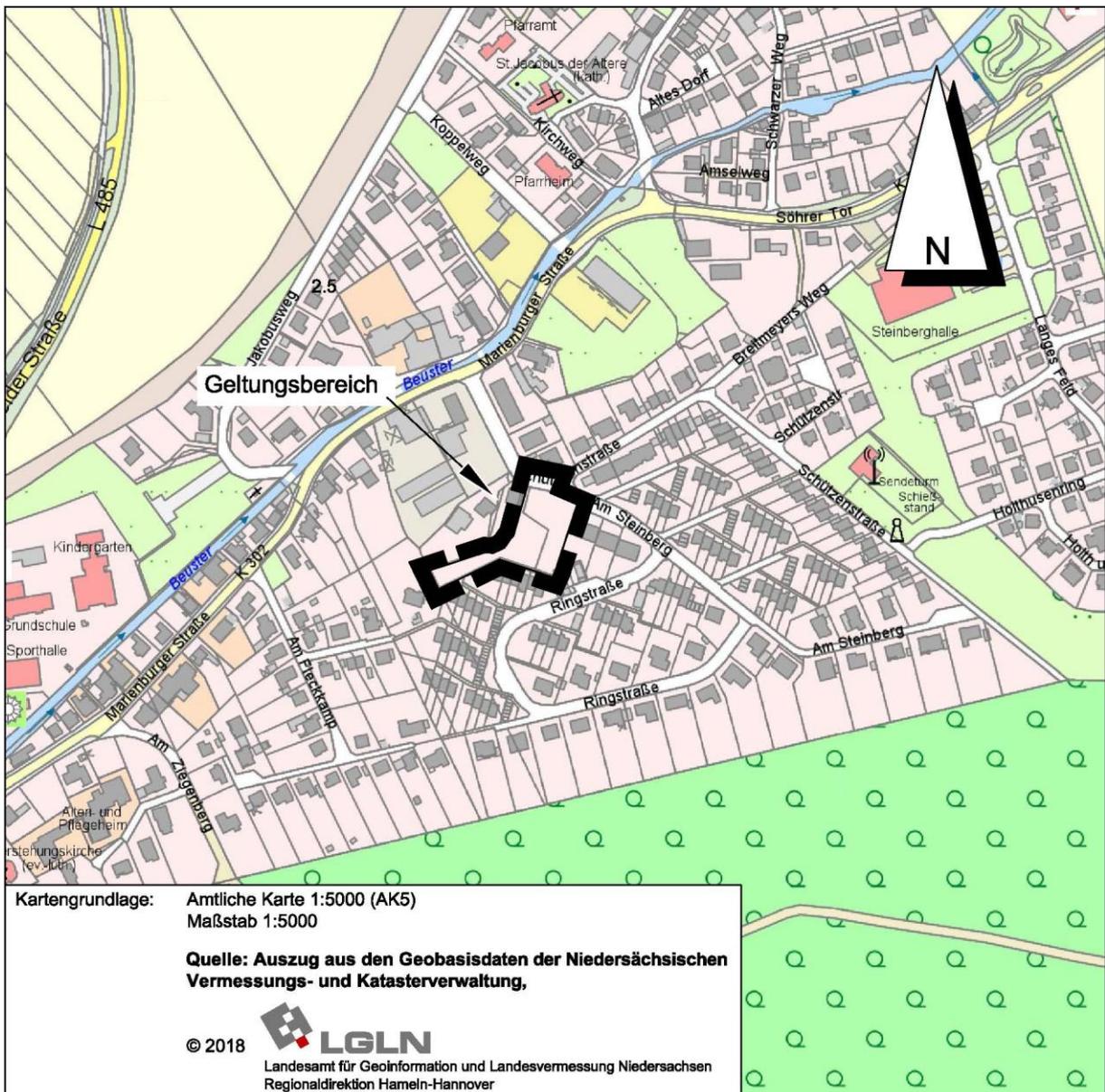


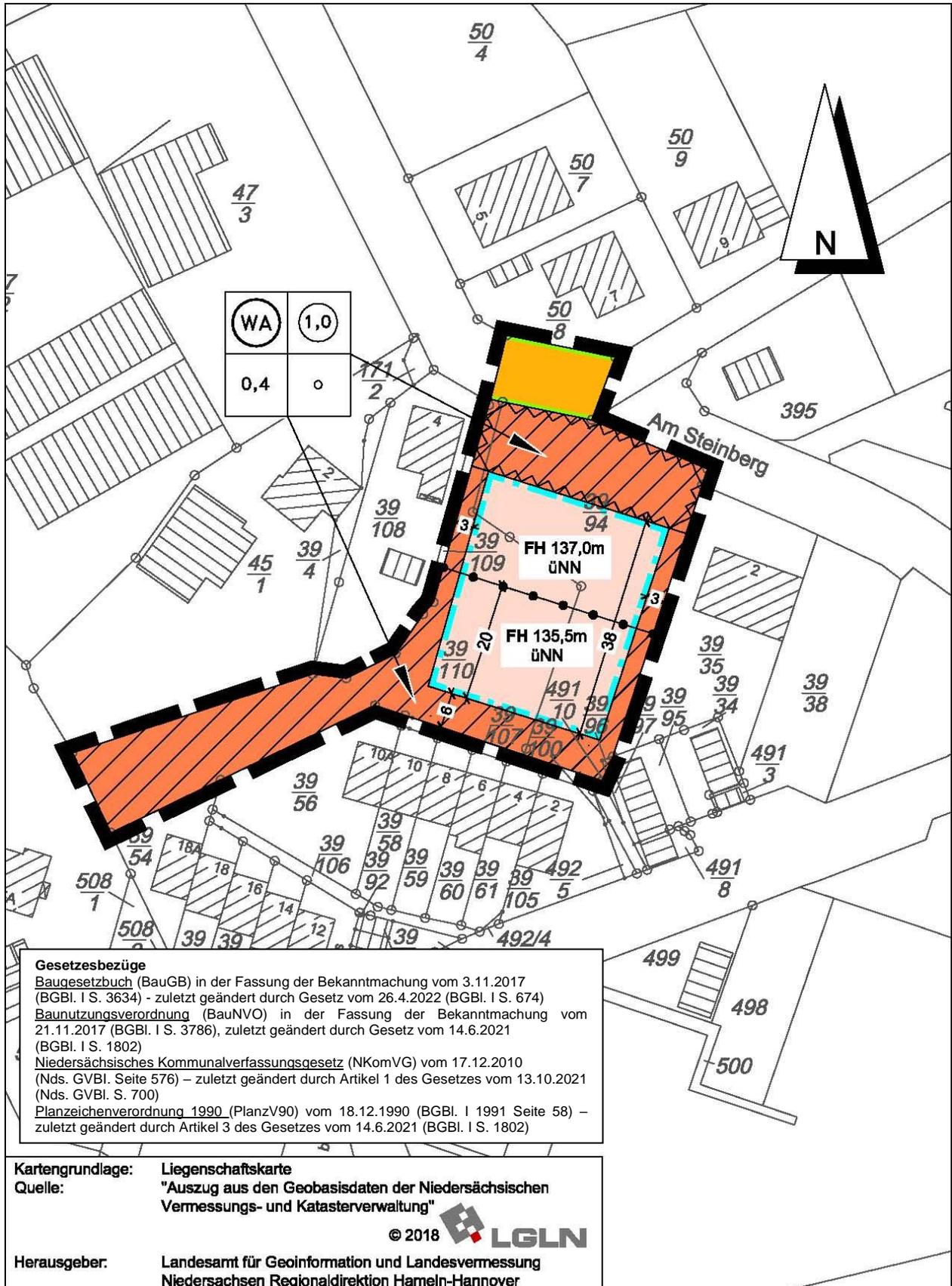
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	
24.8.2022			

DIEKHOLZEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„SCHÜTZENSTRASSE 6“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Schützenstraße 6“, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 137,0 m üNN

Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

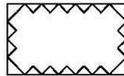


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



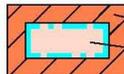
Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes,
hier: maximale Firsthöhe
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (gemäß § 12 (3a) BauGB).
2. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellensind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Die durch **FH** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante des Dachfirstes über Normalnull (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
4. Innerhalb der Fläche, die von der Bebauung ausgenommen ist, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
6. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit den fossilen Brennstoffen Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gashybridheizungen (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB)
7. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Schützenstraße 6“ der Gemeinde Diekholzen.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 35° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Dachgauben, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 (3) BauGB ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.
2. Laut Unterer Denkmalschutzbehörde befindet sich der Planbereich betreffende Fläche in einer siedlungstopografisch günstigen Lage, so dass archäologisch relevante Funde und Befunde im Zuge der baubedingten Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden können. Daher wird auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht jeglicher Erdarbeiten gemäß §§ 10, 12, 14 i.V.m § 35 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) verwiesen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Diekholzen diesen Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift Nr. 32 „Südwestlich der Schützenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Diekholzen, den _____
Bürgermeister _____ Siegel Gemeindedirektor _____

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diekholzen, den _____
Siegel Gemeindedirektor _____

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Diekholzen Flur: 1
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-280/2018 vom 26.10.2018).

Hildesheim, den _____
Siegel _____

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2021

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Diekholzen, den _____
Siegel Gemeindedirektor _____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diekholzen, den _____
Siegel Gemeindedirektor _____

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den _____ von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme vom _____ bis _____ gegeben.

Diekholzen, den _____
Siegel Gemeindedirektor _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Diekholzen, den _____
Siegel Gemeindedirektor _____

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, nebst Begründung und Umweltbericht ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Diekholzen, den _____
Siegel Gemeindedirektor _____

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
 - 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 - 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Diekholzen, den _____
Siegel Gemeindedirektor _____

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Schützenstraße 6“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordosten Diekholzens südwestlich der Schützenstraße. Er wird auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

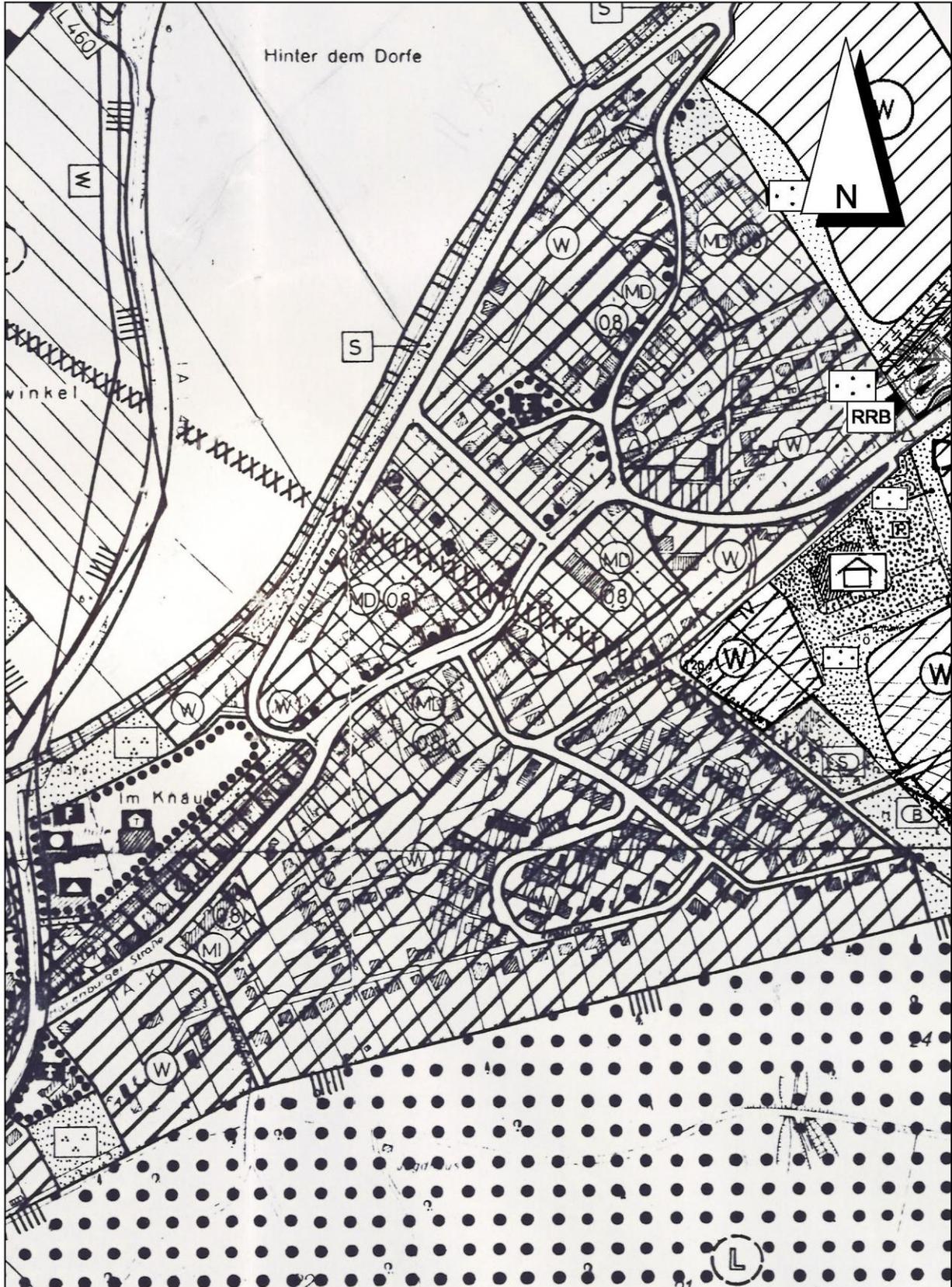
Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die ursprüngliche Fassung des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Baugrund

Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie ist der Planbereich formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen,
M 1 : 5.000



2.4 Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt inmitten der bebauten Ortslage und ist von zum Teil mehrgeschossigen Wohnhäusern umgeben. Neben einer an die Straße angrenzende Asphaltfläche liegt der Planbereich brach und weist jungen Auswuchs durch Strauchwerk auf. Größere Bäume sind nicht vorhanden

Hierzu wird auf den Beitrag „Artenschutzaspekte“ hingewiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird.



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung sowie entsprechend dem raumordnerischen Ziel der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslagen soll hier in geringer Größe die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnraum zu schaffen.

Während der öffentlichen Auslegung hat der Landkreis Hildesheim darauf aufmerksam gemacht, dass die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen in der Örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Dachgauben für das bereits nach § 34 BauGB genehmigte östliche Mehrfamilienhaus nicht zutrifft. Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Festsetzung an die Planung angepasst, und Dachgauben werden von der Bestimmungen zulässiger Dachgauben ausgenommen. Da es sich um eine Planänderung nach der öffentliche Auslegung handelt, die Grundzüge der Planung dadurch aber nicht berührt sind, ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich, die gemäß § 4a (3) Nr. 4 BauGB in eingeschränkter Weise durchgeführt wird.

Zur Freiflächengestaltung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Steingärten unzulässig sowie Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es dieser örtlichen Lage 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 ein Konzept zur Entwicklung von Neubaugebieten zu beschließen. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete soll die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung ausgeschlossen werden. Durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses kann durch Maßnahmen im Städtebau der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten. 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.

Die Bestimmung, nach der zur Straße hin Hochbauten wie Garagen und Carports soll bewirken, dass der vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare städtebauliche Eindruck nicht durch eine straßenbegleitende „Einmauerung“ beeinträchtigt wird. Die Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell verändert, um sie eindeutiger zu machen. Inhaltlich hat sich dadurch nichts geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessene Bebauung, die der Umgebung entspricht.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, um im Zusammenhang mit der überbaubaren Fläche deutlich zu machen, dass seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, und wo Gebäude innerhalb des Planbereichs errichtet werden können.

3.4 Verkehr

Der Planbereich wird von der Schützenstraße her ausreichend erschlossen.

