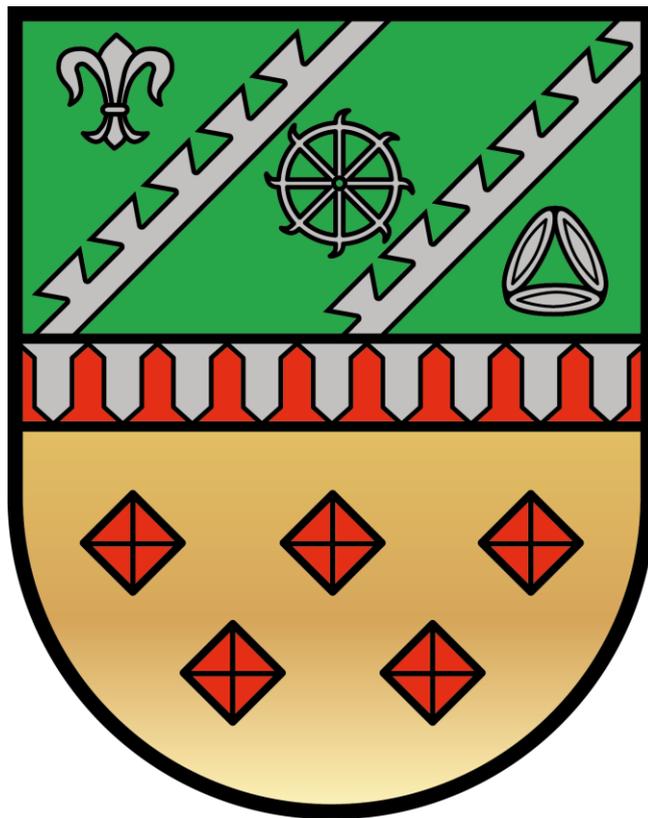


BEGRÜNDUNG
ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 520
„AM EHRENMAL“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



ENTWURF

GEMEINDE GIESEN
LANDKREIS HILDESHEIM

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan	6
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	11
3.3 Örtliche Bauvorschrift	14
3.4 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	15
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	15
3.6 Immissionsschutz.....	15
3.7 Altablagerungen, Bodenkontaminationen.....	19
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	19
5. BODENORDNUNG.....	20
6. KOSTEN UND FINANZIERUNG	21
7. FLÄCHENBILANZ	21
8. QUELLENVERZEICHNIS	21

Anlage: Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 13a i.V.m § 1 (6) Nr. 7 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 520 “Am Ehrenmal“ in Hasede

Stand: 15.09.2023

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortschaft Hasede, südlich der Straße Am Ehrenmal und westlich der Hannoverschen Straße (B6) (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 109/3, 113/4 und 245/20 der Flur 6 der Gemarkung Hasede.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Flächen im Geltungsbereich werden von einem Vorhabenträger entwickelt. Die Einbeziehung weiterer benachbarter Flächen, die nicht Teil des Vorhabens sind, ist dahingehend nicht zielführend.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,59 ha.

