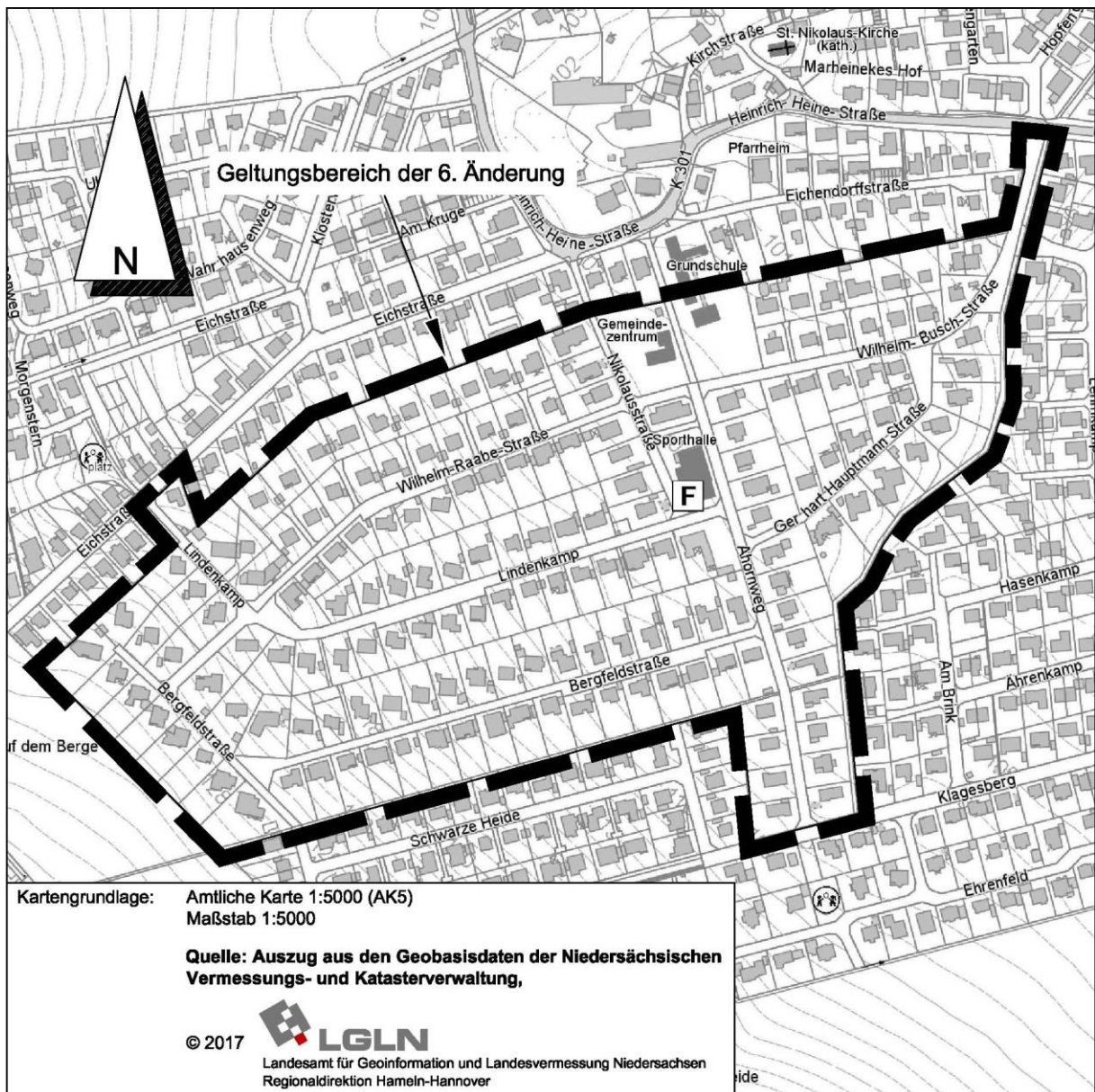


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	
23.8.2021			

GEMEINDE DIEKHOLZEN  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „BERGFELD“ NEU  
 6. ÄNDERUNG



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bergfeld“ Neu“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich dieser Änderung überdeckt den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Bergfeld“ Neu“. Er befindet sich in der Ortschaft Barienrode um die Straßen Ahornweg, Lindenkamp, Wilhelm-Raabe-Straße, Bergfeldstraße, Nikolausstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße. 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 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird der Planbereich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich innerhalb der Ortschaft Barienrode dargestellt. Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind durch die Änderungsinhalte nicht betroffen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Diekholzen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung hauptsächlich Wohnbauflächen dar, die durch innerörtliche Hauptverkehrsstraßen erschlossen werden. Weiterhin werden drei Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, Spielplatz, Kirche, Turnhalle und Feuerwehr dargestellt. Er ist durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)**

