige Baumteile sind nach dem Fällen erst noch einige Tage auf der Erde zu lagern, so dass eventuell darin befindliche Fledermäuse das Objekt verlassen können. Die drei an den Bestandsgebäuden vorhandenen Halbhöhlennistkästen sind vor dem Abriss ebenfalls erneut auf einen Besatz durch Brutvögel durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Die Nistkästen sind nach der Kontrolle, wenn kein Besatz festgestellt wurde, an die zu erhaltenden Eichen im Osten des Plangebiets umzuhängen. Das Umhängen der Kästen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Je nach Ausgestaltung des neuen Wohngebäudes sind an der Fassade des Gebäudes geeignete Fledermaustagesverstecke vorzusehen. Darüber hinaus sind am neuen Gebäude Nistkästen / -hilfen für Höhlenbrüter zu installieren

2.3 Verkehrliche Belange/ Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets kann im Nordosten über die Straße "Hahnendamm" (K 41), im Südwesten über die Straße "Klapperberg" und im Westen über die Straße "Auf der Burg" erfolgen. Dabei beschränkt der Bebauungsplan die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zur östlich gelegenen Straße "Hahnendamm," auf eine Länge von 10 m im südlichen Plangebietsbereich und schließt Zu- und Abfahrten innerhalb der an die Straße angrenzenden baumbestandene Bereiche aus. Dies dient dem Erhalt der das Straßenbild prägenden Baumreihe.

Insgesamt sind gem. Absprache mit dem Landkreis Peine für die geplanten 46 Wohnungen rd. 53 Einstellplätze geplant. Für einen Teil der Einstellplätze (25 EstPl) ist als Zufahrt die bestehende Zufahrt zu dem Plangebiet vom "Hahnendamm" vorgesehen. Durch die geplante Zufahrt zu dem Parkplatz mit 25 Einstellplätzen für die Seniorenwohnungen erhöht sich die Anzahl der Ein- und Ausfahrten zwar, aufgrund der Nutzergruppe geht die Gemeinde allerdings davon aus, dass diese eher im niedrigen Bereich liegen und deshalb nicht von einer erhöhten gleichzeitigen Frequentierung der Zufahrt zum "Hahnendamm" auszugehen ist, die einen Rückstau auf der Kreisstraße verursachen könnte. Es erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung, dass die Sichtdreiecke im Bereich der Kreuzung jederzeit freizuhalten sind, um die Einsicht in den Straßenbereich der Straße "Hahnendamm" zu gewährleisten.

Die Zufahrten zu den im südlichen Planbereich geplanten Einstellplätzen erfolgt über die Straßen "Klapperberg" und "Auf der Burg".

Aufgrund der nachzuweisenden Anzahl von Einstellplätzen innerhalb des Plangebiets ist nicht davon auszugehen, dass der öffentliche Straßenraum übermäßig durch zusätzlichen ruhenden Verkehr in Anspruch genommen wird, bzw. es zu einer erhöhten Beeinträchtigung der Durchgängigkeit der vorhandenen Straßen kommen wird. Weitergehende Regelungen, wie z. B. Parkverbote, sind im Rahmen eines Planaufstellungsverfahrens nicht vorgesehen und müssten separat geregelt werden

2.4 Ver- und Entsorgung

Die an den Planbereich angrenzenden Straßen "Hahnendamm", "Klapperberg" und "Auf der Burg" sind bereits seit Jahren ausgebaut, die Ver- und Entsorgungsanlagen sind sämtlich vorhanden.

Gemeinde Hohenhameln, Ortschaft Hohenhameln, Landkreis Peine

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen öffentlichen Schmutzwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Hohenhameln. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Soßmar zugeführt, dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.

Eine Versickerung der Niederschläge innerhalb des Baugebiets zur Verminderung der Grundwasserbeeinflussung ist zwar ökologisch wünschenswert, jedoch wegen der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet nur beschränkt durchführbar.

