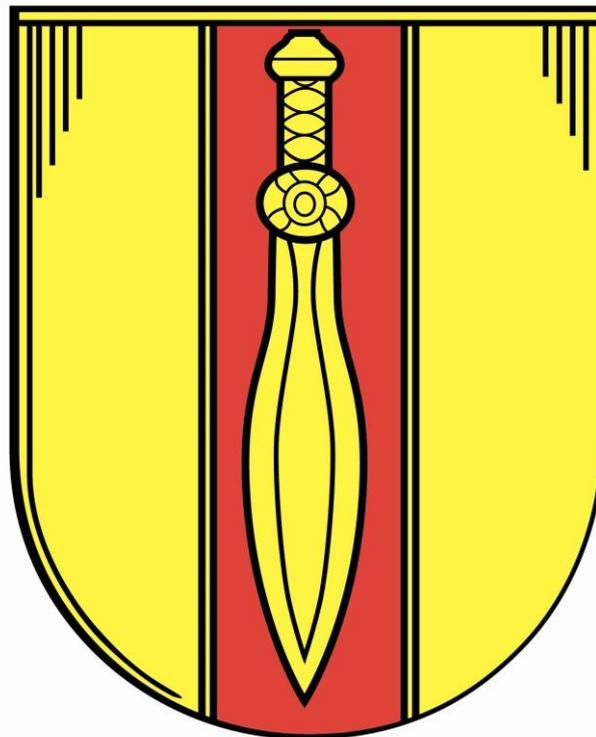


BEGRÜNDUNG
ZUR 8. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 103A
„SCHRATFELD“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



ENTWURF

GEMEINDE NORDSTEMMEN
LANDKREIS HILDESHEIM

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	8
3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	9
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.2.4 Anpflanzung von Einzelbäumen	11
3.2.5 Anpflanzen von Sträuchern.....	12
3.2.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	12
3.3 Örtliche Bauvorschrift	13
3.3.1 Dachneigung.....	13
3.3.2 Einfriedungen	13
3.4 Belange von Natur und Landschaft	14
3.4.1 Bestand.....	14
3.4.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt.....	14
3.4.3 Artenschutz.....	15
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	15
3.6 Immissionsschutz.....	16
3.7 Altablagerungen und Denkmalschutz.....	16
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	16
5. BODENORDNUNG.....	17
6. FLÄCHENBILANZ	17
7. BESCHLUSS	17
8. QUELLENVERZEICHNIS	18

Stand: 22.04.2025

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet liegt im zentralen Bereich der Ortschaft Nordstemmen, im Kreuzungsbereich der Berliner Straße und der Joseph-von-Eichendorff-Straße (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 293/1 der Flur 2 der Gemarkung Nordstemmen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,34 ha.