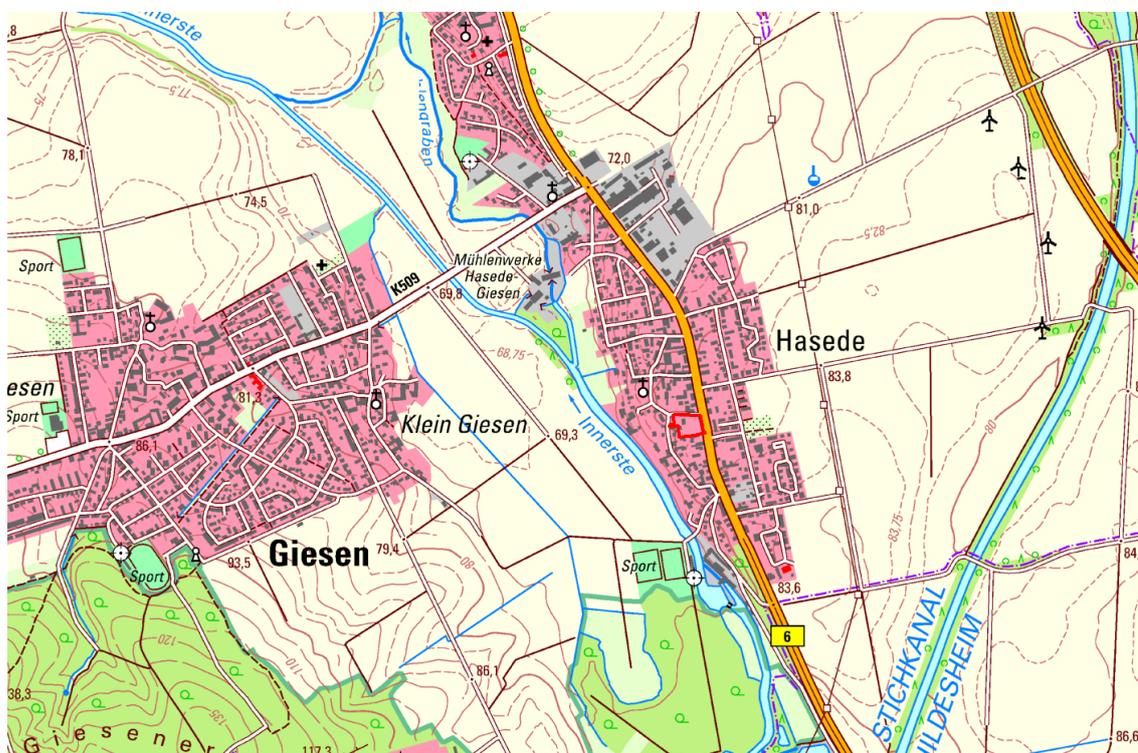


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2023

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortschaft Hasede und wird derzeit durch das ehemalige Pfarrhaus sowie den zugehörigen Nebenanlagen teilweise baulich genutzt. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes weist einen ortsbildprägenden Baumbestand auf. Bei dem südlich gelegenen Bereich handelt sich um eine ungenutzte Garten-/Brachfläche. Östlich an das Plangebiet grenzt die Hannoversche Straße (B6), die in südliche Richtung weiter nach Hildesheim und in nördliche Richtung über Hannover bis nach Bremen führt. Im Bereich der Hannoverschen Straße ist eine Bushaltestelle vorhanden. Der umliegende Bereich ist durch die dörflich geprägte Mischung aus Wohnen, landwirtschaftlichen Hofstellen, die teilweise nicht mehr betrieben werden, sowie Dienstleistern und gewerblichen Nutzungen 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 ausrei-

chender 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 westlich verlaufende Innerste ist als linienförmiges Biotopverbund dargestellt. Die Entwicklung erfolgt außerhalb dieses Bereiches, sodass keine Auswirkungen entstehen.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Zulässigkeit von Wohnanlagen und Gesundheitsdienstleistungen berücksichtigt und umgesetzt. Dahingehend 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 Giesen als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitstellen. Dem Ortsteil Hasede 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. Auf Grund der vorhandenen Ausstattung mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs ist eine über die Eigen-

entwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung neben den Zentralen Orten unter anderem auch in Hasede zulässig.

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

Die Ausweisung einer Fläche für Wohnanlagen bzw. Gesundheitsdienstleistungen erfolgt an einem integrierten Standort. In der Umgebung sind bereits Wohnnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Freifläche in diesem dörflich / wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich geschlossen und 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. Die östlich angrenzende Hannoversche Straße (B6) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Die westlich verlaufende Innerste ist als Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt. Die Entwicklung erfolgt außerhalb dieses Bereiches, 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 Giesen stellt im Geltungsbereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar.

Somit stimmt die künftige Festsetzung von Wohngebäuden bzw. eines Gebäudes für Wohnen n und Gesundheitsdienstleistungen in einem dörflich geprägten Bereich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