Der Bebauungsplan setzt bislang weitgehend Allgemeine Wohngebiete fest, die unter anderem sehr eng gefasste überbaubare Flächen beinhalten, die zum Teil durch Baulinien begrenzt werden, an die zwingend herangebaut werden muss. Es wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 vorgesehen, die zum Teil Satteldächer mit 35 – 50° Neigung mit Dachaufbauten, zum Teil Dächer mit 25 – 30° Neigung ohne Dachaufbauten aufweisen soll.

Südlich der Schule wurde statt einer Gemeinbedarfsfläche eine Grünfläche für einen Spielplatz mit randlicher Grünanlage festgesetzt. Statt einer ursprünglich vorgesehenen Ladenzeile südlich der Kirche wurde innerhalb einer Änderung des Bebauungsplanes ein weiteres Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entlang der Ostgrenze verläuft im Bebauungsplan ein Graben als Wasserfläche.

Eine Verkleinerung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird im Folgenden dargestellt.



### 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Wie bereits oben ausgeführt, sind die überbaubaren Flächen des Ursprungsplanes weitgehend sehr eng gefasst und darüber hinaus zu einem Teil durch Baulinien bestimmt, an die zwingend herangebaut werden muss.

Zwar ist das Gebiet vollständig bebaut, aber für den Fall, dass alte Gebäude durch Neubauten ersetzt werden sollen, soll nicht mehr an den strengen Vorgaben des Ursprungsplanes festgehalten werden. Die überbaubaren Flächen werden großzügig gehalten und nur noch durch Baugrenzen eingefasst, an die herangebaut werden darf. Dadurch soll den Grundstückseigentümern mehr Freiraum bei der Gestaltung und Ausnutzung ihrer Grundstücke gegeben werden.

In diesem Zusammenhang soll auch das bisherige Ziel der Bestimmung von Dachformen und -neigungen aufgegeben werden.

Statt einer Geschossflächenzahl wird zukünftig eine Grundflächenzahl ausgewiesen. Dachaufbauten unterhalb der Grenze eines Vollgeschosses sind nach der aktuellen Bau-nutzungsverordnung möglich, ohne dass sie auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden müssen. Insofern ist die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl bei der beibehaltenen Eingeschossigkeit nicht erforderlich.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück Eichstraße 33 sowie ein etwa drei Meter breiter Streifen des Baugrundstückes Eichstraße 35 zwar im Geltungsbereich des Ursprungsbauungsplanes liegen; allerdings treffe dieser Bebauungsplan für diese Grundstücke / diese Flächen keine Festsetzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richte sich folglich auf beiden Grundstücken - ebenso wie auf den übrigen Wohnbaugrundstücken im Bereich der Eichstraße - bisher nach § 34 BauGB. Es wird angeregt zu prüfen, aus welchen städtebaulichen Zielsetzungen nunmehr erstmalig Festsetzungen für diese beiden Grundstücke getroffen werden und / oder ob eine Teil-aufhebung des Bebauungsplanes für diese beiden Grundstücke im Sinne einer Klarstellung eine Option ist. Hierzu verfolgt die Gemeinde Diekholzen das Ziel, dass im Falle Eichstraße 33 eine Gleichbehandlung innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen soll, so dass hier erstmalig, eine überbaubare Fläche festgelegt wird. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden im Ursprungsplan textlich festgelegt, nicht jedoch in der Planzeichnung, so dass sie für den fraglichen Bereich ebenso gelten wie für die angrenzenden Flächen. Der schmale Streifen im Grundstück Eichstr. 35 ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, jedoch nicht realisiert worden. Hier soll eine Klarstellung erfolgen, dass die Fläche zum Baugrundstück gehört und nicht als Verkehrsfläche vorzusehen ist. Eine Herausnahme aus dem Planbereich wäre in diesem Zusammenhang ebenso möglich, aber nicht notwendig.

