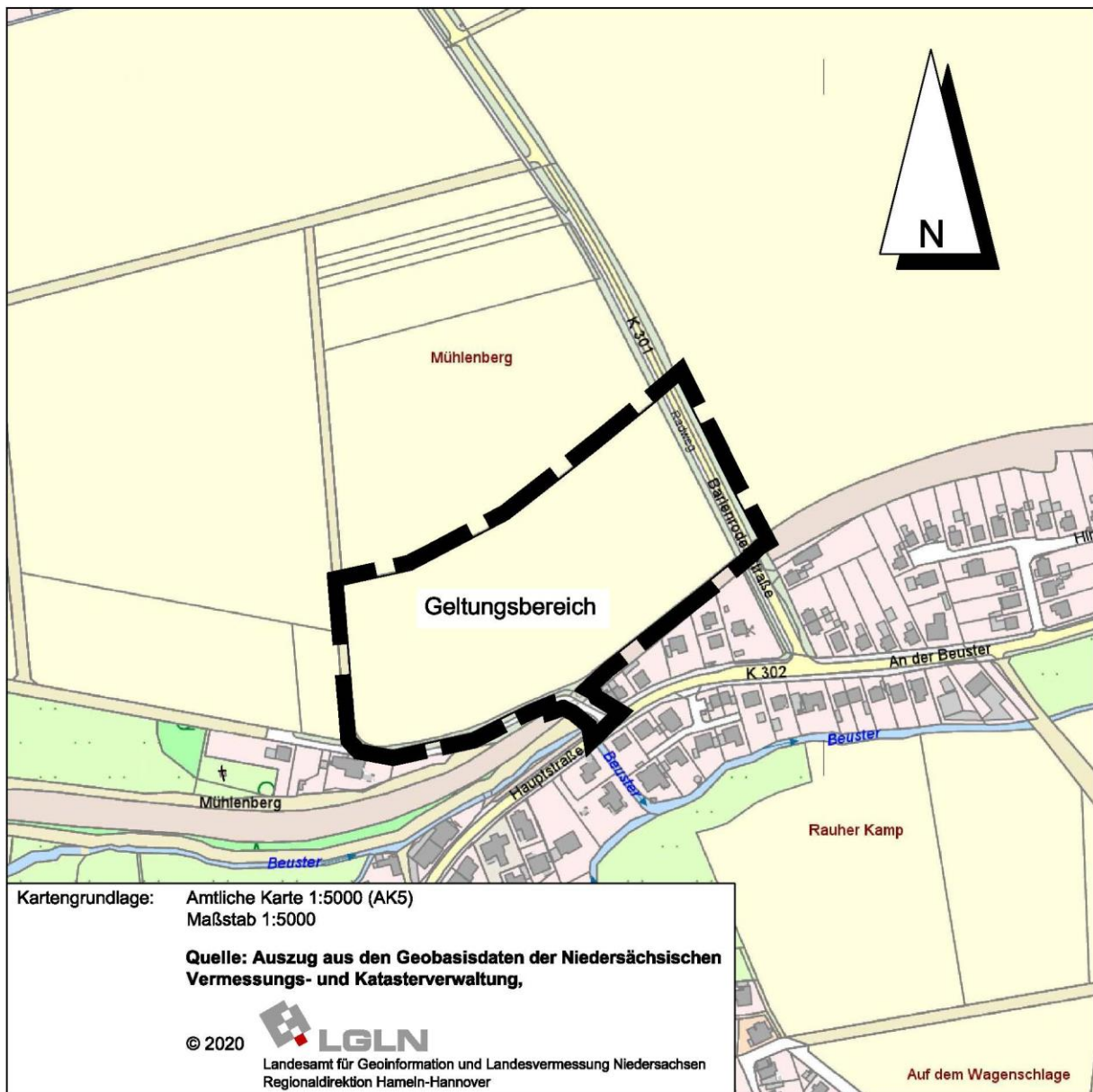


BEGRÜNDUNG

| | | | |
|-------------------|--|--|--|
| Stand der Planung | gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB | |
| 14.1.2022 | | | |

GEMEINDE DIEKHOLZEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „AM MÜHLENBERG“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Mühlenberg“ in der Ortschaft Söhre beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Söhre westlich der Kreisstraße 301 in Richtung Barienrode.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RRÖP) für den Landkreis Hildesheim wird für den Planbereich keine besondere zeichnerische Darstellung getroffen. Nach den textlichen Darstellungen kann eine Baulandentwicklung auch unterhalb der Hierarchiestufe Grundzentrum erfolgen, wenn von den folgenden Kriterien mindestens vier erfüllt sind:

