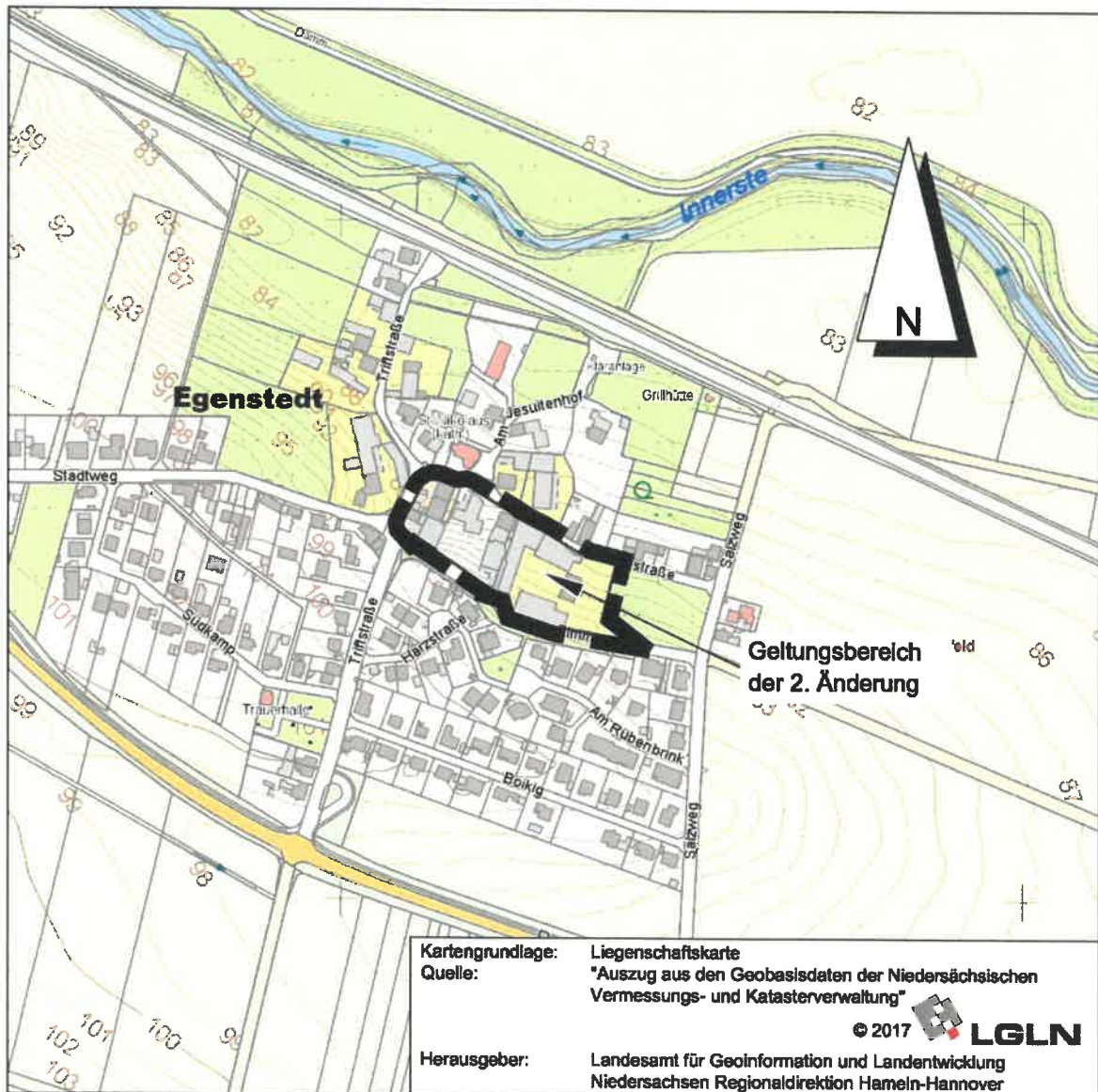


URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
6.9.2019			

GEMEINDE DIEKHOLZEN
 ORTSCHAFT EGENSTEDT
 BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „BOIKIG“
 2. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Egenstedt Nr. 2 „Boikig“ mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich zwischen Maschstraße im Norden, Triftstraße im Westen und der Straße „Am Zimmerplatz“ im Süden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RRÖP) für den Landkreis Hildesheim wird der Planbereich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich innerhalb der