

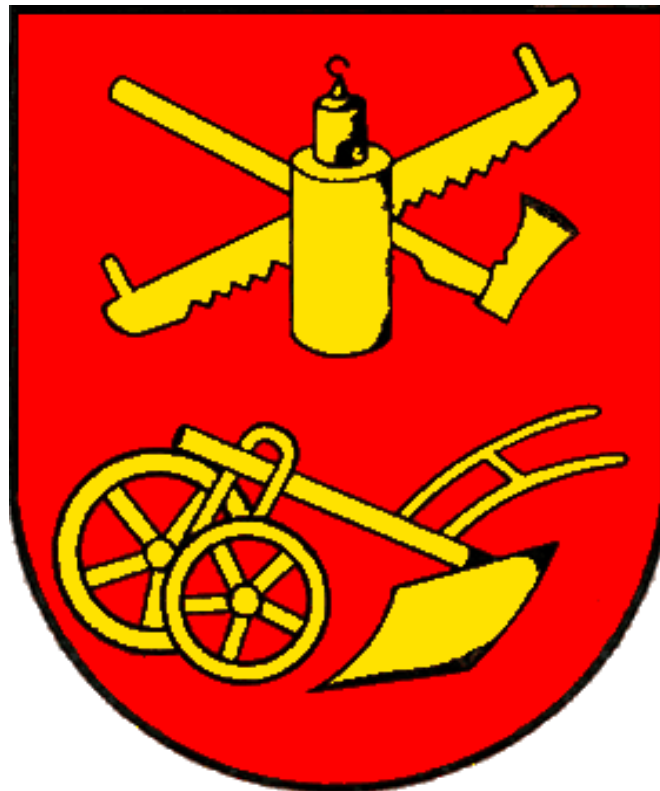
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„SÖHRER TOR 4 UND 4A“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



ENTWURF

GEMEINDE DIEKHOLZEN
LANDKREIS HILDESHEIM

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	7
3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.2.4 Flächen für Stellplätze	11
3.2.5 Anpflanzung von Einzelbäumen	11
3.2.6 Verkehrsflächen.....	12
3.3 Örtliche Bauvorschrift	12
3.3.1 Dacheindeckung	12
3.3.2 Ausführung von Stellplätzen	13
3.4 Belange von Natur und Landschaft	13
3.4.1 Bestand.....	14
3.4.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt.....	14
3.4.3 Artenschutz.....	15
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	16
3.6 Immissionsschutz.....	16
3.7 Altablagerungen	16
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	17
5. BODENORDNUNG.....	17
6. FLÄCHENBILANZ	18
7. BESCHLUSS	18
8. QUELLENVERZEICHNIS	19

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Diekholzen und grenzt im Norden an die Straße „Söhler Tor 4 und 4a“ und im Süden an den Breitmeyers Weg (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 61/12 der Flur 1 der Gemarkung Diekholzen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,42 ha.