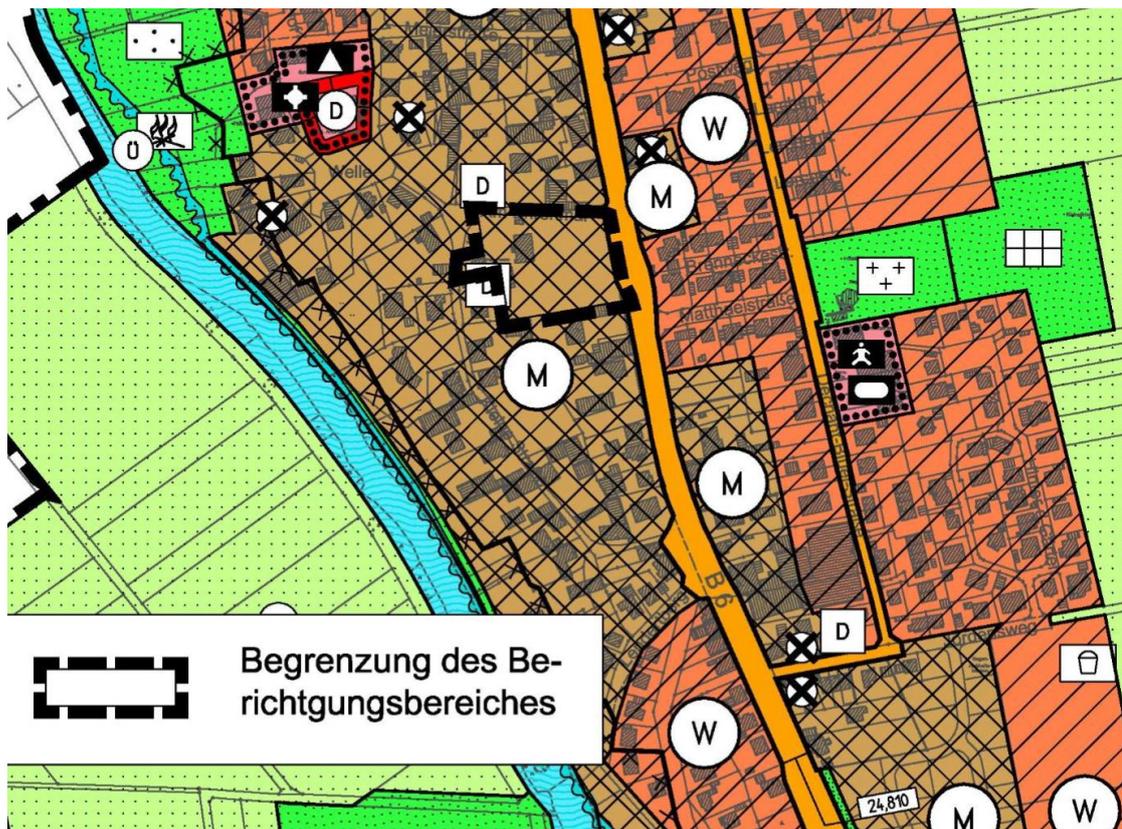


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 520 „Am Ehrenmal“ 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. 520 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage von Hasede. Das Plangebiet ist von weiterer Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 6.000 m², die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 2.400 m² also weit unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 520 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 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 die Errichtung von zwei Wohngebäude sowie dem Erhalt bzw. der Entwicklung eines Gebäudes für Wohnen und Gesundheitsdienstleistungen innerhalb des im Plangebietes vorhandenen alten Pfarrhauses (Bestandsgebäude) geschaffen werden.

Der Grundstückseigentümer ist an die Gemeinde Giesen mit dem Wunsch herangetreten, auf dem Grundstück zwei Wohngebäude mit jeweils 10 Wohneinheiten zu errichten sowie das alte Pfarrhaus im Bestand zu erhalten und der Wohnnutzung bzw. Gesundheitsdienstleistungen, wie bspw. der Tagespflege, bereitzustellen. Die Wohnungen innerhalb der Neubauten sollen barrierefrei ausgestattet werden, um unter anderem auch Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen.

Ziel des Vorhabens 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, innerhalb der beiden Neubauten insbesondere kleine Wohnungen von ca. 45-60 m² 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 angeschafften Eigentümshäusern 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 Giesen 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 Errichtung zweier Wohngebäude soll dem Bedarf an dringend erforderlichen kleineren und barrierefreien Wohnungen im zentralen Bereich der Ortschaft Hasede entgegengewirkt werden. Durch die Zulässigkeit von Gesundheitsdienstleistungen im

alten Pfarrhaus (Bestandsgebäude) können Synergien optimal genutzt werden. Darüber hinaus soll neben dem Angebot für die ältere Bevölkerung auch Wohnraum für junge Alleinstehende, die bspw. gerade ins Berufsleben einsteigen, geschaffen werden. 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.

Um die Entwicklung von Wohnraum in diesem dörflich geprägten Bereich zu ermöglichen und zugleich den Ortsbildprägenden Bereich mit Baumbestand und dem ehemaligen Pfarrhaus zu wahren und zu gewährleisten, dass sich die zukünftigen Bauten in das Ortsbild einfügen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, für die Planung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um der bestehenden Nachfrage nach kleinen, barrierefreien und zum Teil geförderten Wohnungen in Verbindung mit der Schaffung von Gesundheitsdienstleistungen nachzukommen und dem Investor die Umsetzbarkeit zu ermöglichen. Um das geplante Bauvorhaben zu realisieren und gleichzeitig eine sog. Briefmarkenplanung ohne die städtebauliche Erforderlichkeit (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1, Satz 2 Halbsatz 1, Abs. 5 Satz 1 BauGB) zu verhindern, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB. Die Anwendung ist zielführend, da das konkrete Neubauvorhaben bereits feststeht und mit der Gemeinde abgestimmt ist. Nun soll die planungsrechtliche Grundlage für diesen Bereich geschaffen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sieht den Neubau von zwei Wohngebäuden mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° sowie zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss vor. Zwei neue Zu- und Abfahrten auf den geplanten Parkplatz erfolgen zusätzlich zu der bereits vorhandenen Zu- und Abfahrt, ebenfalls von der nördlich angrenzenden Straße Am Ehrenmal. Die für die Neubauten erforderlichen 25 Stellplätze werden am nordwestlichen Rand des Vorhabengebietes vorgesehen. Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Berücksichtigung eines Stellplatzes sowie 0,25 Besucherparkplätze je Wohneinheit (1,25 Stellplätze je Wohneinheit). Zwei der 25 Stellplätze werden behindertengerecht gestaltet. Die normalen Stellplätze werden in einer Breite von 2,50 m und die behindertengerechten Stellplätze in einer Breite von 3,50 m errichtet. Der den beiden neu zu errichtenden Wohngebäuden zugehörige Müllplatz wird direkt entlang der Straße Am Ehrenmal vorgesehen. Eine Nebenanlage zum Abstellen von Fahrrädern wird im westlichen Bereich auf dem Flurstück 113/4 mit dem vorhandenen Schuppen berücksichtigt. Eine zweite Nebenanlage ist direkt südlich angrenzend an die Stellplatzfläche und eine dritte Nebenanlage im östlichen Bereich entlang der Hannoverschen Straße (B6) vorgesehen. Das Bestandsgebäude soll in seiner Form weitestgehend erhalten werden; Sanierungsmaßnahmen sind jedoch zulässig. Die dem alten Pfarrhaus zugeordneten Stellplätze sind im bereits angelegten Rondell berücksichtigt worden. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung sind 6 Stellplätze dargestellt, mit der Option zwei weitere Stellplätze innerhalb des Rondells und einen Stellplatz östlich des Rondells als Seitenparkplatz zu ergänzen. Die Stellplätze innerhalb des Rondells sind naturnah (bspw. durch Rasengittersteine o.ä.

