

GEMEINDE GIESEN ORTSCHAFT EMMERKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 223 "AM SCHLEIFMÜHLENWEG"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Veröffentlichung im Internet
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher**
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

| | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Teil A: Städtebauliche Begründung | 1 |
| A.1 Planungserfordernis | 1 |
| A.2 Verfahrensart | 1 |
| A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 1 |
| A.4 Lage des Plangebiets | 2 |
| A.5 Planung | 2 |
| A.6 Immissionen | 3 |
| A.7 Überschwemmungsgebiet | 3 |
| A.8 Festsetzungen des Bebauungsplans | 3 |
| A.8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| A.8.1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) | 3 |
| A.8.1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) | 4 |
| A.8.1.3 Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3) | 4 |
| A.8.1.4 Allgemeines Wohngebiet 4 (WA 4) | 4 |
| A.8.2 Straßenverkehrsfläche..... | 4 |
| A.8.3 Parkplatzfläche | 4 |
| A.8.4 Versorgungsfläche..... | 5 |
| A.8.5 Regenrückhaltung | 5 |
| A.8.6 Öffentliche Grünfläche..... | 5 |
| A.8.7 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern | 5 |
| A.8.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken..... | 5 |
| A.8.9 Baumerhalt..... | 5 |
| A.8.10 Wegerechte | 6 |
| A.8.11 Lärmpegelbereiche..... | 6 |
| A.9 ÖPNV | 6 |
| A.10 Ver- und Entsorgung | 6 |
| A.10.1 Frischwasser / Elektrizität / Telekommunikation / Abwasser..... | 6 |
| A.10.2 Brandschutz | 6 |
| A.10.3 Müllabfuhr..... | 7 |
| A.10.4 Oberflächenwasser | 7 |
| A.11 Kampfmittel | 8 |
| A.12 Boden | 8 |
| A.12.1 Bodenuntersuchung | 8 |
| A.12.2 Bodenarchäologie..... | 8 |
| A.13 Örtliche Bauvorschrift - Begründung | 8 |
| A.13.1 Geltungsbereich | 8 |
| A.13.2 Erforderlichkeit | 9 |
| A.13.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift | 9 |
| A.14 Bauentswurf | 10 |
| A.15 Städtebauliche Werte | 10 |
| Teil B: Belange von Natur und Landschaft | 11 |
| B.1 Einleitung | 11 |

| | | |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| B.2 | Allgemeine Angaben zum Vorhaben..... | 11 |
| B.2.1 | Planung..... | 11 |
| B.2.2 | Naturraum | 11 |
| B.3 | Schutzgut Mensch | 12 |
| B.3.1 | Bestand..... | 12 |
| B.3.2 | Planungsfolgen | 12 |
| B.4 | Schutzgut Arten und Biotope..... | 12 |
| B.4.1 | Bestand..... | 12 |
| B.4.2 | Planungsfolgen | 13 |
| B.5 | Schutzgut Boden und Fläche..... | 14 |
| B.5.1 | Bestand..... | 14 |
| B.5.2 | Planungsfolgen | 14 |
| B.6 | Schutzgut Wasser..... | 17 |
| B.6.1 | Bestand..... | 17 |
| B.6.2 | Planungsfolgen | 17 |
| B.7 | Schutzgut Klima und Luft..... | 17 |
| B.7.1 | Bestand..... | 17 |
| B.7.2 | Planungsfolgen | 18 |
| B.8 | Schutzgut Landschaftsbild und Erholung | 18 |
| B.8.1 | Bestand..... | 18 |
| B.8.2 | Planungsfolgen | 18 |
| B.9 | Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter | 18 |
| B.9.1 | Bestand..... | 18 |
| B.9.2 | Planungsfolgen | 19 |
| B.10 | Fazit und grünordnerische Festsetzungen | 19 |
| Teil C: Abwägungen..... | | 21 |
| C.1 | Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Behörden)..... | 21 |
| Teil D: Anlagen | | 55 |
| | Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf | 57 |

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Der Diakonie Himmelsthür e.V. betreibt in Emmerke mit dem Haus Micha eine Einrichtung für Kinder und Jugendliche mit besonderen Bedürfnissen auf ihrem Weg zu mehr Unabhängigkeit. Zu der Einrichtung gehören ein Haupthaus mit Wohnbereichen, zwei Appartmenthäuser, in denen jugendliche das selbständige Wohnen und Leben ausprobieren können, und eine Reithalle, in der therapeutischer Reitunterricht angeboten wurde. Die Nachfrage nach therapeutischen Angeboten ist in den letzten Jahren zurückgegangen, so dass einige Gebäude auf dem Grundstück seit einiger Zeit ungenutzt sind.