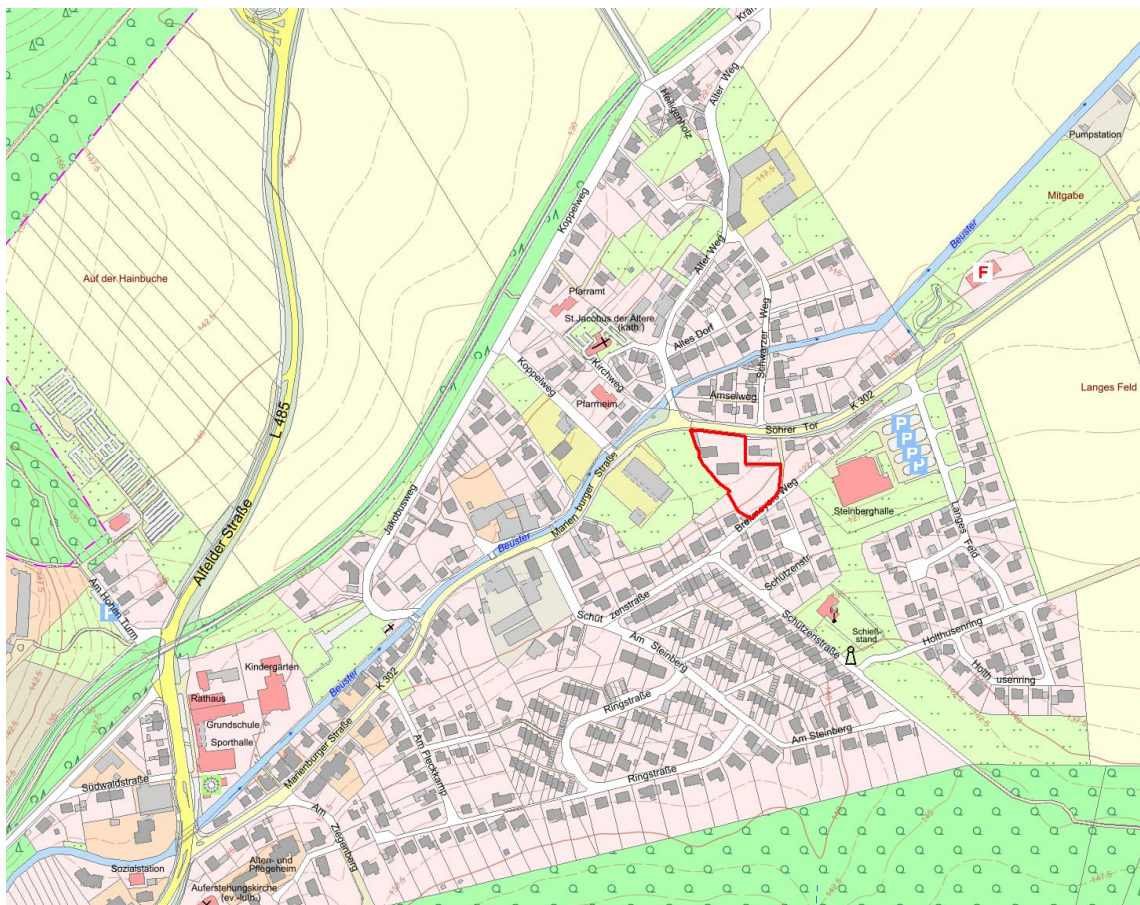


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2025

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Diekholzen und ist derzeit im nördlichen Bereich durch zwei Wohnhäuser bebaut. Der rückwärtige Bereich wird gärtnerisch genutzt und ist entlang des Breitmeyers Weg durch Nadelgehölze bedeckt. Der umliegende Bereich ist überwiegend durch die vorhandene Wohnnutzung

geprägt. Westlich angrenzend befinden sich Weideflächen für Pferde sowie eine große Scheune zum Abstellen von landwirtschaftlichen Gerätschaften.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl in ihren Lebens-, Wirtschafts- und Naturräumen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können, die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die

vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Die Entwicklung erfolgt außerhalb des südlich verlaufenden linienhaften Biotopverbundes, sodass keine Auswirkungen entstehen.