sowie als offene Stellplätze zu gestalten. Somit sind Garagen und Carports in diesem Bereich unzulässig.

Der Bereich um die Hauptgebäude soll entsprechend der Bestandssituation als gärtnerisch gestaltete Grünanlage mit teilweisem Erhalt des Baumbestandes sowie zusätzlichen Anpflanzungen von 10 heimischen, standortgerechten Laubbäumen gestaltet werden. Die Zugänge zu den Hauptgebäuden sind in gepflasterter Form auszuführen. Das Grundstück wird bereits vollständig von einer Mauer eingegrenzt, welche, ebenso wie die Grotte mit Marienskulptur an der Straße Am Ehrenmal, erhalten bleibt. Fußläufige Anbindungen werden an die westlich angrenzende Kleine Straße sowie an die östlich angrenzende Hannoversche Straße (B6) und somit an die Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs berücksichtigt.



Abb. 2: Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Giesen spricht sich für das geplante Vorhaben auf einer im zentralen Siedlungsbereich seit Jahren ungenutzten 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

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen sowohl für den Vorhabenbereich als auch für den Bereich mit Bestandsgebäude und Bestandsbäumen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen geregelt werden. Das konkrete Vorhaben ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die getroffenen Festsetzungen erlauben jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum, um bei eventuell erforderlichen Abweichungen einen städtebaulich vertretbaren Rahmen zu schaffen, in dem sich das Vorhaben bewegen darf.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden innerhalb des Geltungsbereiches zwei Wohngebäude sowie ein Gebäude für Wohnen mit Gesundheitsdienstleistungen mit einer Grundflächenzahl von 0,4, maximal 2 Vollgeschossen für die zwei neu zu errichtenden Wohngebäude sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind neben den Hauptanlagen auch Nebenanlagen, Müllbehälterstandplätzen sowie Stellplätzen, Carports und Garagen einschließlich Zufahren im Plangebiet zulässig. Die gemäß § 19 BauNVO festgesetzte Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % und somit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, um das konkrete Vorhaben realisieren zu können. Zusätzliche Überschreitungen sind auch als Ausnahme unzulässig (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die jeweils zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche und wurde entsprechend des Vorhabens berücksichtigt. Die für die Neubauten erforderlichen Stellplätze sind im westlichen Bereich des Plangebietes bzw. nördlich des Bestandsgebäudes vorgesehen und werden durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze (St) verbindlich geregelt. Die für das Bestandsgebäude erforderlichen Stellplätze sind im östlich bereits vorhandenen Rondell vorgesehen und ebenfalls als Fläche für Stellplätze (St) festgesetzt. Innerhalb der mit „St“ festgesetzten Fläche sind Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich Zufahrten sowie Müllbehälterstandplätze zulässig. Eine Erschließung über die östlich verlaufende Bundesstraße ist nicht vorgesehen und wird durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind fußläufige Anbindungen. Weitere Angaben über die Nutzung des Grundstücks ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Um das städtebauliche Bild mit ortsbildprägendem Baumbestand zu wahren, sind die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Einzelbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes 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.

Zusätzlich sind innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 10 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. Mit den Anpflanzungen soll zum einen der Verlust von Einzelbäumen, der durch die Realisierung des Vorhabens entsteht, kompensiert werden und zum anderen soll das bereits vorhandene durchgrünte Bild innerhalb des Plangebietes gestärkt werden.