Ortschaft Egenstedt dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Diekholzen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche dar. Er ist durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung ein Dorfgebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig in offener Bauweise bebaut werden darf. Abweichend dürfen Gebäude eine Länge von über 50 m aufweisen. Die überbaubare Fläche ist großzügig gehalten; die Baugrenzen berücksichtigen die Gebäudebestände.

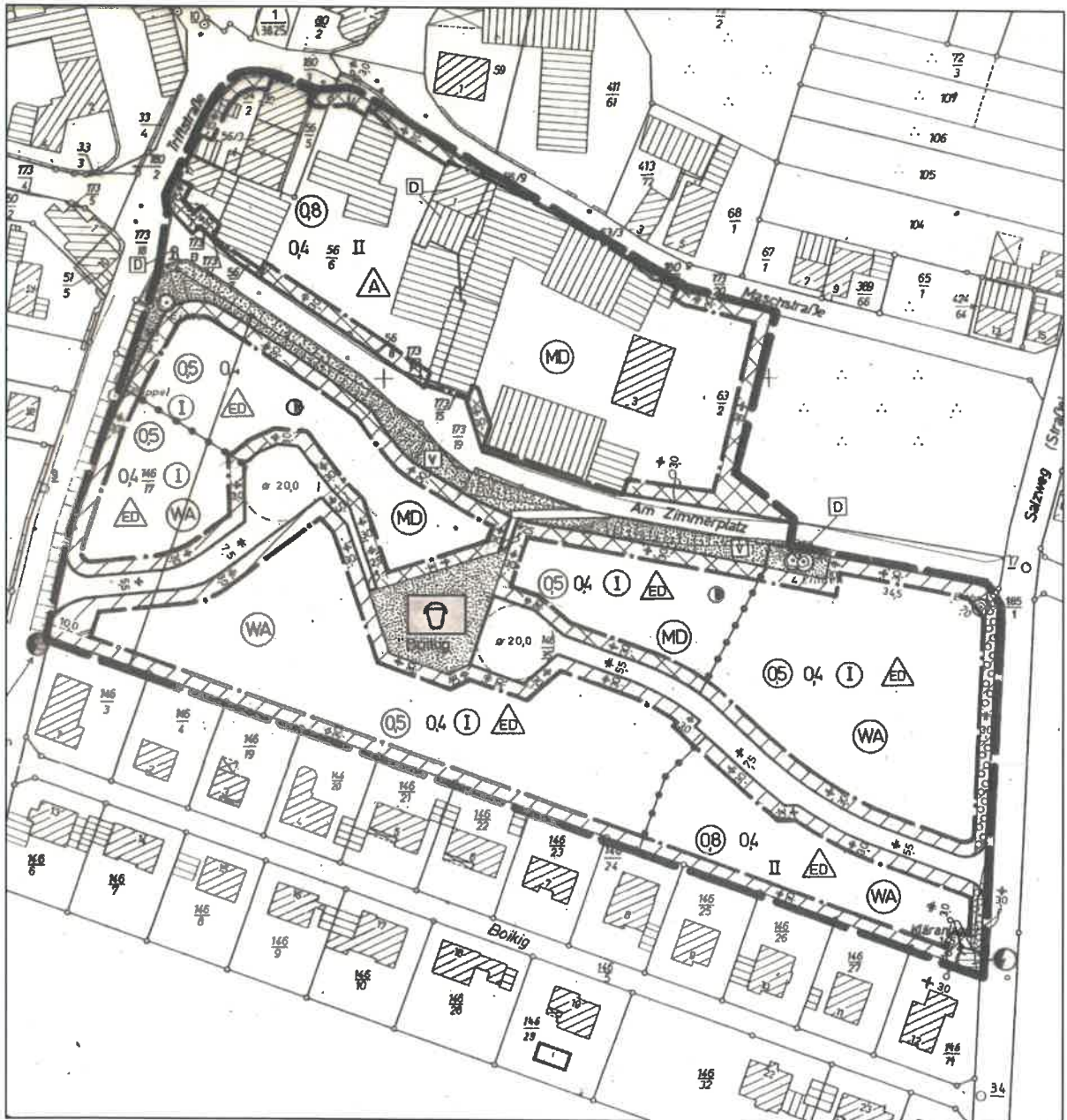
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht den Geltungsbereich seiner vorliegenden 2. Änderung.

Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Denkmalschutz

Ein vorhandenes Baudenkmal „Am Zimmerplatz 1“ wird nachrichtlich entsprechend dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 2 „Boikig“, M 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich liegt inmitten der bebauten Ortslage Egenstedts und ist intensiv bebaut und genutzt. Großgrün ist nur im äußersten Osten des Änderungsbereiches vorhanden.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt, die damals als ausreichend beurteilt worden waren, um den Bedürfnissen landwirtschaftlicher Betriebe entsprechen zu können.

Bei Neubebauungen insbesondere innerhalb des sehr dicht bebauten westlichen Bereichs der 2. Änderung sollte eine offener Bauweise als bislang entstehen, die mehr Licht und Luft um die Gebäude herum zulässt.

In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, dass hier keine Neubebauungen anstehen, sondern dass eher die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand fortentwickelt werden sollen.

Um das in angemessener Weise zu ermöglichen, sollen die Grund- und Geschossflächenzahlen angehoben werden, soweit dies die Baunutzungsverordnung zulässt. Nach einer Grundstücksverschmelzung sowie einem Grundstückszukauf innerhalb des Plangebietes wird die zukünftige Grundflächenzahl von allen Baugrundstücken, die sich jeweils in einem einheitlichen Eigentum befinden, eingehalten. Die festgesetzten Bauhöhen entsprechen dem Bestand.

Weiterhin hat sich herausgestellt, dass die Festsetzung von maximalen Geschosshöhen nur schwierig umsetzbar ist. Die vorhandene Bebauung ist auch aufgrund der Hanglage so komplex, dass sich die Anzahl ihrer Vollgeschosse, wie sie in der Bauordnung definiert werden, nicht ohne weiteres feststellen lässt. Statt einer maximalen Geschosshöhe wird daher zukünftig eine maximale Bauhöhe festgesetzt, die sich jeweils an dem vorhandenen Bestand orientiert. Um deutlich zu machen, was dies jeweils konkret bedeutet, werden Kanaldeckelhöhen, die vom Katasteramt eingemessen worden sind, in den Straßen markiert. Die festgesetzten Bauhöhen entsprechen dem Bestand, der vermessungstechnisch festgestellt und auf in der Planzeichnung dargestellte, ebenso vermessene Höhenpunkte bezogen werden kann.

An der Festsetzung eines Dorfgebietes wird festgehalten, weil die entsprechende Nutzungsmischung vorhanden ist und weiter unterstützt werden soll.

Zusätzlich wird über eine Örtliche Bauvorschrift eine Mindestdachneigung festgesetzt, die dem Baubestand entspricht. Damit soll vermieden werden, dass das durch die vorhandenen Dachneigungen geprägte historisch gewachsene durch quaderförmige Neubauten mit Flachdächern beeinträchtigt werden kann.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiches kann problemlos sichergestellt werden. Dies betrifft auch den Löschwasserbedarf.

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

Diekholzen, den *14.11.2019*

Siegel



Dieckhoff-Hübinger

Bürgermeisterin