Der Diakonie Himmelsthür e.V. hat daher entschieden, die nicht mehr genutzten Gebäude abzubauen und das Gelände als Wohngebiet zu entwickeln. Die Immobilien und Service Himmelsthür GmbH wurde damit beauftragt, ein Bebauungskonzept zu entwickeln und das Wohngebiet zu entwickeln.

Das Gelände befindet sich im unbeplanten Innenbereich am Ostrand der Ortschaft Emmerke. Für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets in dieser Lage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde Giesen begrüßt das Vorhaben, weil hierdurch der innerörtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser entsprochen werden kann. Die Gemeinde erkennt das Erfordernis, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und hat die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans beschlossen.

A.2 Verfahrensart

Durch das Planvorhaben erfolgt eine Nachverdichtung innerörtlicher Flächen. Der Bebauungsplan Nr. 223 kann als Bebauungsplan der "Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da innerhalb des Änderungsbereichs insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 223 umfasst eine zulässige Grundfläche von 4.863 qm (Allgemeines Wohngebiet ca. 12.158 qm x GRZ 0,4 = 4.863,2 qm) und liegt damit weit unterhalb des im § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Weil sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 einbezogenen Flurstücks anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesen stellt in diesem und dem nördlich anschließenden Bereich gemischte Baufläche dar. Zum Nutzungsspektrum gemischter Bauflächen gehört auch die Wohnnutzung. Ein Wohngebiet lässt sich aus dieser Darstellung entwickeln, sofern die verbleibenden Flächenanteile der Darstellung weiterhin eine tatsächliche Nutzungsmischung aufweisen. Dies ist hier der Fall.

Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

A.4 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich an der Westseite der Ortschaft Emmerke, westlich der Hauptstraße. Die Hauptstraße ist über den Schleifmühlenweg und die Bahnhofstraße mit dem Bahnhof Emmerke und der Bundesstraße 1 verbunden.

Nördlich des Plangebietes schließt ein landwirtschaftliches Anwesen an. Der südlich liegende Bereich ist durch ländliches Wohnen geprägt. Westlich liegen landwirtschaftliche, ackerbaulich genutzte Flächen. Anschließend an die Ackerfläche verläuft der Rössingbach, der an die südwestliche Ecke des Plangebiets angrenzt. Das Überschwemmungsgebiet des Rössingbaches überlagert das Plangebiet lediglich mit einer kleinen Fläche im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 223 umfasst die Flurstücke 152/6 und 153, Flur 6, Gemarkung Giesen.

A.5 Planung

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes für das ländliche Wohnen geplant. Über eine Straßenschleife wird das Gebiet an die "Hauptstraße" angebunden. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Ein- bis Zweigeschossigkeit und Grundflächenzahlen von 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,8.

Neben Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken am Westrand des Plangebietes sind in integrierter Lage auch Mehrfamilienhäuser möglich. Am südlichen Rand des Gebietes sind ebenfalls maßvoll verdichtete Bauweisen denkbar, z.B. als Hausgruppen mit breiten Reihenhäusern oder so genannten Kettenhäusern. Hierdurch findet eine sparsamere Nutzung der Bodenressourcen statt. Im Neubaugebiet erfolgen Festsetzungen zu den Hauptdachflächen und zu den Einfriedungen.

Im Westen wird ein begrünter Ortsrand zur offenen Landschaft mit freiwachsenden Hecken ausgebildet. Außerdem sind innerhalb der Gartenflächen Bäume zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Gebietes selbst und in der Fernsicht zu erreichen.

Das Oberflächenwassers wird zu einem Regenrückhaltebecken geführt, das am südwestlichen Rand des Plangebietes angelegt wird und in den Rössingbach entwässert.

Um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten, sind auf den Wohngrundstücken Stellplätze anzulegen, entsprechend dem Verkehrsaufkommen im ländlichen Siedlungsraum (s. hierzu örtliche Bauvorschrift). Zusätzlich wird eine öffentliche Parkplatzfläche bereitgestellt.

Für den B-Plan Nr. 223 wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, in der die Dachformen geregelt werden, Vorgaben zur Einrichtung von PKW-Stellplätzen auf den Baugrundstücken und zu den Einfriedungen zur Straßenfläche gemacht werden.