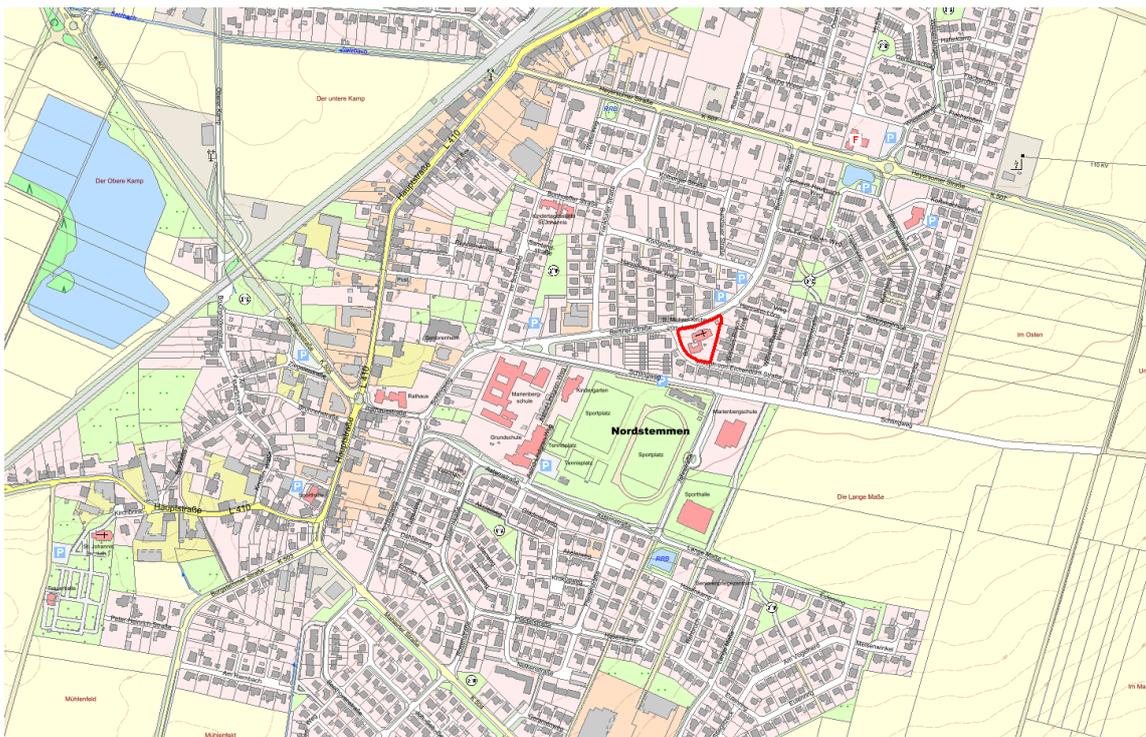


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2025

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet liegt im zentralen Bereich der Ortschaft Nordstemmen und ist derzeit durch die katholische Kirche St Michel und das Pfarrbüro sowie den zugehörigen Stellplatzflächen bebaut. Innerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich insbesondere in den Randbereichen Gehölzbestand. Nördlich des Planänderungsgebietes verläuft die Berliner Straße und westlich die Joseph-von-Eichendorff-Straße. Der umliegende Bereich ist durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt.

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 Planänderungsgebiet keine Darstellungen enthalten. Die Entwicklung erfolgt außerhalb der östlich und westlich gelegenen Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung, der Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung und außerhalb der nördlich verlaufenden linienhaften Biotopverbände, sodass keine Auswirkungen entstehen.

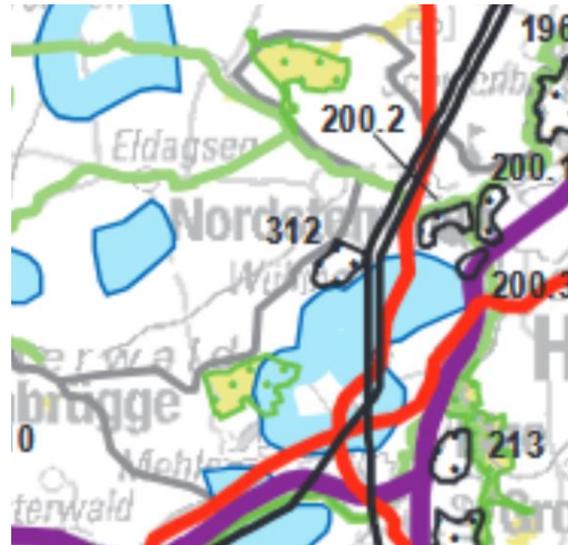


Abb. 2: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des LROP Niedersachsen 2017

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 Nordstemmen als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitstellen. Dem Ortsteil Nordstemmen sind keine weiteren Schwerpunktaufgaben zugeordnet.

Die künftige Siedlungsentwicklung hat der zentralörtlichen Gliederung zu entsprechen. 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 Bauleitpla-

nung 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 Kirche 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. Südlich des Planänderungsgebietes ist ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) ausgewiesen. Die westlich verlaufende Bahntrasse ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke in Verbindung mit einem Vorbehaltsgebiet Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV dargestellt. Die Entwicklung erfolgt außerhalb dieses Bereiches, sodass keine Auswirkungen entstehen. Dahingehend sind die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