- stündliche ÖPNV-Anbindung
- Betreuungseinrichtung für Kinder
- Grundschule
- Lebensmittel-Einzelhandel
- ärztliche Grundversorgung

In Söhre sind alle fünf Kriterien erfüllt. Die Buslinie 5/43 verbindet den Ort stündlich mit Diekholzen und Hildesheim. Es bestehen eine kirchliche Kindertagesstätte sowie eine privat organisierte Kinderbetreuung. Eine Grundschule ist vorhanden. Ein Biohof verkauft Lebensmittel und es besteht eine Fachärztinpraxis für innere Medizin.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Diekholzen stellt innerhalb seiner aktuellen Fassung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

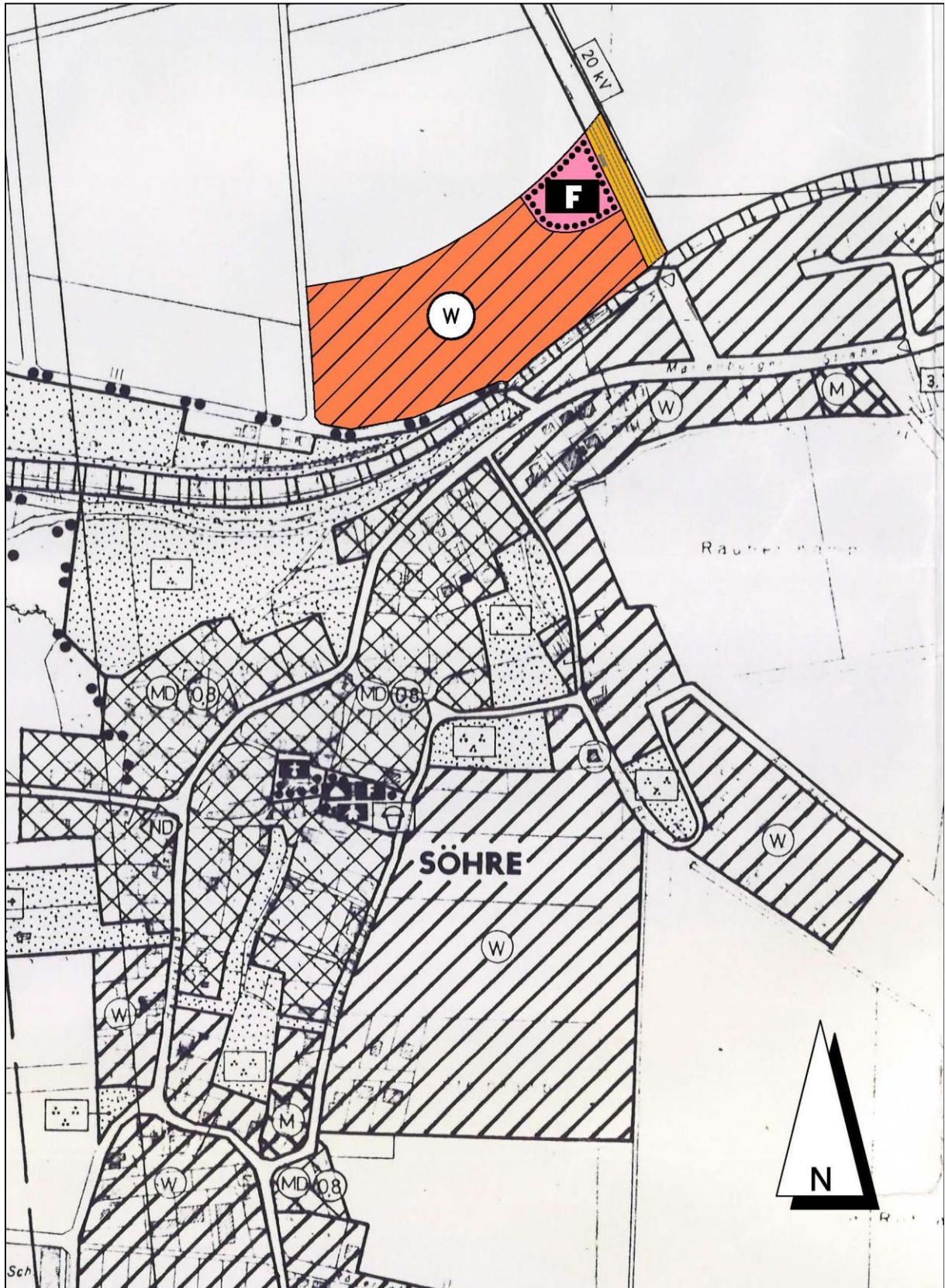
Innerhalb der parallel aufgestellten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden stattdessen eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr in die Darstellungen aufgenommen.