A.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen von den nahegelegenen Bahnstrecken 1770 (Hildesheim-Nordstemmen) und 1774 (Hildesheim-Göttingen) und von der Bundesstraße 1 (Hildesheim - Hameln) ein. Die Immissionen wurden durch ein Schalltechnisches Gutachten (Dietze Akustik und Bauphysik, Hildesheim, 12.12.2025) untersucht. Nennenswerte Schallimmissionen, die von Gewerbebetrieben oder von Sportstätten ausgehen, wurden nicht festgestellt. Die Immissionen von den genannten Verkehrsstrecken erreichen jedoch am südöstlichen Rand des Plangebiets den Lärmpegelbereich IV, im übrigen Plangebiet den Lärmpegelbereich III.

Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass Außenbauteile von baulichen Anlagen in Abhängigkeit des Lärmpegelbereiches und der Raumnutzung bestimmte Schalldämm-Maße aufweisen müssen. Räume, die zum Schlafen geeignet sind, sind mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

A.7 Überschwemmungsgebiet

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Rössingbaches reicht mit einer kleinen Teilfläche in das Plangebiet hinein (Volumen ca. 36 cbm). Um die im Wohngebiet liegende Fläche (Volumen ca. 19 cbm) als Baugrundstück nutzen zu können, wird sie aufgefüllt. Als Ausgleich für den Verlust an Retentionsraum wird nach Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim im Bereich der "Fläche für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)" eine entsprechende Fläche abgegraben.

Für Aufschüttungen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Diese ist vor der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreis Hildesheim mit allen für die Prüfung relevanten Unterlagen zu beantragen (insbesondere rechnerischer Nachweis des Retentionsraumverlustes sowie Berechnung des Ausgleiches mit einer zeichnerischen Darstellung).

A.8 Festsetzungen des Bebauungsplans

A.8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** werden im Plangebiet entsprechend der geplanten Nutzung "Allgemeine Wohngebiete" (WA) ausgewiesen. Gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen "Allgemeine Wohngebiete" vorwiegend dem Wohnen (Abs. 1). Zulässig sind neben Wohngebäuden "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" (Abs. 2). Ausnahmsweise können "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" zugelassen werden (Abs. 3).

A.8.1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 in der Mitte des Plangebietes ist unter anderem für die Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Für das Wohngebiet WA 1 wird entsprechend eine **Zweigeschossigkeit** festgesetzt. Gemäß Nds. Bauordnung ist der Dachausbau in einem

zweiten Geschoss zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich. Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,4, als Geschossflächenzahl GFZ wird 0,8 festgesetzt. Als Bauweise wird offene Bauweise festgelegt.

A.8.1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 grenzt an die Ackerfläche westlich des Plangebiets an und stellt den Übergangsbereich in die offenen Landschaft dar. Mit Rücksicht auf diese Lagebedingung wird eine **Eingeschossigkeit** und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entlang der Westgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser vorgegeben.

A.8.1.3 Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 schließt im Süden den Plangebiets an die benachbarte Bebauung an, die durch relativ große Grundstücke und unterschiedlich große Gebäude geprägt ist. Dieser Bereich bietet sich für eine höhere Wohndichte an. Daher wird eine **Zweigeschossigkeit** und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit 0,8 festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Reihen- und Kettenhäuser zulässig sind. Die Länge baulicher Anlagen wird auf höchstens 50 m begrenzt, um eine "Riegelbildung" zur Nachbarbebauung zu verhindern.

A.8.1.4 Allgemeines Wohngebiet 4 (WA 4)

Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 im Osten des Plangebietes, angrenzend an die "Hauptstraße", umfasst das Bestandsgebäude "Haus Micha" der Diakonie Himmelsthür. Die Baugrenzen sind so gesetzt, dass eine bauliche Erweiterung des Hauses möglich ist. Es erfolgt die Festsetzung einer **Zweigeschossigkeit**. Gemäß Nds. Bauordnung ist der Dachausbau in einem zweiten Geschoss zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich. Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,4, als Geschossflächenzahl GFZ wird 0,8 festgesetzt. Als Bauweise wird offene Bauweise festgelegt. Das WA 4 ist wegen der Bestandsbebauung von Stellplatzfestsetzungen ausgenommen.

A.8.2 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen, die an die "Hauptstraße" angebunden wird. Die Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Sie dient der Erschließung des Baugebietes. Die Straßenbreite beträgt durchgängig 6 m; sie erlaubt den Begegnungsverkehr (Pkw/ Pkw und Pkw/ Lkw) und auch den kurzfristigen Halt z.B. beim Be- und Entladen. Die Anlage von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr ist im Straßenraum nicht vorgesehen.

A.8.3 Parkplatzfläche

Im Osten des Plangebietes wird eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" ausgewiesen, als Parkplatzfläche für die Allgemeinheit im öffentlichen Straßenraum.

A.8.4 Versorgungsfäche

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier wird eine Trafo-Station des örtlichen Stromversorgers errichtet, über die das Plangebiet mit Elektrizität versorgt wird.