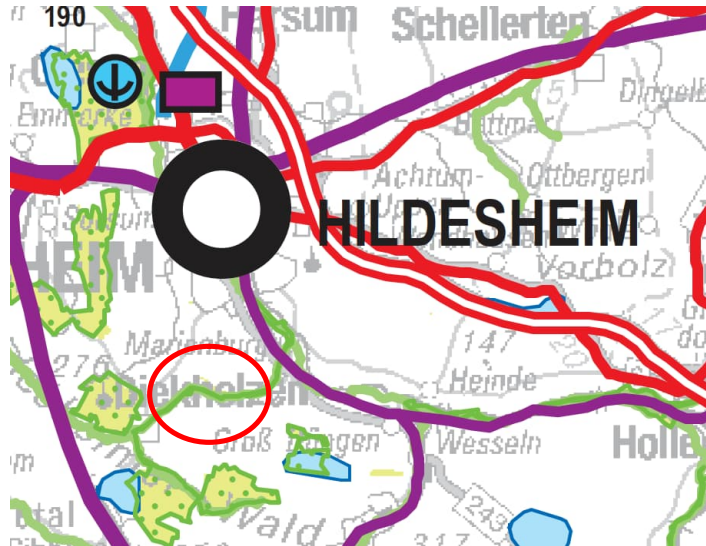


Abb. 2: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des LROP Niedersachsen 2017

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets berücksichtigt und umgesetzt. Mit der vorgesehenen Zielsetzung, der Schaffung von sozialem Wohnraum für alle Altersklassen, soll sowohl dem demografischen Wandel als auch der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie der nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit der Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten auf das vorhandene Siedlungsgebiet mit ausreichender Infrastruktur nachgekommen werden. Durch die geplante Innenverdichtung werden Flächen im Außenbereich von Bebauung verschont.

Dem Landes-Raumordnungsprogramm wird somit entsprochen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim 2016 ist die Gemeinde Diekholzen als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitstellen. Dem Ortsteil Diekholzen sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet.

Die künftige Siedlungsentwicklung hat der zentralörtlichen Gliederung zu entsprechen. Die Zentrale Orte sind in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren unterteilt. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Die zentralen Siedlungsgebiete entsprechen den jeweiligen nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichen.

Darüber hinaus ist in allen Ortsteilen im Landkreis Hildesheim, die keine zentralörtliche Funktion aufweisen, eine angemessene Eigenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung bei nachgewiesener Erforderlichkeit zulässig. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung ist möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass mindestens vier der nachfolgend aufgelisteten Kriterien erfüllt werden: stündliche ÖPNV-Anbindung, Betreuungseinrichtung für Kinder, Grundschule, Lebensmittel-Einzelhandel, ärztliche Grundversorgung.

Darüber hinaus sollen bei der künftigen Siedlungsentwicklung geeignete Flächen im Innenbereich vorrangig vor neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt an einem integrierten Standort. In der Umgebung sind bereits Wohnnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Grundstück der abgängigen Bebauung entsprechend des wohnbaulich geprägten Siedlungsbereiches nachverdichtet werden. Dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich wird nachgekommen, unberührte Freiflächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie angrenzende Flächen als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist ein linienhaftes Vorranggebiet Natura 2000 ausgewiesen, weiter südlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Wald in Verbindung mit einem Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung, einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

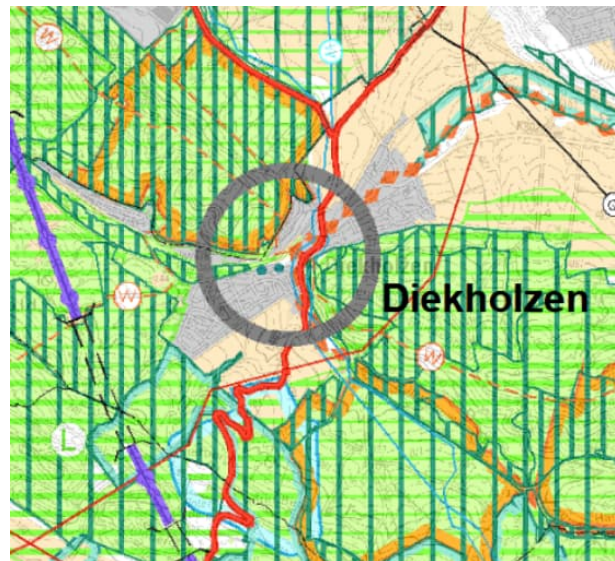


Abb. 3: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des RROP Hildesheim 2016

Die Entwicklung erfolgt außerhalb dieser Bereiche, sodass keine Auswirkungen entstehen. Dahingehend sind die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