In ca. 300 m fußläufiger Entfernung bietet an der Haltestelle der Regionalverkehr Hildesheim eine Busverbindung zum Hauptbahnhof in Hildesheim an.

3.5 Grün

Es wird eine Mindestbepflanzung festgesetzt, die eine Begrünung des Planbereichs sicherstellen soll. Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen.

Im Beitrag „Artenschutzaspekte“ (Mextorf, 19.11.2021, siehe Anlage) werden keine artenschutzrechtliche Sachverhalte erkannt, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten. Es wird aber darauf verwiesen, dass entsprechend § 39 (5) Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz die Beseitigung von Gehölzen nicht zwischen dem 1.3. und 30.9. eines Jahres erfolgen sollte.

Ein Umweltbericht ist nach den Maßgaben des § 13a BauGB nicht erforderlich. Ausführungen hinsichtlich des Artenschutzes sind laut Unterer Naturschutzbehörde lediglich als Hinweise zu verstehen und ersetzen keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es wird ein Bereich zulässiger Dachneigung festgesetzt, um eine Anpassung der entstehenden Bebauung an die Umgebung zu erreichen. Ein unerwünschtes Durcheinander von verschiedenen Dachneigungen und Flachdächern soll ausgeschlossen werden.

Es werden hierfür Ausnahmen festgelegt, weil die Dachneigungen nicht für jedes untergeordnete Bauteil gelten können. Dies wäre ansonsten nicht zumutbar.

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 hat ein entsprechendes Entwässerungsgutachten ergeben, dass über das bereits genehmigte vordere Gebäude hinaus für den rückwärtig geplanten Bau mit Nebenflächen ein mindestens 18,4 m³ großes Rückhaltevolumen auf dem Grundstück geschaffen werden muss.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,2987 ha