Die Anpflanzung hat nach Fertigstellung der Hauptanlagen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der darauffolgenden Pflanzperiode fachgerecht zu erfolgen. 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 Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

Der nutzbare Teil ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. So sind

bspw. ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, von anderen Dachnutzungen belegte Teile des Daches nicht nutzbar.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB), erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und trägt zum Teil zu einer eigenständigen Versorgung innerhalb des Plangebietes bei. Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert und trägt somit zur Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung bei. Darüber hinaus können durch die Nutzung Erneuerbarer Energien CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, auch im Hinblick auf den globalen Klimawandel, vermieden werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Guido Dietze – Akustik und Bauphysik, Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 520 „Am Ehrenmal“ in Hasede, Hildesheim, Stand: 12.09.2023). Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Auflistung erforderlich.

a) Es besteht die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz: Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind mit einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß w_{ges} entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 (derzeit aktuelle Ausgabe: Januar 2018) zu realisieren. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109-2 (derzeit aktuelle Ausgabe: Januar 2018) nachzuweisen.

Die im Rahmen der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan geschossweise prognostizierten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für Straßenverkehrslärm (berechnet gemäß DIN 4109-2) für den Tag- und Nachtzeitraum sind in der Planzeichnung als Anlage zum Teil C „Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung“ sowie der Anlage 3 zum schalltechnischen Gutachten enthalten.

b) In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind bei Beurteilungspegeln $L_r > 45$ dB schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Ein entsprechender Nachweis der ausreichenden Schalldämmung solcher Systeme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Auslegungsfrage Nr. 12 vom 30.09.2019 und die Antwort des NABau vom 03.03.2021 zu DIN 4109-2:2018-01 (einzusehen unter www.din.de) hingewiesen.

c) Dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume (schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109) dürfen an der Ostseite des östlichen Hauses (Mehrfamilienhaus 2) nicht angeordnet werden, sofern sie keine Fenster/Belüftungsmöglichkeiten zu anderen Fassadenseiten aufweisen.

d) Auf der Ostseite des östlichen Hauses (Mehrfamilienhaus 2) dürfen wohnlich genutzte Außenbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht straßenzugewandt (Richtung Osten) angeordnet werden. Dies gilt nicht, sofern gemäß Punkt f) nachgewiesen werden kann, dass sich durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper die Beurteilungspegel auf maximal 60 dB(A) tags verringern.

e) Die drei straßennahen Außenwohnbereiche, die derzeit planerisch auf der Südseite des östlichen Hauses (Mehrfamilienhaus 2) angeordnet sind, sind in allen Geschossen in voller Bautiefe der Außenwohnbereiche mit einer mindestens 2 m hohen Schallschutzwand gegen die Hannoversche Straße abzuschirmen, sofern nicht gemäß Punkt f) nachgewiesen werden kann, dass sich durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper die Beurteilungspegel auf maximal 60 dB(A) tags verringern.

f) Sofern in einem separaten Nachweis abweichende Beurteilungspegel bzw. abweichende maßgebliche Außenlärmpegel zu den vorgenannten Punkten a) bis e) aufgezeigt werden können, sind diese als maßgeblich anzusehen. Von den in der Anlage zum schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegeln für Straßenverkehrslärm kann dann abgewichen werden. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu führen.

3.3 Örtliche Bauvorschrift

Das Plangebiet verfügt über eine direkte Anbindung an die östlich angrenzende Hannoversche Straße (B6) und somit an die Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. Darüber hinaus sind Nahversorgungseinrichtungen sowie Dienstleister, ärztliche Versorger und Betreuungsmöglichkeiten innerhalb der Ortschaft fußläufig zu erreichen. Die hieraus resultierenden kurzen Wege begünstigen die Bildung von Wegeketten – ohne die zwingende Nutzung eines Kraftfahrzeugs – die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken. Hinzu kommt, dass innerhalb der Neubauten vorwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen sind, die unter anderem durch die ältere Bevölkerung nachgefragt sind. Somit ist davon auszugehen, dass nicht jeder Haushalt über ein Auto verfügen wird. Daher bietet sich für dieses Gebiet die Möglichkeit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit einem geringeren Anteil an Kraftfahrzeugen an. Vor diesem Hintergrund soll ein Stellplatzschlüssel mit 1,25 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt werden.

Die Einstellplätze sind dabei im Sinne des § 47 Abs. 1 NBauO auf demselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des § 47 Abs. 4 NBauO zu realisieren. Es ist vorgesehen, die für das Vorhaben erforderlich werdenden Stellplätze vollständig

innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Die Anordnung ergibt sich aus dem Vorhabenplan.

3.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, der nähere Einzelheiten über die Bebauung des Grundstücks im Geltungsbereich regelt. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Vorhabenbeschreibung, der Lageplan, Ansichten der beiden Wohngebäude (Neubauten) sowie maßgebliche Außenlärmpegel. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in die Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen der Gemeinde Giesen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglich festgelegten Zeitraumes und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Straße Am Ehrenmal. Eine Erschließung über die östlich verlaufende Bundesstraße wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Ein- und Ausfahrtsverbot ausgeschlossen.