Dem Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 wird somit entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Diekholzen stellt im Geltungsbereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Söhrer Tor 4 und 4a“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage von Diekholzen. Das Plangebiet ist von weiterer Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Gemeinde durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 4.200 m², die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.680 m² also weit unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes „Hildesheimer Wald“ liegt in einer Entfernung von 600 m nordwestlich des Plangebietes und weist somit einen ausreichenden Abstand auf.
- e) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Mit dem vorgesehenen Abbruch der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück ist eine örtliche Wohnungsbaugesellschaft an die Gemeinde Diekholzen mit dem Wunsch herangetreten, auf dem Grundstück mehrgeschossigen Wohnungsbau zu realisieren. Ziel an diesem Standort ist es, den Wohnbedarf aller Bevölkerungsschichten und Einkommensklassen, auch der Haushalte mit geringem Einkommen, zu decken, sodass ein Teil der Wohnungen gefördert und kostengünstig vermietet werden soll. Vorgesehen ist es, insbesondere kleine Wohnungen für Alleinstehende bzw. kleine Haushalte zu berücksichtigen, um der entsprechenden Nachfrage nachzukommen.

Aufgrund des generellen Mangels an kleineren, barrierefreien und kostengünstigen Wohnungen leben immer noch zahlreiche ältere Menschen in ihren vor Jahren ange-

schafften Eigentümern mit Gärten. Die Kinder sind häufig bereits aus den Elternhäusern ausgezogen, sodass die Häuser mit Gärten oftmals für die ältere Generation zu groß geworden sind, die nicht barrierefreie Ausstattung über oftmals mehrere Etagen die Bewegung erschwert und die Pflege und Unterhaltung des gesamten Grundstücks zur Last wird. Diese Entwicklung ist auch in der Gemeinde Diekholzen zu verzeichnen. Auch wenn seitens der älteren Eigentümer häufig der Wunsch besteht, das Haus zu verkaufen und sich zu verkleinern, fehlt in den meisten Fällen ein passendes alternatives Angebot. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sollen die Voraussetzungen für die Realisierung eines solchen Angebotes geschaffen werden, um dem Bedarf an dringend erforderlichen kleineren und barrierefreien Wohnungen innerhalb der Ortschaft Diekholzen entgegenzuwirken.

Mit der Lage im zentralen Siedlungsbereich, der direkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der Nähe zu Ärzten und weiteren Dienstleistern, Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie der fußläufigen Erreichbarkeit von Grünstrukturen bietet sich der Standort für eine entsprechende Nachverdichtung an. Die Gemeinde Diekholzen spricht sich für die geplante Entwicklung auf einer im zentralen Siedlungsbereich gelegenen Fläche aufgrund der genannten Standortfaktoren sowie der Bereitstellung von dringend erforderlichem barrierefreiem und gefördertem Wohnraum aus.

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird durch eine Nachverdichtung einer im Innenbereich gelegenen Fläche im Sinne des § 13a BauGB entsprochen und einer Zersiedlung entgegengewirkt. Auf die Inanspruchnahme von wertvolleren Außenbereichsflächen wird verzichtet.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die gem. § 4 Abs. Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem kleinen Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen und Gewerbebetrieben können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, was zum einen die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen und zum anderen der Schaffung von attraktivem, ruhig gelegenen Wohnraum entgegenstehen würde.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst und soll im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grund-

stückflächen eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen innerhalb des Gebiets erstellt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe in Verbindung mit der Vorgabe von maximal zwei Vollgeschossen für die Errichtung von Hauptgebäuden begrenzt. Innerhalb des Gebietes WA 1 wird die Firsthöhe auf 131,0 m und die Traufhöhe auf 126,5 m festgesetzt. Innerhalb des Gebietes WA 2 wird die Firsthöhe auf 135,0 m und die Traufhöhe auf 130,0 m begrenzt. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen. Durch die Festsetzung der Firsthöhe in Kombination mit der Traufhöhe und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die Höhenentwicklung im Hinblick auf das Ortsbild und der im Plangebiet vorhandenen Höhenunterschiede geregelt werden.