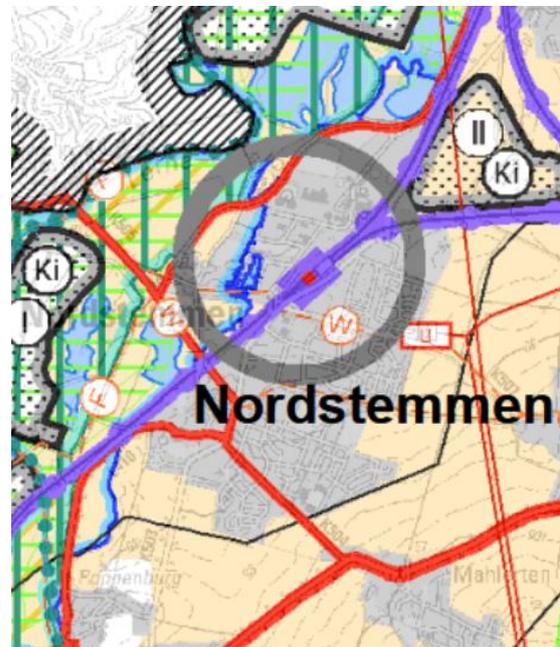


Abb. 3: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des RROP Hildesheim 2016

Dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 wird somit entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen stellt im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes Flächen für den Gemeinbedarf dar. Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungspla-

nes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Zukünftig wird die Fläche entsprechend der Umgebung und vorgesehenen Zielsetzung als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 103A „Schratfeld“, ist am 05.11.1969 rechtsverbindlich geworden. Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Ausweisung von reinen Wohngebieten. Abweichend davon wurde im Planänderungsgebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ ausgewiesen. Zusätzlich wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so berücksichtigt, dass zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen und zu den benachbarten Grundstücken Abstand eingehalten wird.