A.8.5 Regenrückhaltung

In der Südwest-Ecke des Plangebietes wird eine Fläche für die Regenrückhaltung ausgewiesen. In dieser Fläche wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, das der Oberflächen-Entwässerung des Baugebietes dient und das aufgefangene Regenwasser gedrosselt in den benachbarten Rössingbach ableitet.

Neben dem Rückhaltebecken wird eine Fläche abgegraben, die als wasserrechtliche Kompensation für die Inanspruchnahme eines kleinen Teiles des Überschwemmungsgebietes des Rössingbaches vorgesehen ist.

A.8.6 Öffentliche Grünfläche

In der Mitte des Wohngebietes WA 1 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Grünfläche dient der Verbesserung des Mikroklimas im Baugebiet und bietet einen ruhigen Aufenthaltsbereich für Anwohner und Besucher des Wohngebiets insbesondere auch für Kinder.

A.8.7 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Am Westrand des Plangebietes wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt. Er dient der Ausbildung eines abgestuften Ortsrandes und zur Einbindung des Wohngebietes in den Landschaftsraum. Gleichzeitig bildet er einen Sichtschutz und Puffer zu den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und ihren Emissionen aus der Bewirtschaftung (z.B. Stäube). Es ist eine freiwachsende, dichte Hecke festgesetzt, mit Gehölzen aus der Pflanzliste 1 (Laubsträucher).

A.8.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken

Innerhalb des Wohngebietes ist auf jedem Einzelgrundstück mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laub- oder Obstbaumes anzupflanzen. Dies dient der Durchgrünung des Gebietes, der ökologischen Vielfalt, der klimaausgleichenden Schattenspende im Sommer sowie dem Ortsbild in der Nah-, Mittel- und Fernsicht.

A.8.9 Baumerhalt

Im Plangebiet werden insgesamt 5 Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt: drei Linden (*Tilia x euchlora*) an der Hauptstraße, 1 Weide (*Salix x rubens*) und 1 Linde (*Tilia x euchlora*) in der Gebietsmitte.

A.8.10 Wegerechte

Um die Zugänglichkeit der Grünfläche im Zentrum des Wohngebiets WA 1 abzusichern, wird eine streifenförmige Fläche zwischen der Grünfläche und der südlich gelegenen Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die mit einem Wege- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Sie führt über die überbaubare Fläche des WA 1 und soll die Zugänglichkeit der Grünfläche absichern.

Um die Möglichkeit einer Wegeverbindung aus dem Baugebiet zum Seitbereich des Rössingbaches rechtlich abzusichern, wird auf der Fläche für die Regenrückhaltung eine umlaufende Fläche ausgewiesen, die mit einem Wege- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen ist.

A.8.11 Lärmpegelbereiche

Im Plangebiet werden entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens im südlichen Geltungsbereich der Lärmpegelbereich (LPB) IV, im nördlichen Bereich der Lärmpegelbereich (LBP) III festgesetzt. Die Grenzlinien sind in der Planzeichnung eingetragen.

A.9 ÖPNV

Die Buslinie 53 des RVHi von Hildesheim nach Schulenburg hält in Emmerke an der Haltestelle "Hauptstraße" gegenüber des geplanten Baugebiets. Weitere Haltestellen der Linie 53 befinden sich in der Ortsmitte und am Bahnhof Emmerke.

Der Bahnhof Emmerke ist fußläufig in ca. 12 Minuten zu erreichen. Vom Bahnhof bestehen Bahnverbindungen nach Hildesheim (Linien S4 und RB77), nach Bennemühlen über Sarstedt und Hannover (S4), nach Herford über Nordstemmen, Elze und Hameln (RB77). Der Hauptbahnhof des Oberzentrums Hildesheim wird innerhalb von 5 Minuten erreicht.

Außerdem fahren die Buslinien 22 (Giesen-Hildesheim), 52 (Elze-Hildesheim) und 53 (Schulenburg-Hildesheim) des RVHi den Bahnhof an. Damit ist über den ÖPNV insbesondere eine Ausrichtung nach Hildesheim gegeben.

A.10 Ver- und Entsorgung

A.10.1 Frischwasser / Elektrizität / Telekommunikation / Abwasser

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze für **Abwasser**, **Elektrizität** und der **Telekommunikation** im Bereich der "Hauptstraße" angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung mit **Trinkwasser** kann durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Emmerke erfolgen.

Durch die ungünstige Gefälledage des Plangebiets kann das **Abwasser** nur im nördlichen Bereich im freien Gefälle an den Hauptsammler in der Hauptstraße geleitet werden. Aus dem südlichen Plangebiet wird das Abwasser mit Hilfe einer Hebeanlage an die Hauptstraße befördert.