Der obere Höhenbezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Höhenbezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO einer der per Eintrag im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkte ü. NHN. Für bauliche Anlagen, die innerhalb des Gebietes WA 1 errichtet werden, gilt der zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Söhler Tor 4 und 4a“, für bauliche Anlagen, die innerhalb des Gebietes WA 2 errichtet werden, gilt der zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Breitmeyers Weg“. Von den festgesetzten Höhenbezugspunkten kann ausnahmsweise bis zu 30 cm abgewichen werden, wenn im Rahmen der Durchführung der Planung nachweislich Abweichungen in der Örtlichkeit festgestellt werden. Mit den unterschiedlichen Höhenbezugspunkten kann dem Höhenversatz innerhalb des Plangebietes entsprochen und die Errichtung von Gebäuden mit Höhen entsprechend zwei Vollgeschossen gewährleistet werden.

Die jeweils festgesetzte Traufhöhe gilt nur bei Dächern von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mindestens 10° und ist die Schnittkante zwischen der Außenseite der Wand und der Dachaußenseite. Mit dieser Festsetzung ist der obere Bezugspunkt bei der Errichtung von Gebäuden mit einer geringeren Dachneigung klar definiert; es gilt die maximal zulässige Firsthöhe.

Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Nutzflächen der Gebäude einzuschränken

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Bei der Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße Söhler Tor 4 und 4a und Breitmeyers Weg ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten, um zum einen die bauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und um zum anderen den Straßenraum nicht weiter einzuzengen.

3.2.4 Flächen für Stellplätze

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind die für die Deckung des Stellplatzbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes erforderlichen Stellplätze, in Form von offenen Stellplätzen, Carports und Garagen zulässig. Darüber hinaus sind auch Flächen für Müllbehälterstandplätze zulässig. Die Fläche für Stellplätze darf vollständig versiegelt werden.

3.2.5 Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500qm Baugrundstücksgröße ein standortgerechter Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zum Grenzabstand sind zu beachten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptanlagen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung in vorgenannter Qualität zu ersetzen.

Beispiele für heimische standortgerechte Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung:	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn

<i>Sorbus aria</i>	Dt. Mehlbeere
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<u>Bäume 2. Ordnung:</u>	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche

Beispiele für Obstbäume:

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

3.2.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße, die von der nördlich verlaufenden Straße „Söhler Tor 4 und 4a“ ins Plangebiet führt. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.3 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen.

3.3.1 Dacheindeckung

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortschaften, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dacheindeckung getroffen. Die Dacheindeckung geneigter und unbegrünter Dächer darf nicht glänzend oder reflektierend sein und muss in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Glänzende und reflektierende Eindeckungen werden bewusst ausgeschlossen, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das ruhige Ortsbild stören würden. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, begrünte Dächer, Neben-

anlagen einschließlich Solar-/Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Diese Bauteile bzw. baulichen Anlagen haben nur einen untergeordneten Einfluss auf das Ortsbild, so dass die Forderung besonderer Dacheindeckungen unverhältnismäßig wäre. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL – F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

Aus der Farbreihe Rot	Aus der Farbreihe Braun	Aus der Farbreihe Grau
RAL 3002 Kaminrot	RAL 8004 Kupferbraun	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3003 Rubinrot	RAL 8012 Rotbraun	RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 3004 Purpurrot	RAL 8015 Kastanienbraun	RAL 7024 Graphitgrau
RAL 3005 Weinrot		RAL 7026 Granitgrau
RAL 3011 Braunrot		
RAL 3009 Oxydrot		
RAL 3013 Tomatenrot		
RAL 3016 Korallenrot		

Zwischentöne sind zulässig.