davon sind

Allgemeines Wohngebiet	0,2783 ha
Verkehrsfläche	0,0204 ha

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

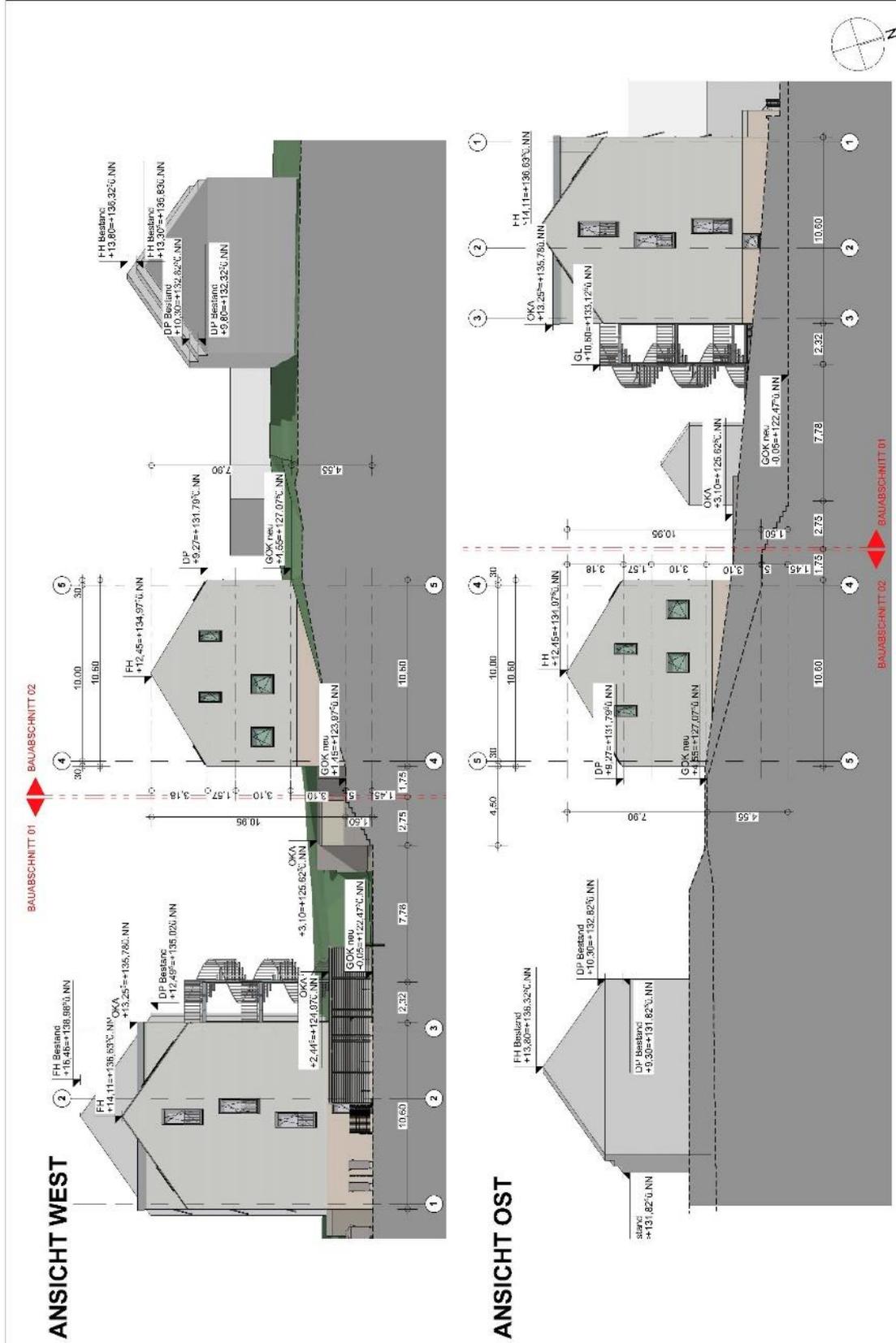
Diekholzen, den

Siegel

Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Ansicht West Ost (verkleinert aus Original)



VERVOORTS & SCHINDLER
ARCHITEKTEN
B D A

info@vervoorts.de
www.vervoorts.de

Fon: 0251 339 030
Fax: 0251 339 032

Kollegenstr. 7
41169 Bochum

31189 Diekhofen

Bebauung in 2. Reihe
Schützenstraße 6

FORMAT A3

Ansichten West / Ost
1:200 13.06.2022

Erläuterungsbericht

Neubau von 4 Reihenhäusern

Schützenstraße 6
31199 Diekholzen

Gemarkung: Diekholzen
Flur: 39
Flur-Stück: 94, 110

Bauherr:

LIV Administration GmbH
Frankenstraße 45

31135 Hildesheim

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Vorhandene Situation

Das Bauvorhaben liegt gegenüber der Straßeneinmündung Schützenstraße / Am Steinberg. Das nach Süden ansteigende Grundstück 2.785,00 m² groß, die mittlere Geländehöhe am Steinberg liegt bei 121,40 ü.NN und steigt auf bis zu 128,30 ü.NN an.

2. Baukörper

Im vorderen Bereich wird ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus die straßenbegleitende vorhandene Bebauung ergänzen. Das Projekt wurde am 29.05.2019 unter dem Aktenzeichen (302) 00802-18-08 genehmigt.

Im hinteren höhergelegenen Grundstücksteil werden 4 Reihenhäuser die vorhandene Reihenhausstruktur fortführen..

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die genehmigte Mehrfamilienhausfläche.
Die Parkplätze befinden sich vor dem Mehrfamilienhaus.

4. Gestaltung

Die Fassaden werden sich an die vorhandenen Materialien orientieren.
Auch bei der Dacheindeckung wird die im Bestand vorherrschende dunkle Dachziegelfarbe fortgeführt. Das durch die Hanglage sich ergebende Sockelgeschoss wird, wie beim schon genehmigten Projekt abgesetzt.
Insgesamt führt die äußere Gestaltung die bestehende Situation fort und wird durch den schon genehmigten Neubau abgeschlossen.

5. Energie / Ökologie

Der kompakte Baukörper ist Voraussetzung für energiesparendes Gebäude.
Die Reihenhäuser erhalten eine die Innenraumhygiene verbessernde kontrollierte Wohnraumlüftung mit einem Wirkungsgrad von über 90%, die den Energieverbrauch nochmals reduzieren wird.