Der Bebauungsplan kann danach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan sowie seine 8. Änderung werden im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit 8. Änderung, M 1: 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung einschließlich seiner 8. Änderung soll hier eine Erweiterung der Ortslage Söhres erfolgen, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft decken zu können.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie es dieser Ortsrandlage angemessen ist.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind ausgeschlossen, weil eine zusätzliche Belastung der Luftqualität im Ort durch die Folgen der Bebauung vermieden werden soll. Im § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird unter dem Buchstaben e gefordert, dass Emissionen zu vermeiden sind, und dass gemäß dem Buchstaben h die bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, erhalten wird. Das hat die Gemeinde Diekholzen dazu veranlasst, für ihr Gebiet bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung weitgehend auszuschließen. Durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses kann durch Maßnahmen im Städtebau der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten. Die Verwendung von gasbetriebenen Hybridanlagen wird vergleichsweise als weniger belastend eingestuft, so dass ihr Ausschluss unangemessen wäre. Die Gemeinde Diekholzen hat in einem beschlossenen Konzept zur Entwicklung von Neubaugebieten festgelegt, dass zugunsten des Klimaschutzes grundsätzlich die Nutzung der Sonnenenergie für Häuser vorzusehen ist.

Durch die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, kann der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, nach dem durch Maßnahmen im Städtebau dem Klimawandel entgegenzutreten ist. Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Gemeinde Diekholzen darin den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherren unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung. Durch die Begrenzung der Firsthöhen soll eine der Ortsrandlage angepasste Bebauung entstehen.

Die Anzahl der Wohneinheiten in den für Einzel- und Doppelhäuser festgelegten Gebieten wird begrenzt, um zu vermeiden, dass durch zu viele Wohnungen ein Verkehrsaufkommen entsteht, das das darauf nicht ausgelegte Erschließungsnetz überfordern würde.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der je nach Lage und Bedarf verschiedene Gebäudetypen entstehen können.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Lediglich zur Kreisstraße hin wird im Osten ein Bauabstand festgesetzt, der der Regelung im Niedersächsischen Straßengesetz entspricht. Dadurch soll erreicht werden, dass die Belange des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt direkt von der östlich vorbeiführenden Kreisstraße 301 Barienroder Straße aus, die über Barienrode weiter in Richtung Hildesheim führt. Damit können Feuerwehrfahrzeuge auf sehr kurzem Wege das klassifizierte Straßennetz und damit schnellstmöglich ihre Einsatzorte erreichen. Direkte Grundstückszu- und abfahrten zur Kreisstraße hin werden ausgeschlossen, um den Verkehr auf der dortigen freien Strecke nicht zu beeinträchtigen. Ein so genanntes Sichtdreieck wird in der Einmündung in die Kreisstraße berücksichtigt, wobei von einer zulässigen Geschwindigkeit auf der Kreisstraße von 70 km/h nördlich und 50 km/h südlich der Einmündung ausgegangen wird.

Auch entlang der westlichen und südwestlichen Feldwege wird ein Zufahrtsverbot vorgesehen, um deutlich zu machen, dass die Erschließung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke nur über die gebietsinneren Straßen erfolgen kann.

Im Süden erfolgt eine untergeordnete Anbindung des Planbereichs an die Hauptstraße (Kreisstraße 302), die für Kraftfahrzeuge als verkehrsberuhigte Einbahnstraße ausgelegt werden soll, aber eine kurze Verbindung für Radfahrer und Fußgänger in die Ortsmitte anbietet und als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen kann, falls die östliche Hauptzufahrt blockiert sein sollte.

Stellplätze und ihre Zufahrten müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

An der Einmündung der Barienroder Straße in die Hauptstraße befindet sich unmittelbar südöstlich des Planbereichs eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Hildesheim bzw. Diekholzen.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Der Anregung, die im Umweltbericht empfohlenen Pflanzenarten im Bebauungsplan festzusetzen, wird nicht gefolgt. Es gibt erheblich mehr Arten als hier festgesetzt werden könnten, die die in der Textlichen Festsetzungen Nrn. 8 bis 12 genannten Voraussetzungen erfüllen. Eine Einschränkung auf weniger Arten mit dem Ergebnis, dass andere Arten, die dieselben Voraussetzungen erfüllen, nicht verwendet werden dürften, wäre nicht zu

begründen. Es wird aber ein Hinweis in der Planzeichnung aufgebracht, dass im Umweltbericht Vorschläge für verwendbare Arten enthalten sind.