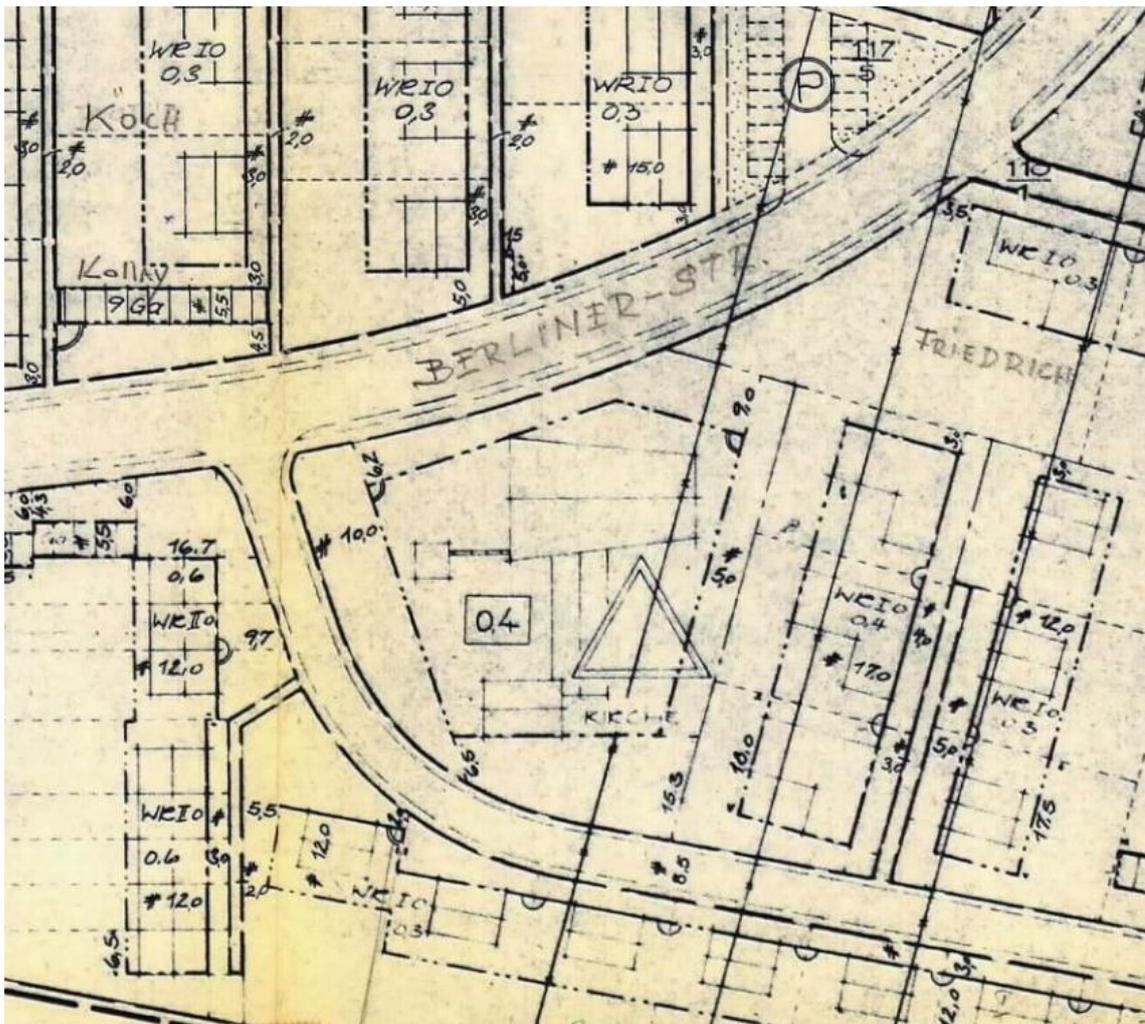


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A „Schratfeld“ 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 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage von Nordstemmen. Das Planänderungsgebiet ist von weiterer Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Gemeinde durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) Die in den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 3.500 m², die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.400 m² also weit unter 20.000 qm.

- c) Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A 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 Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- 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 § 13 a 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 Kirche und dem Pfarrhaus auf dem Grundstück ist eine örtliche Wohnungsbaugesellschaft an die Gemeinde Nordstemmen mit dem Wunsch herangetreten, auf dem Grundstück mehrgeschossigen Wohnungsbau zu realisieren. Ziel an diesem Standort ist es, den Wohnbedarf aller Bevölkerungsschichten sowie aller Altersgruppen und Einkommensklassen, auch der Haushalte mit geringem Einkommen, zu decken, sodass ein Teil der Wohnungen als preis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes angeboten werden sollen. Damit können diejenigen Menschen unterstützt werden, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Hinzu kommt, dass aufgrund des generellen Mangels an kleineren, barrierefreien und kostengünstigen Wohnungen immer noch zahlreiche ältere Menschen in ihren vor Jahren angeschafften Eigentümshäusern mit Gärten leben. 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 Nordstemmen 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 im zentralen Bereich der Ortschaft Nordstemmen 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 Nordstemmen 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 gelegen 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 Planänderungsgebiet 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 gelegenem Wohnraum entgegenstehen würde.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Bestandsbebauung und Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan übernommen und soll im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen 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.

Zulässig ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, damit wird eine Anpassung an die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung erreicht. 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 Planänderungsgebiet 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 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 einzuengen.

3.2.4 Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 3 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, s. Tabelle) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar.

Beispiele für heimische standortgerechte Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
<u>Bäume 1. Ordnung:</u>	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<u>Bäume 2. Ordnung:</u>	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke

<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
-------------------------	-----------------------

Hinweis: Bei allen neuen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben (Abstände) des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

3.2.5 Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der 3 m breiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum ist eine 1-reihige Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand in der 3 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,0 m x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand vollständig zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Sträucher sind als Heister 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Pflanzqualität von Einzelbäumen ist Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Pflanzliste unter 2 „Pflanzliste - Anpflanzung von Einzelbäumen“ und 3 „Pflanzliste - Anpflanzung von Sträuchern“.

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Linden) sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes Ersatz zu leisten. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Pflanzliste unter 2 „Pflanzliste – Anpflanzung von Einzelbäumen“. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

3.3 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Planänderungsgebiet 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 Dachneigung

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 Dachneigung getroffen. Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden Dächer mit einer Dachneigung von 35-42° auszuführen. Garagen und Carports (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), begrünte Dächer, Gauben, Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen und Hauseingangsüberdachungen sind von einer Dachneigung ausgenommen. Diese Bauteile bzw. baulichen Anlagen haben nur einen untergeordneten Einfluss auf das Ortsbild, so dass die Forderung besonderer Dachneigungen unverhältnismäßig wäre.

3.3.2 Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt. Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m, gemessen am jeweiligen Bezugspunkt, zulässig. Standortheimische Hecken dürfen von dieser Gesamthöhe, ausgenommen im Kreuzungs- und Einmündungsbereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, abweichen. Diese Festsetzung wird so getroffen, um ausreichend Sichtverhältnisse zu schaffen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO der zum jeweiligen Grundstück nächstgelegene und in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche per Eintrag festgesetzte Höhenbezugspunkt ü. NHN.