Aufgrund der hohen Ausnutzung des Plangebiets, u. a. auch durch die Errichtung der erforderlichen Einstellplätze, ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet nicht möglich. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser wird von der Gemeinde Hohenhameln nachdrücklich empfohlen, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Der Bau derartiger Anlagen wird der Initiative der Eigentümer überlassen. Der Betrieb der Einrichtungen wird durch die Abwassersatzung zugelassen. Die Gemeinde bietet ggf. an, bei ihrer Errichtung beratend mitzuwirken. Es ist aber bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass Zisternen mit einem Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem auszustatten sind und demgemäß Anschlusszwang besteht. Die konkrete Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Planung geeigneter Rückhaltemaßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wenn der reale Umfang der Baumaßnahmen feststeht.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Peine. Anwohner von Stichwegen ohne Wendemöglichkeit müssen ihre Abfallbehälter an den Abfuhrtagen dort bereitstellen, wo Müllfahrzeuge anfahren können und nach der Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückholen. Da innerhalb des Plangebiets keine Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge möglich sind, sind im Rahmen der weiterführenden Planung geeignete Abfallsammelplätze vorgesehen und die Abfallbehälter so bereitgestellt, dass die Leerung durch die Müllfahrzeuge möglich ist.



Geplante Müllsammelplätze

2.5 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes sind innerhalb der bebauten Ortslage bereits grundsätzlich geregelt und werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO werden durch die Planung sichergestellt.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/Std. und ist über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung sind Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 - 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.

Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) wird dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorgelegt.

Weitere Anforderungen sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

2.6 Bodenschutz/ Altlasten

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Gemeinde nach einer Datenabfrage bei dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor. 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 des Landkreis Peine (Stand: 28.02.2020) ist zu beachten.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung 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. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

2.7 Denkmalschutz / Archäologie

Nach den zwischenzeitlich vorliegenden Informationen und Erkenntnissen beim Landesamt für Denkmalpflege – Bezirksarchäologie Braunschweig – besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten Reste einer Ortsbefestigung des Altdorfes angetroffen werden.

Alle Erdarbeiten sind deshalb termingenau schriftlich mindestens drei Wochen vor Maßnahmenbeginn dem Landesamt für Denkmalschutz – Bezirksarchäologie Braunschweig – Husarenstraße 75, 38102 Braunschweig und dem Landkreis Peine – Untere Denkmalschutzbehörde – Burgstraße 1, 31224 Peine anzuzeigen. Den Mitarbeitern des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist Zugang zu der Baustelle einzuräumen.

2.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenhameln ist der Ortsbereich westlich des "Hahnendamm", wie in der Vergangenheit in dörflichen Lagen allgemein üblich, bisher als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Östlich des Hahnendamms stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (W) dar, die, abgesehen von einem Betrieb für Gebäudetechnik, überwiegend durch Wohnbebauungen geprägt ist und insofern als Gemengelage einzustufen ist.

Da das direkte Nebeneinander gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Bestand bereits gegeben ist und dies grundsätzlich eine städtebaulich verträgliche Nutzungsabstufung darstellt, sind durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes westlich der Straße "Hahnendamm" keine, über das bereits bestehende Maß hinausgehende Einschränkungen für die betriebliche Zukunft des bestehenden Betriebes für Gebäudetechnik, zu erwarten.

Während der Abbruch- und Bauphase sind die Vorgaben der AVV Baulärm⁶⁾ einzuhalten.

⁶⁾ AV Baulärm, Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (19.08.1970)

3.0 Umweltbelange

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In § 1a Satz 6 des Absatzes 3 BauGB wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind.

Auf die Durchführung einer Eingriffsregelung kann deshalb verzichtet werden und ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz oder dem Landesrecht liegt nicht vor. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) gegeben.

- Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rd. 0,61 ha große gartenähnliche Fläche. Von Norden führt eine geschotterte Zufahrt mit angegliederten Lagerbereichen von der Straße "Hahnendamm" zu dem Gebäudebestand im mittleren Bereich des Plangebiets. Die restlichen Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit einem Baum- und niedrigem Strauchbewuchs und als Ruderal- und Rasenflächen ausgebildet. Parallel der Straße "Hahnendamm" verläuft innerhalb der östlichen Plangebietsgrenze eine Baumreihe.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straße "Klapperberg" und Wohngrundstücke an. Im Osten verläuft die Straße "Hahnendamm". Nördlich des Plangebiets grenzt ebenfalls ein Wohngrundstück mit hohem Grünanteil an. Westlich des Plangebiets liegt die Straßenfläche "Auf der Burg" und ein weiteres Gartengrundstück.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodenregion Bergvorland und innerhalb der Bodenlandschaften Lehmgebiete sowie fluvialer und glazifluvialer Ablagerungen. Die Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (BÜK50) und die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) verzeichnen als natürlichen Boden im nördlichen Planbereich Mittleren Pseudogley Tschernosem und im südlichen Planbereich Mittlere Tschernosem Braunerde. Im gesamten Plangebiet sind Böden mit stark frischer/mittel frischer Bodenfeuchte anzutreffen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 2,0 m und ist als grundwasserfern einzustufen. Die Böden verfügen, wie überwiegend in der Gemeinde Hohenhameln über eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit.

Der natürliche Boden ist, bedingt durch die bisherige Nutzung (vorhandene Bebauung, Verkehrsflächen und Gartennutzung) vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet aufgrund des vorhandenen Bestands an Bäumen, und anderer Vegetation sowie der baulichen Anlagen in erster Linie für

Brutvögel und Fledermäuse geeignet. Trotz der eingeschränkten Naturnähe wurde aufgrund der Größe des Gebiets und der vorkommenden Strukturen (Bäume, Gebüsch, Ruderalfluren, alter Gebäudebestand) eine faunistische Kartierung durchgeführt, da das Vorkommen von Fledermäusen oder geschützten Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden konnte.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsverbundes und der geringen Größe des Plangebiets sind besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG auszuschließen.

Altlasten sind für den Standort nicht bekannt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

- Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Gesamtversiegelung von ca. 0,37 ha zu. Unter Berücksichtigung der bereits versiegelten Flächen ist so eine zusätzliche Versiegelung von max. 0,22 ha im Plangebiet möglich.

- Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da es sich um einen teilweise bereits bebauten Siedlungsbereich handelt. Es wird zu einer zusätzlichen Versiegelung auf einer Fläche von 0,22 ha durch die geplanten baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets kommen. Da es sich um eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage bei gleichzeitiger Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsflächen handelt, entspricht dieses dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild stellt im hiesigen Fall ein weniger empfindliches Schutzgut dar, weil sich das Plangebiet in innerörtlicher Lage befindet und die zukünftig mögliche Bebauung durch bereits angrenzende Bebauung teilweise abgeschirmt wird. Dies mildert auch die visuellen Auswirkungen der möglichen dreigeschossigen Bauweise. Außerdem setzt der Bebauungsplan die dauerhafte Erhaltung der am östlichen Plangebietsrand vorhandenen Baumreihe als prägendes innerörtliches Element fest. Dies schirmt das Plangebiet zur angrenzenden Straße "Hahnendamm" ab.

Um zu vermeiden, dass der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB naturschutzfachliche Belange entgegenstehen, erfolgte eine Kartierung und Kontrolle potentiell vorhandener Baumhöhlen (Brutplätze/ Fledermausquartiere) der zu fällenden Bäume, eine Kontrolle des vorhandenen Gebäudes auf potentielle Brutplätze und Fledermausquartiere und die Kontrolle und Erfassung vorhandener Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet durch einen Fachgutachter⁷⁾. Gemäß dem Gutachten werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verstöße verursacht, soweit die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zum Artenschutz beachtet werden.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit nur geringfügiger Erweiterung der versiegelten Flächen wird dem Sparsamkeitsgebot von Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und infolgedessen werden gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt, da weniger beeinträchtigte Flächen geschützt werden. Ein Ausgleich ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

⁷⁾ Karsten Passior, Nordstemmen, Untersuchung des Plangebiets "Wohnpark Auf der Burg" Hohenhameln, auf die Nutzung durch Fledermäuse und Brutvögel, 09/2022

4.0 Flächenbilanz

	Fläche (ha)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,61	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Stellungnahme des **Landkreises Peine** vom 26.10.2022:

- Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe

Ver- und Entsorgung

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.