A.10.2 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung teilt der Landkreis Hildesheim mit, dass für die ausgewiesene Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 sowie einer Zweigeschossigkeit im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) zur Verfügung gestellt werden muss.

Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf. Wenn die erforderliche Löschwassermenge durch die Hydranten nicht sichergestellt werden kann, muss dementsprechend ein unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 hergestellt werden. Hierfür ist ein gesonderter Bauantrag zu stellen.

Zu den Baugrundstücken müssen gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge angelegt werden. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. Zu Gebäuden geringer Höhe mit einer Entfernung unter 50 m reichen Zugänge von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Höhe von 2,00 m.

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes teilt der Wasserverband Peine mit, dass aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung grundsätzlich Wasser bereitgestellt werden kann, jedoch nur das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation.

Nach Prüfung der technischen Möglichkeiten wird das Löschwasser aus dem Trinkwassernetz entnommen und/ oder im Plangebiet (z.B. unterhalb der Straßen mittels Zisterne oder Stauraumkanal) bereitgestellt. Abschließende Regelungen erfolgen im Rahmen des Bauantrages.

A.10.3 Müllabfuhr

Die Grundstücke im Plangebiet werden über eine öffentliche Ringstraße mit einer durchgehenden Breite von 5,50 m erschlossen. Die Kurvenradien und Einmündungsbereiche sind so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug das Gebiet in einem Zug durchfahren kann. Damit ist die Müllabfuhr für alle Grundstücke des Plangebiets gewährleistet.

A.10.4 Oberflächenwasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse sowie des oberflächennah anstehenden Grundwassers nur eingeschränkt bzw. schwer möglich.

Nicht versickerndes Niederschlagswasser von den Grundstücks- und Straßenflächen wird einem Regenrückhaltebecken in Südwesten des Plangebiets zugeleitet. Von dort wird es zeitverzögert durch eine Drosseleinrichtung in den Rössingbach abgeleitet. Für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreis Hildesheim zu beantragen.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird ohne Grundwasseranschluss hergestellt, was eine wasserundurchlässige und auftriebssichere Bauweise (z.B. mittels Folie, Beton etc.) erforderlich macht. Falls bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens ins Grundwasser eingegriffen wird oder das Regenrückhaltebecken wasserdurchlässig hergestellt wird, ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreis Hildesheim vor dem Baubeginn zu beantragen ist.

Der Gewässerrandstreifen entlang des Rössingbachs (Gewässer II. Ordnung) ist gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen freizuhalten. Eine Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist nicht vorgesehen, um die Gewässerunterhaltung sowie die ökologischen Funktionen des Gewässers sicherzustellen.

A.11 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover, eine Luftbilddauswertung hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung durchgeführt.

Eine kleine Fläche am nördlichen Gebietsrand wurde als Verdachtsfläche eingestuft. Diese Fläche soll durch eine Kampfmittelbergungsfirma genauer untersucht und ggf. von Kampfmitteln befreit werden.

A.12 Boden

A.12.2 Bodenuntersuchung

Das Plangebiet wurde bodenkundlich untersucht. Die geotechnische und umweltgeologische Untersuchung (Dr. Pelzer & Partner, 02/2026) trifft neben der Tragfähigkeit und den Versickerungseigenschaften des Bodens auch Aussagen zum Vorhandensein von Schadstoffe. Der Boden im Plangebiet wird nur partiell als leicht Schadstoffbelastet eingestuft, die übrigen Teile des Plangebiets gelten als Schadstofffrei.

Darüber hinaus wurde ein Bodenschutzkonzept ausgearbeitet, das den Umgang mit entnommenen und umgeschichteten Böden regelt (Dr. Pelzer & Partner, 02/2026 B).

A.12.2 Bodenarchäologie

Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Es wird auf die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten gem. der §§ 10, 12-14 und 35 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der Erdarbeiten betrifft neben den Einzelvorhaben auch die Erschließung des Baugebietes.

Vor der Umsetzung von Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Bodenuntersuchung durchzuführen.

A.13 Örtliche Bauvorschrift - Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" wird für das Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Gestaltung verfasst. Die Inhalte sind auf dem Planblatt des Bebauungsplans aufgeführt.

A.13.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg".