Hinweis: Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 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 Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Nordstemmen und ist bereits bebaut. Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um eine Kirche. Da diese im Innenbereich liegt und kein historisches Gebäude ist, wird der Biototyp als OFZ/PH (Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung mit Hausgarten) beschrieben. Bei Hausgärten (PH) handelt es sich gewöhnlich um Gärten, die an Wohnhäuser angeschlossen sind. In diesem Fall ist es eine Kirche mit typischen Hausgartenstrukturen. Es befinden sich mehrere Bäume auf dem Grundstück, darunter Linden, Birken, größere Koniferen und kleinere Zierbäume. Des Weiteren zeichnet sich der Garten durch Hecken und Ziersträucher, sowie Scherrasen aus.

Durch die innerörtliche Lage mit den bestehenden Bebauungen und Versiegelungen kann dem Planänderungsgebiet in Bezug auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes keine besondere Bedeutung zugeordnet werden.

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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 3.400 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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung 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 die weitere Ausdehnung von Siedlungsflächen in die freie Landschaft entgegenzuwirken.

Dennoch wird zur Begrünung des Areals eine an der südöstlichen Grenze vorhandene Strauch-Baumhecke als zu erhalten festgesetzt, ebenso zwei große Linden im nordwestlichen Bereich des Planänderungsgebiets. An der östlichen Grenze des Planänderungsgebiets ist eine Fläche zur Neuanpflanzung von Sträuchern festgesetzt, wodurch das Planänderungsgebiet weiter durchgrünt wird. Zudem ist festgesetzt, dass innerhalb des Planänderungsgebiets insgesamt drei heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Damit möchte die Gemeinde neben der vorrangigen Schaffung von Wohnraum auch den vorhandenen Bestand an Grünstrukturen in Teilen berücksichtigen, um eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches aus alten und neuen Strauch- und Baumstrukturen beizubehalten.

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe nachfolgendes Kapitel zum Artenschutz).

3.4.3 Artenschutz

Ein signifikant hohes Fledermaus- oder Brutvogelaufkommen kann innerhalb des Planänderungsgebiets ausgeschlossen werden, da es durch dessen Lage innerhalb der bebauten Ortslage mit verschiedenen Störeinwirkungen wie Geräuschen (Nutzung des Gebietes, Umliegende besiedelte Bereiche/ Verkehrswege) und Lichtimmissionen vorbelastet ist.

Bei der Baufeldfreimachung ist die Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. April und dem 15. Juli zu beachten, in der nach Möglichkeit keine Gebäudeabrisse durchgeführt werden sollten. Bei der Entnahme von Gehölzen ist zudem die Sperrzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September zu beachten. Sollten die Zeiten nicht eingehalten werden können durch ökologische Baubegleitungen oder vorherige gutachterliche Begehungen ebenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind bzw. vermieden werden können.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Berliner Straße bzw. die westlich angrenzende Joseph-von-Eichendorff-Straße.

3.6 Immissionsschutz

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

3.7 Altablagerungen und Denkmalschutz

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.

Denkmalschutz

Es wird auf die §§ 10,12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) verwiesen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vom Überlandwerke Leinetal (ÜWL) 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 Kanalnetz der Gemeinde Nordstemmen. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Gemeinde geleitet.

Im Rahmen der Erstellung eines geotechnischen Berichtes nach DIN 4020 (Dr. Röhrs § Herrmann, Hildesheim, Stand: 27.04.2025) wurden neben der Baugrundbeschreibung und der Ermittlung von Schadstoffkonzentrationen auch die Wasserverhältnisse untersucht. Zur Prüfung der örtlichen Durchlässigkeit wurde ein Versickerungsversuch in

einem Bohrloch als Open-End-Test durchgeführt. Der Versuch ergab einen Bemessungs- $k_{f,u}$ -Wert von $1,7 \cdot 10^{-6}$ m/s. Die Durchlässigkeit der ungesättigten Bodenzone liegt zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Eine dezentrale Versickerung der Niederschlagswasser ist damit prinzipiell möglich. Somit ist das im Planänderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.

- **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

Die Flächen im Geltungsbereich haben eine Größe von ca. 0,34 ha. Eine Gliederung von Baugebieten erfolgt nicht.

7. BESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Nordstemmen hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A „Schratfeld“ und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Nordstemmen, den

(Dombrowski)
Bürgermeisterin

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 zweier Mehrfamilienhäuser in Nordstemmen. Geotechnischer Bericht nach DIN 4020. Hildesheim. Stand: 27.05.2024.

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).