Für ein gefahrloses An- und Abfahren der Abfallsammelfahrzeuge an öffentlichen Straßen sind folgende Punkte zu beachten:

- Fahrzeuglängen von 11 m sind zu berücksichtigen.
- Ohne Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestbreite 3,55 m. Mit Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestbreite 4,75 m. Bei Verschwenkungen und Kurven liegt, aufgrund von ausschwenkenden Fahrzeugüberhängen von bis zu 2,0 m, ein höherer Platzbedarf vor.
- Öffentliche Stichwege und Stichstraßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine geeignete Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge, mit einer Gesamtlänge von 11 m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,0 m, besteht.
- Wendeanlagen und schmale Straßen sind an den Abfuhrtagen, durch entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen, von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.
- Es ist eine durchgehend lichte Höhe von 4,0 m erforderlich, hierauf ist z. B. bei Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum zu achten.
- Zur Erhaltung der Einsehbarkeit sollte an Straßenein- und -ausmündungen auf Baumpflanzungen verzichtet werden.

Für Wege und Straßen, die nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können, wie z. B. Stichwege/ -straße ohne Wendeanlage, wird die Einrichtung eines Abfallsammelplatzes empfohlen. Dieser sollte sich an der nächstgelegenen, für Schwerlastfahrzeuge befahrbaren, öffentlichen Straße befinden. Für Abfallsammelplätze sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Der Sammelplatz ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind durch die Anlieger auf dem ausgewiesenen Sammelplatz zur Abholung bereitzustellen.
- Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.
- Der Sammelplatz ist so anzulegen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Der Sammelplatz ist so zu dimensionieren, dass Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können sowie beladen werden können.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl zukünftiger Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter der A+B Landkreis Peine, Grob- und Sperrmüll sowie Gelbe Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen. Für die Bereitstellung aller Sammelfraktionen (Restmüll, Biomüll, Papier, Gelber Sack sowie Grob- und Sperrmüll) an einem Abfuhrtag, sind 6,0 m² für einen Einfamilienhaushalt ausreichend.

Zugelassene Abfallbehälter weisen in ihrer Standfläche folgende Abmaße auf:

Volu- men [L]	Tiefe [m]	Breite [m]
60	0,51	0,44
120	0,54	0,48
240	0,72	0,58
770	0,77	1,35
1100	1,06	1,36

- Fachdienst Verkehr

- Kosten die im Zusammenhang mit der Herstellung der Zufahrt stehen, trägt der Baulastträger der Zufahrt.
- Während der Bauarbeiten ist die Straße, so weit erforderlich, zu reinigen. Insbesondere sind die durch die Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen unverzüglich zu beseitigen.
- Oberflächen- und Abwasser aus dem Baugebiet darf dem Straßengelände der Kreisstraße weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

- Untere Abfallbehörde

Abfälle sind gemäß § 9 KrWG getrennt zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen. Die fachgerechte Entsorgung gefährlicher Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde auf Verlangen nachzuweisen (§ 50 KrWG).

- Sonstiges

Die Regelungen des § 15 Abs. 5 der GefStoffV sind einzuhalten:

"Vor Beginn von Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten oder Bauarbeiten muss der Arbeitgeber für die Gefährdungsbeurteilung nach § 6 Informationen, insbesondere vom Auftraggeber oder Bauherrn, darüber einholen, ob entsprechend der Nutzungs- oder Baugeschichte des Objekts, Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu erwarten sind. Weiterreichende Informations-, Schutz- und Überwachungspflichten, die sich für den Auftraggeber oder Bauherrn nach anderen Rechtsvorschriften ergeben, bleiben unberührt.

Stellungnahme des **Wasserverbandes Peine** vom 09.10.2022

Zur o. g. Baubauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Hohenhameln.

2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit.

Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen.

Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohmetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

Ferner weisen wir informativ darauf hin, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) dem Träger der Löschwasserversorgung, nicht dem örtlichen Trinkwasserversorger, in diesem Fall dem Wasserverband Peine, obliegt.

3) Die Abwasserbeseitigung für das ausgewiesene Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Hohenhameln. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Soßmar zugeführt, dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.

4) Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit, soweit es die anstehenden Böden zulassen, vor Ort zu versickern oder zur späteren Nutzung aufzufangen oder über geeignete Rückhaltemaßnahmen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Zisternen die mit einem Oberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden sollen, sind bei der Beantragung des Hausanschlusses aufzuführen.