A.13.2 Erforderlichkeit

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift ist erforderlich, weil zum Einen im Bebauungsplan Nr. 233 die Gestaltung der Dächer gesteuert werden soll. Zum Anderen soll die Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken vorgegeben werden, um die öffentlichen Straßen vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Das Maß der Baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festlegung der Geschossigkeit geregelt. Auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird verzichtet. Um zu verhindern, dass durch sehr steile Dächer hohe Gebäudeformen entstehen, die die Nachbargebäude deutlich überragen, wird die Dachneigung auf 45° nach oben begrenzt. Um zu verhindern, dass konventionelle Flachdächer entstehen, die sich in einer ländlich-dörflich geprägten Umgebung schlecht einfügen, wird die Dachneigung auf 20° nach unten begrenzt. Für begrünte Dächer, Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen, Carports und Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen, Dachgauben, Zwerchgiebel und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen diese Regelungen nicht gelten.

Carports und Garagen sind mit begrünten Dächern oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu errichten. Begrünte Dächer tragen deutlich zur Reduzierung des abzuführenden Oberflächenwassers durch Verdunstung und Regenrückhaltung bei und dienen der Verbesserung des Kleinklimas.

Im Bereich des dörflichen Wohnen ist davon auszugehen, dass ein erhöhter Bedarf an Pkws und damit an **Stellplätzen** besteht. Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken Stellplätze anzulegen sind. Hierbei wird zwischen Einfamilienhäusern/Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau unterschieden, weil im Geschosswohnen auch kleinere Haushalte mit geringerer Personenzahl bzw. geringerem Parkplatzbedarf zu erwarten sind. Im Bereich der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser sind für Gebäude mit einer Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze, für Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit auf den Grundstücken einzurichten.

Die Baugrundstücke bieten durch ihre geplanten Größen (s. Bebauungsentwurf) Möglichkeiten hierfür, bei verdichteten Wohnformen können auch Stellplätze zugeordnet werden.

Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

A.13.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift

In § 1 wird festgelegt, dass der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht.

In § 2 der Örtlichen Bauvorschrift werden Regelungen zur Gestaltung des Daches getroffen:

In 2.1 der Örtlichen Bauvorschrift werden für die Allgemeinen Wohngebiete nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 ° bis 45° zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer (z.B. Grasdächer) Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen, Carports und Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen, Dachgauben und Zwerchgiebel, und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In 2.2 der Örtlichen Bauvorschrift wird die Länge von Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel auf höchstens zwei Drittel der Dachlänge begrenzt.

In § 3 der Örtlichen Bauvorschrift erfolgen Festlegungen zu den Einstellplätzen für Pkw. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens 2 Einstell-

plätze, für Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen.

Im WA 3 soll auch verdichtetes Wohnen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) möglich sein. Dort sind ebenfalls innerhalb des WA 3 für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze, für Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit anzulegen. Wegen der geringeren Grundstücksbreiten und -tiefen sowie der Grundstücksgröße können 2 Stellplätze nicht in jedem Fall auf dem eigenen Baugrundstück realisiert werden, sondern es müssen dann z.B. zugeordnete Stellplätze auf privaten Stellplatzanlagen bereitgestellt werden. Die Stellplätze sind deshalb den Baugrundstücken zuzuordnen.

Für das WA 4 (Hauptstraße 48) erfolgen keine Regelungen, weil hier ein bereits genehmigter Gebäudebestand vorliegt.

Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze. Dadurch wird ermöglicht, dass das Hintereinanderstellen von zwei Pkw auf einer gemeinsamen Zufahrt im Stellplatznachweis zulässig und als 2 Stellplätze angerechnet werden kann. Damit kann der Versiegelungsgrad, insbesondere auf kleinen Grundstücken, reduziert werden.

In § 4 erfolgen Festlegungen zu den Einfriedungen. Sie dürfen zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Zusätzliche Zaunfüllungen jeglicher Art (wie z.B. Sichtschutzstreifen, Zaun-Blenden, Sichtschutznetze oder -matten) sind unzulässig. Mauern in Gabionenbauweise sind unzulässig. Damit soll der offene, gemeinschaftliche Charakter des Wohngebietes auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite unterstützt werden.

In § 5 wird darauf hingewiesen, dass gem. § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungsfähig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

In § 6 wird festgelegt, dass diese örtliche Bauvorschrift mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim in Kraft tritt.

A.14 Bebauungsentwurf

Der Begründung ist als Anlage 1 ein Bebauungsentwurf zur Illustration beigelegt (ISH Himmels-
tür). Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächen-
aufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar. Er ist unver-
bindlich.