Aufgestellt am 12. November 2021

Andreas Schindler

ARTENSCHUTZASPEKTE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32
„Schützenstraße 6“
in Diekholzen (Landkreis Hildesheim)

– **Artenschutzaspekte** –

Beauftragung:

LIV Management GmbH
Frankenstraße 45
31135 Hildesheim

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt
31840 Hessisch Oldendorf
Friedrichshagener Straße 15
Tel. 05158 – 2224

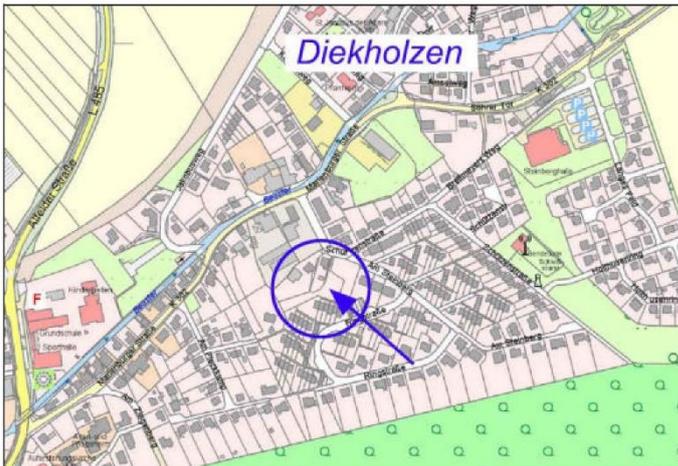
1. Anlaß / Aufgabenstellung

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Schützenstraße 6“ beschlossen. In diesem Zusammenhang ist der Verfasser dieses Beitrages gebeten worden, mögliche artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte abzuprüfen, dazu dienen diese Ausführungen.

2. Vorhaben

Das Vorhaben liegt innerhalb der geschlossenen nordöstlichen Siedlungslage von Diekholzen, wie in Abb. 1 grob skizziert.

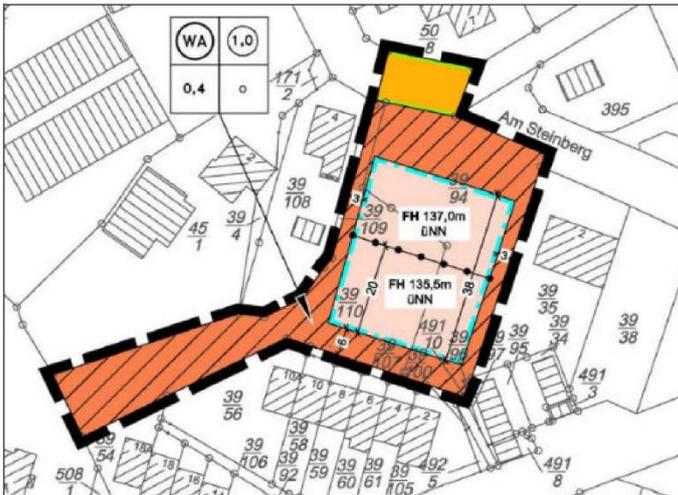
Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: LGLN (2018; ergänzt)

Der Geltungsbereich bzw. die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist in Abb. 2 dargestellt, die überplante Fläche hat eine Größe von 2.987 qm bzw. 0,2987 ha. Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Abb. 2: Planzeichnung und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



aus KELLER (2021)

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Damit entfällt die Pflicht zu Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 13 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und damit auch zur Eingriffskompensation.

Gleichwohl sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen. Dem wird mit diesem Beitrag entsprochen.