Es dürfen keine umweltschädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder den Schmutz- bzw. Regenwasserkanal eingeleitet werden.

8) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise der Regelwerke DVGW GW 125 (M) und DWA M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Erneute Stellungnahme des **Wasserverbandes Peine** vom 17.02.2023

1) 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" über einen bestehenden, ggf. zu ändernden bzw. neu zu errichtenden Abwasserkontrollschacht. Gemäß § 10 dieser Satzung ist ein Grundstücksanschluss je Grundstück vorzusehen. Die Grundstücksanschlüsse an die zentrale öffentliche Kanalisation werden vom Wasserverband Peine hergestellt, die Art und Lage dieses Grundstücksanschlusses sowie des notwendigen Kontrollschachts bestimmt der Verband.

- 2) Bei einer Nutzung von auf Privatgrundstücken anfallendem Niederschlagswasser als Brauchwasser, ist die Menge des Brauchwassers zu messen und dem Wasserverband Peine zur Berechnung der Schmutzwasserbeseitigungsgebühr mitzuteilen. Die geeichte Messeinrichtung, der Zuzugszähler (ZZ), ist durch den Kunden zu beschaffen. Dieser ist ebenfalls zur Einhaltung der Eichfrist für Kaltwasserzähler (6 Jahre bzw. Eichvermerk auf Zähler) durch fristgerechten Austausch verpflichtet. Zwischenzähler dürfen ausschließlich durch ein in das Installateursverzeichnis des Wasserversorgers oder Abwasserbeseitigers eingetragenes Installationsunternehmen eingebaut bzw. gewechselt und verplombt werden.

Die Zähleranmeldung bzw. Anzeige eines Austausches erfolgt über das Formular "Zwischenzähler-Anmeldung Eigengewinnung". Dieses Formular steht auf unserer Internetseite unter www.wvp-online.de/service/vertragsbedingungen-formulare zur Verfügung.

- 3) Bei der Planung dezentraler Regenwasserversickerungsanlagen empfehlen wir die Anwendung der Hinweise und Anregungen des Regelwerks DWA A 102 (2020 ff.).

Stellungnahme der **Avacon Netz GmbH, Sarstedt** vom 24.10.2022

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie benötigen wir einen Stationsplatz. Der Flächenbedarf für die Station beträgt ca. 3,5 m x 5,5 m. Die Zufahrtsmöglichkeit zur Station muss eine Mindestbreite von 3,0 m haben. Im beiliegenden Plan ist der für uns ideale Stationsstandort zur Versorgung des Gebietes eingetragen.

Eine Überbauung und eine Bepflanzung mit Bäumen, die den Bestand der Leitungen beeinträchtigen können, ist nicht gestattet.

Stellungnahme der **Deutsche Telekom Technik GmbH** vom 08.11.2022

Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Stellungnahme der **LGLN, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigung** vom 13.10.2022 und vom 26.01.2023

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14.10.2022 bis 28.10.2022 stattgefunden. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen führten teilweise zu Ergänzungen des Bebauungsplans (hier: Festsetzung von Sichtdreiecken, Hinweise zum Artenschutz und zur Archäologie) und der Begründung.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 18.01.2023 bis zum 20.02.2023 stattgefunden. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 12.01.2023 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen führten teilweise zu Ergänzungen des Bebauungsplans (Hinweise zum Artenschutz) und der Begründung.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Kostenübernahme für die Erschließung erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Gemeinde Hohenhameln, Ortschaft Hohenhameln, Landkreis Peine

9.0 **Verfahrensvermerk**

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.01.2023 bis zum 20.02.2023 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