Die Anpflanzflächen am Gebietsrand sollen mit einer Aufschüttung versehen werden, um das Eindringen von Regenwasser in das Baugebiet zu erschweren.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sollen begrünt werden, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrüntem Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrüntem Dach, so dass die Vorflut entlastet wird. Weiterhin trägt eine Begrünung zur Isolierung des Dachs bei, so dass Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden kann. Dies ist ein, wenn auch natürlich kleiner, Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzutreten, wie es im § 1 (5) BauGB ausdrücklich gefordert wird.

So genannte Schottergärten sind nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig; dort wird festgelegt, dass freie Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind.

Die Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches soll die Möglichkeit der Erschließung einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes in diese Richtung offenhalten.

Im Süden soll die Grünfläche neben der Funktion für die Regenwasserrückhaltung eine gestalterische Begleitung des Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse ermöglichen. Nach den Vorschlägen des zu erarbeitenden Umweltberichts können hier Maßnahmen zur Kompensation des im Planbereich ermöglichten Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft vorgesehen werden.

Durch den Spielplatz im Süden des Planbereichs soll ein entsprechender Bedarf in diesem Teil Söhres gedeckt werden können. Er stellt gleichzeitig ein verbindendes Element zwischen der bestehenden Ortslage und dem Neubaugebiet dar, weil er von beiden Seiten aus genutzt werden kann.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden zulässige Farben geneigter und unbegrünter Dächer festgesetzt, um eine unerwünschte Verwendung ortsfremder Dachfarben wie grün oder blau auszuschließen. Damit soll in Verbindung mit der südlich benachbarten Ortslage ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild für Dächer als besonders weit wirkendes Gestaltungselement erreicht und eine städtebauliche Einbindung des Neubaugebietes in die angrenzende freie Landschaft unterstützt werden.

Einfriedungen innerhalb von Anpflanzflächen sollen über einer bestimmten Höhe nur in transparenter Bauweise zulässig sein, weil anderenfalls die gestalterische Wirkung des anzupflanzenden Grüns auf die Umgebung verhindert würde.

Freileitungen sind unzulässig, weil sie sonst neben der Bebauung und der Begrünung als drittes dreidimensionales Element die Gestaltung des städtebaulichen Raumes beeinträchtigen könnten.

Es wird eine Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt, weil sonst eine zu hohe Belastung der Erschließungsstraßen mit parkenden Fahrzeugen zu erwarten wäre, für die das Erschließungssystem nicht ausgelegt ist. Anderenfalls müssten die Verkehrsflächen zulasten des Nettobaulandes vergrößert werden. Damit würde die Versiegelungsrate steigen und das verbleibende Bauland teurer werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Hierzu dient unter anderem ein Leitungsrecht für die Regenwasserableitung in Richtung Regenrückhaltebecken.

Es ist in der Tiefbauplanung sicherzustellen, dass durch das Baugebiet keine Gefährdung von Unterliegern eintreten wird.

Innerhalb der Baugebiete bedarf es gemäß § 14 (2) BauNVO für eine Transformatorenstation keiner eigenen Festsetzung im Bebauungsplan. Es kann somit ein geeigneter Standort gefunden werden, ohne dass im Bebauungsplan hierauf bereits eingegangen werden müsste.

Die avacon AG hat auf eine Fernmeldeleitung hingewiesen, die innerhalb der Straße „Mühlenberg“ südlich des Planbereichs verläuft.

5.4 Städtebauliche Werte

| | |
|--|-----------|
| Der Planbereich hat eine Größe von ca. | 4,0694 ha |
| davon sind: | |
| Allgemeine Wohngebiete | 2,5771 ha |
| Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr | 0,4385 ha |
| Verkehrsfläche | 0,7433 ha |
| davon Fuß- und Radweg | 0,0092 ha |
| Grünfläche - Grünanlage | 0,1716 ha |
| Grünfläche - Regenrückhaltebecken | 0,0909 ha |
| Grünfläche – Spielplatz | 0,0480 ha |

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Diekholzen beschlossen.
Diekholzen, den

Siegel

Bürgermeister