3.3.2 Ausführung von Stellplätzen

Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind mit offenporigen Belägen (bspw. durch Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.) zu gestalten, um die vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Gebietes so gering wie möglich zu halten.

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 5000.000 Euro geahndet werden.

3.4 Belange von Natur und Landschaft

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

3.4.1 Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Diekholzen. Es befinden sich zwei Wohngebäude, sowie ein Nebengebäude auf dem Grundstück. Bei dem Nebengebäude handelt es sich um einen alten Schuppen, mit Lade- und Dachluken, welcher wohlmöglich als Stall- und Lagergebäude für Heu oder Getreide gedient hat (Abb. 6). Die Grünfläche des Plangebietes zeichnet sich durch auf der Fläche verteilte größere Nadelbäume aus sowie kleinere Ziergehölze und Scherrasen (Abb. 5). Im südlichen Bereich des Grundstücks ist die Grünfläche in einer nach Norden abfallenden Hanglage. Angrenzend zum Breitmeyers Weg ist die Fläche teilweise in einem sukzessiven Zustand mit beginnender Verbuschung (Abb. 7 u.8). Der Biototyp des Plangebiets ist als verstärktes Dorfgebiet mit Hausgarten mit Großbäumen (ODS/PHG) zu bezeichnen. Die Wertigkeit der Bäume wird jedoch als gering eingestuft.



Abb. 5 u. 6: Hauptgebäude und Nebengebäude sowie Grünfläche an der Straße Söhler Tor 4 und 4a



Abb. 7 u. 8: Unbebaute Fläche mit Einzelbaumbeständen am Hang

3.4.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nach § 13a BauGB der Innenentwicklung, sodass grundsätzlich kein Ausgleichsbedarf für die Flächen im Plangebiet besteht. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplänen der Innenentwicklung bei

einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 4.200 m². Demzufolge liegt die zulässige Grundfläche weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit der planungsrechtlichen Schaffung von Bauflächen ergeben sich auf den bisher unversiegelten Flächen unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Versiegelungs- und Überbaumöglichkeiten. Mit dem Verlust von Gehölzen ergeben sich ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen. Innerhalb des Plangebietes ist insgesamt jedoch kein wertvoller Baumbestand vorhanden, sodass es keines Erhalts bedarf. Weiterhin auch keine Biotopstrukturen von höherer Wertigkeit. Die Gemeinde möchte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Anpflanzung je angefangene 500qm Baugrundstücksgröße einen standortgerechten Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum festsetzen, welcher dann dauerhaft zu erhalten ist. Damit möchte die Gemeinde Diekholzen neben der vorrangigen Schaffung von Wohnraum auch eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches fördern. Eine erhebliche Betroffenheit der weiteren Schutzgüter Tiere, Fläche, Klima, Landschaft liegt in diesem innerörtlichen Siedlungsbereich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und ist im Vergleich zu Entwicklungen im Außenbereich zu begrüßen, um diese Areale in der freien Landschaft zu erhalten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden Bebauung sowie der Zielsetzung zur Schaffung von dringend benötigtem kleinteilerem Wohnraum auf 2 Geschossen mit geringer überbaubarer Fläche ergeben sich insgesamt keine oder nur geringe Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Der Umbau und die Nachverdichtung innerstädtischer Areale ist positiv zu bewerten, um der weiteren Ausdehnung von Siedlungsflächen in die freie Landschaft entgegenzuwirken und Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