Wie der Landkreis Hildesheim feststellt, läuft die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mitten durch das Grundschulgebäude. Der südliche Bereich des Grundstückes der Grundschule liege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bergfeld Neu“ der Gemeinde Diekholzen Ortsteil Barierenrode und der nördliche Bereich im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ nach § 34 BauGB. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird angeregt das Grundstück der Grundschule einheitlich zu ordnen, sprich auf Grundlage eines Bebauungsplanes einheitliche Festsetzungen für das Grundstück zu treffen. Dieser Anregung kann in einem gesonderten Verfahren gefolgt werden. Innerhalb der vorliegenden Änderung wird der Planbestand vollständig übernommen und eine Herausnahme einer Einzelfläche vermieden, um ein einheitliches „Stück Plan“ als

Beurteilungsgrundlage zu erhalten. Das schließt eine folgende abrundende Planung für das Schulgelände nicht aus.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf aufmerksam gemacht, dass mit der 6. Änderung sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich dieser Änderung in die BauNVO 2017 überführt werden. Somit finde unter anderem der § 19 Abs. 4 BauNVO (so genannte GRZ II) zukünftig für alle Baugrundstücke Anwendung. Zumindest die Baugrundstücke Nikolausstraße Nr. 3 und Nr. 5 scheinen jetzt schon mit ihrem Bestand die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, wenn nicht sogar die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu überschreiten. Es wird angeregt das Quartier entsprechend zu überprüfen und den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten. Für das Grundstück Nikolausstraße 3 trifft das zu. Hier soll aber lediglich der Bestandsschutz greifen. Eine Umnutzung oder Neubebauung soll das aktuell höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung einhalten. Eine dauernde Verfestigung dieser Überbauung in einem Einzelfall durch eine denkbare ausnahmsweise erhöhte Grundflächenzahl erscheint städtebaulich nicht begründbar und auch nicht wünschenswert. Für das Grundstück Nikolaustr. 5 der Sporthalle wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch das Gebäude eingehalten. Allerdings wird die so genannte GRZ II (50 % der Grundflächenzahl zusätzlich für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen zulässig) überschritten. Die Baunutzungsverordnung sieht im § 17 keine Obergrenze für Gemeinbedarfsflächen vor, so dass eine Überschreitung der GRZ durch die genannten Anlagen um 100 % gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO vorgeschlagen wird.

Die Wasserfläche an der Ostgrenze existiert nicht mehr. Hier verlaufen je eine Schmutz- und Regenwasserleitung, für die eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Innenentwicklung Barienrodes gefördert werden. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Allerdings ist bei einer Gesamtfläche der Allgemeinen Wohngebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf von ca. 16,2 ha eine zulässige Grundfläche von etwa 65.000 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist daher eine Einschätzung vorzunehmen, ob die Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im vorliegenden Fall ist nicht von solchen Umweltauswirkungen auszugehen, da lediglich die überbaubaren Flächen erweitert und Baulinien aufgegeben werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und damit die Inanspruchnahme von Grund und Boden werden nicht erhöht, so dass nicht größere Flächen und Baumassen in Anspruch genommen werden können wie vor dieser Planänderung. Lediglich die Verteilbarkeit dieser Baumassen und zu bebauenden Flächen innerhalb der Grundstücke wird verbessert. Durch die anzuwendende aktuelle Baunutzungsverordnung wird im Gegenteil die versiegelbare Fläche kleiner, weil sie zukünftig auf die zulässige Grundfläche plus maximal 50 % für bestimmte Nebenanlagen begrenzt wird, während bislang eine solche Begrenzung nicht zu berücksichtigen war. Dies reicht laut Landkreis Hildesheim zur Einschätzung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen nicht aus, so dass diese Frage von einem fachlich qualifizierten Landschaftsarchitekten zu bearbeiten sei. Dem wurde so entsprochen. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch den Landschaftsarchitekten

Michel, Hildesheim, durchgeführt; das Ergebnis liegt dieser Begründung als ihr gesonderter Teil bei.

Die Änderung kann danach im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls und neu festgelegten Überschreitbarkeit der Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen im Gemeinbedarfsgebiet wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

#### **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 ist bereits sichergestellt. Dies betrifft auch den Löschwasserbedarf.

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

Siegel

Bürgermeisterin