Das Gebiet liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten der Ortschaft Hasede, an einer Bundesstraße, die die Verkehre gut aufnehmen können. Die Verkehrsqualität wird sich dahingehend nicht negativ auswirken. Eine zusätzliche verkehrstechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

3.6 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Guido Dietze – Akustik und Bauphysik, Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 520 „Am Ehrenmal“ in Hasede, Hildesheim, Stand: 12.09.2023).

Inhalt der schalltechnischen Untersuchung sind die möglichen Auswirkungen der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf der östlich angrenzenden Bundesstraße auf

die Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Eine Gebietsausweisung gemäß BauNVO wurde im Plangebiet nicht getroffen, sodass die entsprechende Beurteilung auf Grundlage der umliegenden Nutzung gemäß einer Nutzung vergleichbar der eines Dorfgebiets im Sinne der DIN 18005 erfolgt. Darüber hinaus wird untersucht, wie sich die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebiets auswirkt und ob die geplante Nutzung aus schalltechnischer Sicht mit der umgebenden Bebauung verträglich ist.

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der schalltechnische Orientierungswerte gem. DIN 18005- /1/ „Schallschutz im Städtebau“. Für Dorfgebiete sind demnach tags Beurteilungspegel von 60 dB(A) und nachts von 50 bzw. 45 dB(A) eizuhalten. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten, der höhere ist für die Beurteilung von Verkehrsgeräuschen heranzuziehen.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen auf der Bundesstraße 6 haben die Berechnungen zum Ergebnis, dass im Plangebiet im östlichen Randbereich des Plangebiets entlang der Bundesstraße 6 maximale Beurteilungspegel L_r in Höhe von tags 74 dB(A) und nachts 65 dB(A) prognostiziert werden. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Dorfgebieten (tags: 60 dB(A), nachts: 50 dB(A)) im östlichen tags um bis zu 14 dB und nachts um bis zu 15 dB überschritten. Vor der Ostfassade des östlichen Hauses treten tagsüber Pegel in Höhe von 65 dB(A) und nachts von 57 dB(A) auf, sodass sich hier Überschreitungen von 3 dB tags und 6 dB nachts ergeben. Diese nehmen mit zunehmender Entfernung von der Straße und aufgrund der Abschirmung durch den Baukörper Haus 2 ab und betragen an der Ostfassade des Hauses 1 noch 54 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts. Somit sind an den Fassaden des westlichen Gebäudes keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte festzustellen. Am ehemaligen Pfarrhaus sind maximale Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags bzw. 46 dB(A) nachts zu erwarten, sodass sich in diesem Bereich ebenfalls keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 ergeben.

Da die Einhaltung der Orientierungswerte für Dorfgebiete bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm oftmals problematisch ist, kann zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hilfsweise auch eine andere gesetzliche Regelung, z.B. die 16. BImSchV, herangezogen werden. Für Dorfgebiete sind demnach tags Beurteilungspegel von 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A) eizuhalten. Auf dieser Grundlage ergibt sich am östlichen Gebäude für den Tagfall eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 1 dB an der östlichen Gebäudefassade. Im Nachtfall wäre das Gebäude noch immer an der Ostfassade und zu etwa einem Sechstel an der Nord- und Südfassade mit Pegeln > 54 dB(A) betroffen. An der Ostfassade selbst werden nachts die oben bereits genannten Pegel bis zu 57 dB(A) prognostiziert. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch Lärm ist aktuell bei 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts angesiedelt. Diese Schwellen werden von den prognostizierten Beurteilungspegeln jedoch nicht erreicht, so dass nicht von einer Gesundheitsgefährdung durch den Straßenverkehrslärm ausgegangen werden muss. Unter Abstellung auf diesen notwendigen Gesundheitsschutz und unter Berücksichtigung der prognostizierten Beurteilungspegel ist eine Bebauung im Plangebiet mit

den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Wohngebäuden möglich, es sind jedoch Schutzmaßnahmen für die Bewohner zu ergreifen.

Es sind Maßnahmen vorzusehen, um die ständigen Aufenthaltsräume (schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109) in dem Gebäude vor Lärm zu schützen. In Anbetracht der örtlichen Situation und des dörflichen Charakters des Plangebiets ist es nicht absehbar, dass das östliche Gebäude mit Hilfe einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (z. B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) gegen den Straßenverkehrslärm geschützt werden kann. Auch eine schalltechnisch günstigere Anordnung der beiden geplanten Wohngebäude auf dem Grundstück ist aufgrund des Gebäude- und des erhaltenen Altbaubestands im Plangebiet nicht möglich. Zudem ist die angrenzende Nachbarbebauung ebenfalls giebelseitig zur Straße hin orientiert, wodurch sich ein einheitliches Bild in der Bebauung ergäbe, das sich städtebaulich sehr gut ins Ortsbild eingliedert.