4. Aktueller Landschaftszustand, Flora und Fauna

Am 18. November 2021 erfolgte eine örtliche Besichtigung des Plangebietes. Danach ergibt sich folgendes Bild (wie auch in den Fotos der Abb. 3 exemplarisch dargestellt):

- Einbezogen in den Geltungsbereich sind 204 m² bereits befestigte Verkehrsfläche.
- Die restliche Fläche ist fast vollständig mit Gebüsch bewachsen, welches sich sukzessiv entwickelt hat. Vorherrschend ist dabei dichtes Rubusgestrüpp (Brombeergebüsch, Biotoptyp BRR nach DRACHENFELS 2016), stellenweise begleitet vom Biotoptyp BRS (Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch; vorwiegend Birke und Weide mit etwas Hasel). Im östlichen Bereich steht eine kleine Eiche als Überhälter. Entlang der südlichen Plangrenze am Stichweg vor der Wohnbauzeile steht eine schmale Reihe aus etwas höheren Bäumen (östlich Fichte, westlich Esche und Ahorn).
- Die genannten Bäume weisen nach grober visueller Betrachtung keine Hohlstellen o.ä. auf, die Habitatqualitäten z.B. für höhlenbrütende Vogelarten oder gar Fledermäuse darstellen könnten, dafür sind die Bestände auch zu jung. Dieser gehölzbestandene Flächenanteil umfaßt insgesamt ca. 2.548 m² bzw. rund 85 % des ganzen Plangebietes.
- Im nördlichen Randbereich zur Schützenstraße hin liegt eine kleine befestigte Fläche (ca. 35 m²), die als Stellplatz genutzt wird.
- Südlich angrenzend an diese befestigte Fläche und im Übergang zum Gebüsch ist auf einem Flächenanteil von ca. 200 m² Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biotoptyp UHM) vorhanden, darin eingestreut liegen einige Fallopia- bzw. Knöterich-Horste)
- Das Gelände weist einige Meter Höhenunterschied auf, Tiefpunkt an der Schützenstraße.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden. Auch kann hier das Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Auf das Vorkommen streng geschützter Tierarten ergaben sich vor Ort keine Hinweise. Strukturen wie Steinhaufen, Totholzstämme, Baumstubben(-haufen) o.ä. fehlen, auch sind keine offenen, länger besonnten Sandstellen vorhanden, die das Vorkommen z.B. von Reptilien, Hautflüglern o.ä. begünstigen würden.

Abschließend ist grundsätzlich aber noch festzustellen, daß alle vorhandenen Gehölzbestände potentiell baum- bzw. gebüschbrütenden Vogelarten als Nisthabitat dienen können. Alle europäischen Vogelarten sind mindestens besonders geschützt gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG.

Spezifische faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt, sie wären auch jahreszeitlich bedingt nicht möglich gewesen.

Abb. 3: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum 18.11.2021)

Foto 1: Blick von der Kreuzung „Schützenstraße / Am Steinberg“ auf die Brachfläche



Foto 2: Blick von Süden (an der Ringstraße) auf den Planbereich, im Vordergrund eine einzelne Eiche



Foto 3: Schmale Baumzeile am südlichen Rand



Foto 4: Brombeergebüsch im Kernbereich; im Hintergrund Baumzeile von Foto 3



5. Folgewirkungen der Planung für den Artenschutz

Die Realisierung der Planung (d.h. die Entwicklung von Wohnbebauung) erfordert hier die weitgehende bis vollständige Beseitigung der derzeit vorhandenen Gehölzbestände.

Mit diesen Biotopstrukturen gehen dann auch tatsächliche und potentielle Funktionen als Nisthabitate für gehölzbrütende Vogelarten verloren.

Die Beseitigung der Gehölze sollte deshalb nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes wäre im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverböten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können.

Weiterreichende artenschutzrechtliche Sachverhalte, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Aufgestellt:

Hessisch Oldendorf, den 19. November 2021



Dipl.-Ing. LandschaftsArchitekt
Büro für Landschaftsplanung
Friedrichshagener Straße 15
31840 Hessisch Oldendorf
Tel 05158-2224 / Fax 05158-2299

Verwendete Unterlagen

BNatSchG >>>	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 114 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
DRACHENFLELS, O. v.:	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.- Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 1-326, Hannover
KELLER Büro für städtebauliche Planung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Nr. 32 „Schützenstraße 6“.- Stand 10.11.2021
LGLN >>>	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen: Amtliche Karte 1:5000, erstellt am 26.10.2018