A.15 Städtebauliche Werte

| | | |
|-----------------------------------|---------------|-----------|
| Das Plangebiet umfasst insgesamt: | rd. 15.699 qm | (100,0 %) |
| davon sind ausgewiesen als: | | |
| - Allgemeine Wohngebiete (WA) | rd. 11.982 qm | (76 %) |
| - Straßenverkehrsflächen | rd. 2.126 qm | (14 %) |
| - Öffentliche Parkplatzflächen | rd. 127 qm | (1 %) |
| - Grünfläche (Parkanlage) | rd. 301 qm | (2 %) |
| - Flächen zur Regenrückhaltung | rd. 1.164 qm | (7 %) |

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

B.1 Einleitung

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 13a BauGB zu erwarten sind, gelten als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Somit kommen Ausgleichsmaßnahmen für das vorliegende Planungsvorhaben nicht zur Anwendung. Die folgende kurze Zusammenstellung behandelt nach den allgemeinen Angaben zum Vorhaben schutzgutbezogen den Bestand und die jeweiligen Auswirkungen der Planung.

B.2 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

B.2.1 Planung

Die Gemeinde Giesen beabsichtigt im Süden der Ortschaft Emmerke westlich der Hauptstraße eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Gebiet umfasst derzeit eine große versiegelte Fläche, eine Reithalle, einen kleinen Pferdestall, Scheunen und verbuschte Weiden. Im Süd-Westen grenzt der Rösingbach an das Baugebiet an, sodass der süd-westliche Zipfel des Geltungsbereiches im Überschwemmungsgebiet liegt. Nach Abriss und Entsiegelung des ehemaligen Pferdehofs hinter der Diakonie Himmelstür kann ein Wohngebiet bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern und 13 Einfamilienhäuser und drei Doppelhäuser gebaut werden. Diese Häuser werden mit einer Ring-Erschließungsstraße erschlossen. Eines der Gebäude wird über die Hauptstraße erschlossen und soll zwischen zwei Bestandsgebäuden errichtet werden. In der Mitte des Geltungsbereiches soll eine öffentliche Grünfläche und im Süd-Westen ein Regenrückhaltebecken mit angrenzendem Weg angelegt werden. Die Grünfläche wird als "Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage" und das Regenrückhaltebecken als "Fläche für Wasserwirtschaft, Zweckbindung Entwässerung und Regenrückhaltung" im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt für das restliche Gebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 152/6 und 153, Flur 6, Gemarkung Giesen.

B.2.2 Naturraum

Die Ortschaft Emmerke liegt in der naturräumlichen Untereinheit "Hildesheimer Lössbörde". Im Westen grenzen das Leinetal, im Süden das Innerste-Bergland an. Im Osten und Norden schließen sich weitere Bördelandschaften an. Der Naturraum ist gekennzeichnet durch ein flachwelliges bis leicht hügeliges Relief, im Süden mit Höhen bis 140 m über NN. Der engere Landschaftsraum um Emmerke fällt leicht in nordwestlicher Richtung ab. Auf der fast geschlossenen Lössdecke haben sich sehr fruchtbare Böden entwickelt, diese Gegebenheit hat zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung geführt. So ist der Charakter dieses Landschaftsraums geprägt durch offene, weite Ackerflächen, lediglich durch kleinflächige, lineare oder punktuelle Vegetationsstrukturen gegliedert. Der Waldanteil ist sehr gering.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Raum um Emmerke ein Eichen-Hainbuchenwald mässig feuchter Ausbildung in Durchdingung mit mesophilem Buchenwald. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation beschreibt den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den heutigen Umweltbedingungen herrschen bzw. sich einstellen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingriffe.

B.3 Schutzgut Mensch

B.3.1 Bestand

Das Plangebiet ist gering bis mäßig vorbelastet. Die Vorbelastung wird durch Schadstoff- und Schallimmissionen verursacht. Das Plangebiet ist nicht durch Stickstoffdioxid (NO₂) belastet, allerdings in geringem Maße von Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffimmissionen (NO_x), die durch Verkehr verursacht werden (Umweltkarten Niedersachsen - HERmEliN-Projekt: 2017). Die Vorbelastung durch Schallimmissionen entsteht ebenfalls durch Verkehr.

Eine schalltechnische Untersuchung (Dietze Akustik und Bauphysik 2025) betrachtete die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch den bereits vorhandenen Straßen- und Schienenverkehr im Süden des Plangebiets. Maßgeblich ist die Bundesstraße 1, die Eisenbahnstrecke Hildesheim - Nordstemmen", die "Sorsumer Schleife" (Zufahrt zur Schnellfahrstrecke) und die örtliche Anbindungsstraße. Seitens dieser Emittenten ist mit Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Zur Beurteilung der Immissionen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Bezugszeitraum tags und nachts herangezogen.