Deswegen wird zum Schutz gegenüber den Geräuschemissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr empfohlen, eine Grundrissorientierung für die zum Schlafen geeigneten Räume vorzusehen, indem diese nicht an der geräuschzugewandten Gebäudeseite (hier im Wesentlichen: Osten) angeordnet werden. Hier sind vorzugsweise Abstellräume, Bäder, WCs und sonstige nicht schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 anzuordnen. Weil auch die Nord- und Südfassade stark vom Verkehrslärm betroffen sind, sind hier ergänzend Vorhangfassaden (z. B. belüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Schlafräume zu prüfen. Außerdem müssen in der Konsequenz alle betroffenen ständigen Aufenthaltsräume ausreichend passiv vor Außenlärm geschützt werden. Es sind deswegen die Anforderungen der DIN 4109-1 (2018) zum baulichen Schallschutz zu berücksichtigen. Die Schalldämmung der Außenbauteile dient zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Anhand der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel können allgemeine Anforderungen an den baulichen Schallschutz abgeleitet werden. Ein Nachweis zur Berechnung und Auslegung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt auf Grundlage des Rechenverfahrens der DIN 4109-2 (2018) im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Im weit überwiegenden Teil des Plangebiets treten nachts Beurteilungspegel > 45 dB(A) auf. An den betroffenen Fassaden sollen deswegen fensterunabhängige Lüftungen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. besonders schalldämmende Fensterkonstruktionen) vorgesehen werden. Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Straßenverkehrslärm wären Terrassen, Loggien und Balkone prinzipiell nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zu empfehlen. Dies scheint aufgrund der Gebäudegeometrie und der vorgesehenen Bebauung und Wohnungsteilung innerhalb der Gebäude jedoch im vorliegenden Fall nicht möglich. Alternativ sind Außenwohnbereiche möglich, wenn sie durch mindestens 2 m hohe Abschirmungen (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt werden. Dies betrifft im vorliegenden Planfall die drei Balkone (EG/OG/DG) des östlichen Hauses, die auf der Gebäude-Südseite in Richtung der Hannoverschen Straße (B 6) orientiert sind. Entsprechende Maßnahmen werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Punkt 3.2 der Begründung).

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt die Beurteilung der Schallimmissionen durch Gewerbebetriebe (in diesem Fall Gesundheitsdienstleistungen) mit Hilfe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Auch für die Beurteilung der Schallimmissionen der Stellplatzanlage für die Wohnbebauung wird außerhalb des Plangebiets hilfsweise die TA Lärm herangezogen. Für Dorfgebiete sind demnach tags Beurteilungspegel von 60 db(A) und nachts von 55 dB(A) eizuhalten. Es ist zu prüfen, ob die Immissionen aus dem Betrieb des teilweisen gewerblich genutzten Parkplatzes verträglich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm an der umliegenden Bebauung im Plangebiet sowie im Gebietsumfeld (Nachbargebäude, dörflich geprägt) sind. Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den umliegenden relevanten Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets durch den Betrieb der Stellplatzflächen des Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebes nicht überschritten werden.

Geruchsimmissionen

Das Plangebiet ist durch die dörfliche Struktur von Hasede mit seinen teilweise aktiven Hofstellen geprägt. So befindet sich unter anderem südlich angrenzend an das Plangebiet eine alte Hofstelle, auf der derzeit keine Landwirtschaft betrieben wird. Im Vorwege dieses Bauleitplanverfahrens wurde sich umfangreich mit dieser seit Jahren nicht mehr betreibenden Hofstelle auseinandergesetzt. Mittlerweile sind in den Gebäuden landwirtschaftliche Maschinen untergestellt. In der Vergangenheit wurde das an der Nordgrenze des Grundstücks gelegene Gebäude über das Winterhalbjahr als eingestreuter Stall für 24 Großvieheinheiten Mastrinder genutzt, wobei die angrenzende Fläche zur Dunglagerung und Teile der Hoffläche als Auslauf genutzt wurden. Die Tiere wurden dabei überwiegend mit Rübenblattsilage gefüttert. Mit dem angegebenen Tierbestand und der angegebenen Fütterung mit geruchsintensiven Futtermitteln ergibt sich in dem Nahbereich, in dem die Wohngebäude errichtet werden sollen, eine Geruchsbelastung (angegeben als belästigungsrelevante Kenngröße), die zum Teil weit über dem liegt, was in einem Dorfgebiet als zumutbare Gesamtbelastung (Geruchsstundenanteile bis 15% der Jahresstunden) eingestuft werden könnte. Sofern ein gleich großer Rinderbestand mit heute üblicher Maissilage gefüttert wird, kann von weniger störenden Gerüchen ausgegangen werden. (vgl. TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Rahmen der Errichtung von Wohnbebauung in Hasede, Hannover, Stand: 01.04.2021). Zu berücksichtigen ist, dass die angegebene Nutzung des Stallgebäudes jedoch lange zurückliegt. Aufgrund der Umnutzung des Stallgebäudes als reine Maschinenhalle ist davon auszugehen, dass dieser Bestandsschutz entfallen ist. Darüber hinaus liegt eine Baugenehmigung für Großtierhaltung nicht vor.