3.4.3 Artenschutz

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind die geltenden naturschutzrechtlichen Vorgaben zur Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. April und dem 15. Juli sowie zur Gehölzentnahme zwischen dem 30. September und 1. März zu beachten. Auf dem Grundstück befindet sich ältere Gebäude, dessen bauliche Struktur potenziell als Lebensraum für Fledermäuse und Gebäudebrüter eignet. Daher sollte unabhängig von der Einhaltung der genannten Fristen vor Abriss der Gebäude eine gutachterliche Begehung durch eine fachkundige Person erfolgen, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Begutachtung ist festzuhalten, dass mit der Umset-

zung des geplanten Vorhabens Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße, die von der nördlich verlaufenden Straße „Söhrer Tor 4 und 4a“ ins Plangebiet führt. Die erforderlich werdenden Stellplätze können entlang der Stichstraße vorgesehen werden. Südlich grenzt das Plangebiet an den Breitmeyers Weg. Hierbei handelt es sich um eine Wohnstraße, die der Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung dient. Somit soll aus südlicher Richtung ausschließlich einer untergeordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erfolgen.

Um ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge zu vermeiden, sind die Müllbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der Straße „Söhrer Tor 4 und 4a“ bereitzustellen.

3.6 Immissionsschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umgebung auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden. Geringfügige Schallimmissionen können durch den Straßenverkehr der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auf das Plangebiet einwirken. Hierbei handelt es sich jedoch um innerörtliche siedlungstypische Wohnstraßen, sodass Überschreitungen von Grenzwerten für Wohngebiete nicht zu erwarten sind.

Östlich angrenzend an das Plangebiet wird eine Fläche als Weide für wenige Pferde genutzt. Weitere landwirtschaftliche Nutzungen finden auf dem Grundstück nicht statt. Ggf. auftretende Geruchs- und Geräuschimmissionen sind für eine dörfliche geprägte Ortschaft wie Diekholzen ortsüblich und hinzunehmen. Auswirkungen auf die vorgesehene und bereits vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung ergeben sich nicht.

3.7 Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im direkten Umfeld der Planfläche keine archäologischen Fundstellen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das von der Gemeinde Diekholzen betriebene Trinkwassernetz.

Die Löschwasserversorgung kann dabei lediglich zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Sollte die Versorgung durch das Trinkwassernetz nicht ausreichen, sind im Rahmen der Durchführung der Planung zusätzliche Maßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen. Entsprechende Messungen und Nachweise einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Pumpwerk der Gemeinde Diekholzen mit einer Weiterleitung an die Kläranlage der Stadt Hildesheim.

Im Rahmen der Erstellung eines geotechnischen Berichtes nach DIN 4020 (Dr. Röhrs § Herrmann, Hildesheim, Stand: 19.08.2024) wurden neben der Baugrundbeschreibung und der Ermittlung von Schadstoffkonzentrationen auch die Wasserverhältnisse untersucht. Die Untersuchungen haben zum Ergebnis, dass den oberflächennah anstehenden Bodenschichten aufgrund der lithologischen Schichtansprache überschlägig ein Durchlässigkeitsbeiwert von $1 \cdot 10^{-9}$ m/s zugeordnet werden kann. Die Durchlässigkeit der ungesättigten Bodenzone ist kleiner als $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Eine fachgerechte Versickerung des Bemessungsregens ist bei derart geringen Durchlässigkeiten nicht möglich. Das Oberflächenwasser ist somit über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen. Bei Bedarf ist ein entsprechendes Rückstauvolumen mit Drosselung auf dem Grundstück vorzusehen. Die Details sind im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme abzustimmen.

- **Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die Avacon Netz GmbH. Darüber hinaus ist auch eine eigständige Versorgung der Gebäude durch erneuerbare Energien möglich.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet	0,37
Davon Fläche für Stellplätze	0,04
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,05
Bruttobauland	0,42

7. BESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Diekholzen hat den Bebauungsplan Nr. 33 „Söhrer Tor 4 und 4a“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Diekholzen, den

(Bludau)
Bürgermeister

Stand: 04/2025

8. QUELLENVERZEICHNIS

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

LANDKREIS HILDESHEIM (2016): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim.

DR. RÖHRS § HERRMANN (2024): Neubau dreier Stadthäuser in Diekholzen. Geotechnischer Bericht nach DIN 4020. Hildesheim. Stand: 19.08.2024.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).