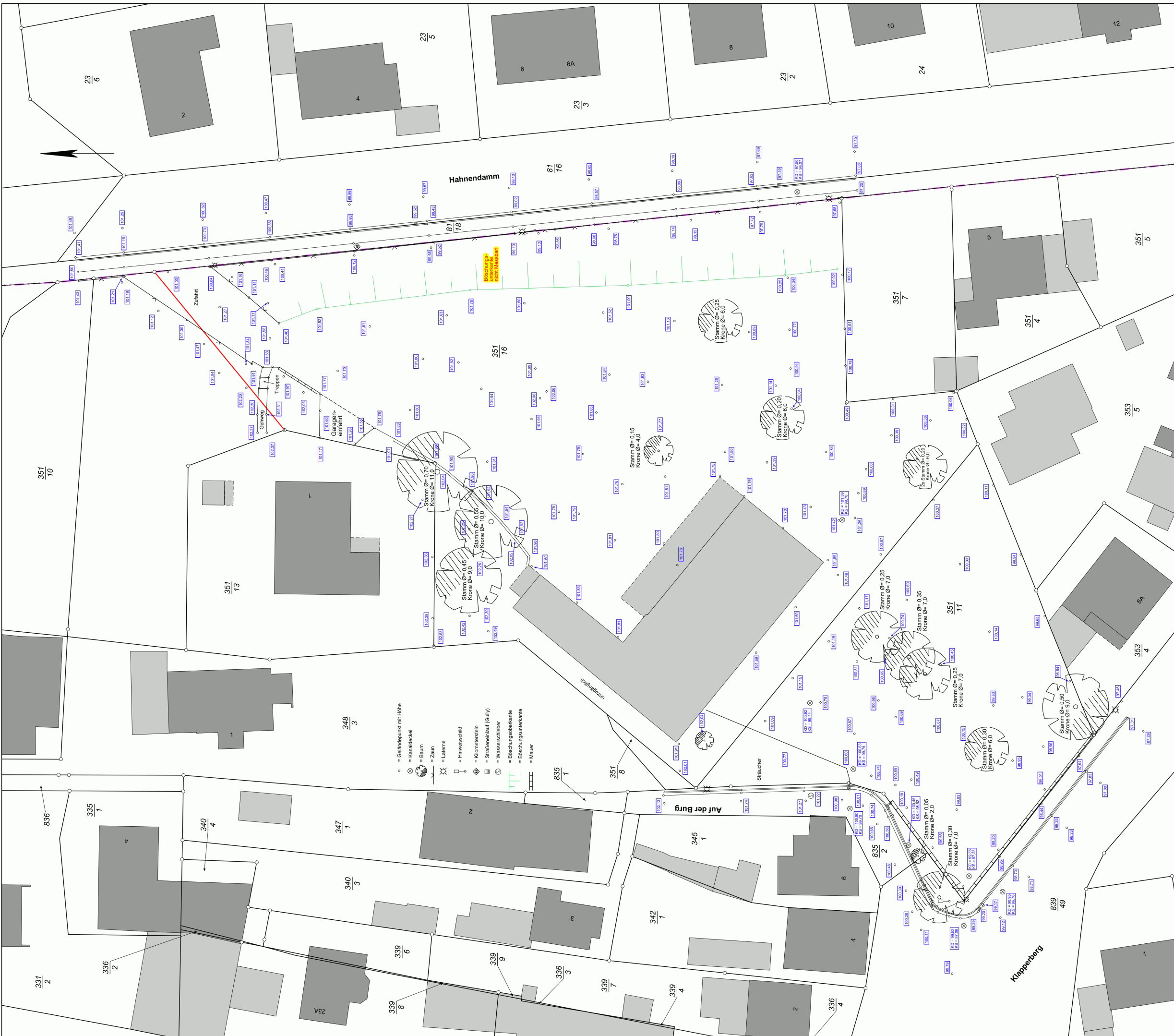
Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Hohenhameln unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Hohenhameln, den

.....

(Bürgermeister)

Anlage: Bestandsplan mit Höhenangaben



Wert Investition Immobilien GmbH		Geschäftsbuch-Nr.	217097
Hahnendamm / Klapperberg		Maßstab	1: 250
Bestandsplan vom Juni 2021			
Gemarkung: Hohenhameln		Flur: 5	
		bearbeitet	Herr Hinz
Oldeweme ermessungen Dipl.-Ing. Marco Jankowski Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Immengarten 15 Tel.: 05121 / 16594-0 E-Mail: info@vermessung-hildesheim.de 31134 Hildesheim Fax: 05121 / 16594-10 Internet: www.vermessung-hildesheim.de			