Die in nördliche und westliche Richtung des Plangebietes liegenden Hofstellen befinden sich zum einen außerhalb der Hauptwindrichtung und zum anderen wird mit dem Vorhaben nicht dichter als die Bestandswohnnutzung an die Hofstellen herangerückt.

Hinzu kommt, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne die Festsetzung eines Gebietstyps nach BauNVO handelt, sodass die vorgesehene Nutzung entsprechend der Eigenart der näheren Umge-

zung zu werten ist. In Hasede entspricht diese einer dörflich geprägten Nutzung. Das bedeutet, dass die Immissionsrichtwerte gem. GIRL von 15 % für Dorfgebiete als Orientierung herangezogen werden und im Einzelfall bei entsprechender Vorbelastung überschritten werden können. Die Ortschaft Hasede ist mit seinen Hofstellen landwirtschaftlich geprägt. Die Immissionen sind in der dörflich geprägten Ortschaft ortsüblich, sodass bereits heute das gegenseitige Rücksichtnahegebot besteht. Das bedeutet, dass neben der bestehenden Pflichtigkeit auf Rücksichtnahme desjenigen, der Immissionen verursacht, auch eine Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Immissionen aussetzt, besteht (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. November 2012 - 4C8.11 - BVerwGE 145, 145 Rn. 16 m. w. N.). Da die aktiven Hofstellen bereits durch Wohnbaunutzungen umgeben sind, erfolgt durch die vorgesehene Nutzung innerhalb des Plangebietes keine Verschlechterung des Ist-Zustandes.

Gemäß Urteil des BVerwG (Urteil vom 27. August 1998 – 4 C 5.98 – Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 190 S. 70 sowie Beschlüsse vom 3. Dezember 2009 – 4 C 5.09 – Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 209 Rn. 14 m. w. N. und vom 26. Juli 2021 – 4 B 32.20 – juris Rn. 10)) fügt sich ein Wohnbauvorhaben hinsichtlich der hinzunehmenden Immissionen in die „vorbelastete“ Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Dies trifft für das hier vorgesehene Vorhaben zu. Durch das Vorhaben werden weder vorhandene Konflikte verschärft noch werden erstmalig neue Nutzungskonflikte begründet. Somit besteht im Hinblick auf mögliche Geruchsimmissionen kein weiterer Handlungsbedarf.

3.7 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Peine. 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 Giesen. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Gemeinde geleitet.

Im Rahmen der Erstellung eines geotechnischen Berichtes nach DIN 4020 (Dr. Röhrs § Herrmann, Hildesheim, Stand: 20.01.2021) wurden neben der Baugrundbeschreibung, Umgang mit dem Aushubmaterial und einer Gründungsempfehlung auch die Wasser- verhältnisse untersucht. Zur Prüfung der örtlichen Durchlässigkeit wurde ein Versickerungsversuch in einem Bohrloch als Open-End-Test durchgeführt. Dieser erfolgte in den glazifluviatilen Sanden, die vom Löss bzw. Lösslehm überlagert werden. Die Durchlässigkeit der ungesättigten Bodenzone liegt zwischen $1 \cdot 10^3$ und $1 \cdot 10^6$ m/s. Eine dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer wäre damit prinzipiell möglich. Da die zur Versickerung geeigneten glazifluviatilen Sande im Baufeld nur geringe Mächtigkeiten aufweisen und schnell von geringdurchlässigen Tonschichten unterlagert werden, ist bei längeren Starkregenereignissen eine Überlastung der Sandschichten zu befürchten.

Somit ist das im Plangebiet auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Auf Gebäuden und versiegelten Flächen abfließendes Niederschlagswasser soll durch eine gedrosselte Einleitung über die Regenwasserkanalisation abgeführt werden.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon Netz GmbH.

Auf den Dachflächen der Neubauten ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Durch die textliche Festsetzung zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung aus erneuerbaren Energien wird verbindlich geregelt, dass die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind.

- **Abfallentsorgung**

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

5. BODENORDNUNG

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind dahingehend nicht erforderlich.

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Giesen keine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Geltungsbereich haben eine Größe von ca. 0,59 ha. Eine Gliederung von Baugebieten erfolgt nicht.

Giesen, den _____

(Bürgermeister)

Stand: 09/2023

8. QUELLENVERZEICHNIS

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

DIETZE - AKUSTIK UND BAUPHYSIK (2023): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 520 „Am Ehrenmal“ in Hasede, Hildesheim, Stand: 12.09.2023.

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

DR. RÖHRS & HERRMANN (2021): Neubau eines Wohngebäudes in Hasede. Aktualisierter Geotechnischer Bericht nach DIN 4020. Hildesheim. Stand: 20.01.2021.

TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH (2021): Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Rahmen der Errichtung von Wohnbebauung in Hasede, Hannover, Stand: 01.04.2021.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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).