B.3.2 Planungsfolgen

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, "dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet überschritten und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur im Tagzeitraum eingehalten werden können. Im Nachtzeitraum werden sie in dem zur Bebauung vorgesehenen Plangebietsbereich um bis zu 4 dB überschritten. Sie überschreiten jedoch nicht die "Orientierungswerte der Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien- StV)" (Dietze - Schalltechnisches Gutachten S. 27). Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist insbesondere unter Einbeziehung von passiven Schallschutzmaßnahmen ohne negative Auswirkungen auf den Menschen möglich.

B.4 Schutzgut Arten und Biotope

B.4.1 Bestand

Der Planungsraum liegt inmitten des südlichen Teils der Ortschaft Emmerke. Im näheren Umfeld befindet sich (dörfliche) Wohnbebauung, eine Wiese, Acker, der Rössingbach und die "Hauptstraße". Die Wohnbebauung mit Ziergärten oder Höfen schließt die Fläche im Norden, Süden und Osten ein. Zur westlichen Seite ist eine Wiese gelegen. Im süd-westlichen Bereich befinden sich Äcker und der Rössingbach. Die "Hauptstraße" erschließt die Wohnbebauung an der östlichen Seite. Im Plangebiet selbst sind die Flächen eines aufgegebenen Pferdehofes vorzufinden sowie ein Gebäude der Diakonie "Himmelstür". Durch die Aufgabe des Hofes sind neben den typischen Gebäuden - Reithalle, Stall, Scheunen - und einer großflächigen Pflasterfläche auch hochgradig verbuschte Weiden vorzufinden.

Angelehnt an Abb. 1 und Tab. 1 werden die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung im folgenden beschrieben. Die Reithalle befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs mit - in östliche Richtung - angrenzender ehemaliger Weide. In Teilen ist noch ein verbuschtes intensives Grünland vorzufinden, welches allerdings fast zur Hälfte mit Brombeer-Lianen-Gestrüpp bewachsen ist. Um die Reithalle hat sich auf der nördlichen, westlichen und teils auch südlichen Seite ein Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzarten entwickelt.

Die Gebäude sind durch eine Pflasterfläche mit engen Fugen miteinander verbunden. In diese Pflasterfläche sind einige Gehölze gepflanzt. Diese Gehölze sind eine Rosskastanie (*Aesculus hippo-*

castaneum) und einige Ziergehölze (z.B. *Euonymus forunei*, *Rosa* spp.). Weitere Gehölze (3 Krim-Linden -*Tilia x euchlora*-, 1 Walnuss -*Juglans regia*-, 1 Apfelbaum -*Malus domestica*-, 1 Fahl-Weide -*Salix x rubens*-, 1 Holunder -*Sambucus nigra*-) stehen auf dem Spielplatz in der Mitte des Planungsgebietes. Der Spielplatz besteht aus einer Sandfläche und Spielgeräten umrahmt von Artenarmen Scherrasen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine größere ehemalige Weide. Die Weide war nur noch in Ansätzen vorzufinden. Stattdessen war die Fläche großflächig von einem Brombeer-Lianen-Gestrüpp überwachsen, gesäumt von mehreren großen Bäumen. Davon standen zwei Pappeln (*Populus* spp.) mit Brusthöhendurchmesser von 1,2 m an der westlichen Grenze des Plangebiets, wurden aller wegen Wipfeldürre gefällt. Auch die restlichen Bäume im östlichen Bereich der ehemaligen Wiese sind gefällt worden.

Bei der Begehung für die Biotoptypenkartierung konnten (mögliche) Habitate für Schwalben und Fledermäuse identifiziert werden. Das Stallgebäude ist mit einem Schwalbennest besetzt. Dieses könnte eventuell im Jahr 2025 nicht genutzt worden sein. Zudem ist die westlich im Geltungsbereich gelegene Scheune ein potentiell Sommer- und Winter Quartier für Fledermäuse.

Für die Untersuchung beider Tierartengruppen ist das Büro AGWA beauftragt. Erste Begehungen sind zur Ermittlung von Winterquartieren von Fledermäusen bereits am 14.01.2026 und 11.02.2026 erfolgt (Vorläufige artenschutzfachliche Potenzialanalyse, agwa, 11.02.2026). Die zum Abriss vorgesehenen Altgebäude wurden untersucht. Ebenso wurde nach vorjährigen Vogelnestern gesucht.

Im Ergebnis gab es keine Hinweise auf aktuelle oder vorjährige Fledermausquartiere. Desgleichen waren keine vorjährigen Vogelbrutstätten vorhanden. Es fanden sich auch keine Anhaltspunkte für einen längeren Aufenthalt von Fledermäusen (Kotpillen) oder Vögel (Anhäufungen von Kot, Gewölle). In der Reithalle wurden lediglich vereinzelte Kotspritzer von Kleinvögeln vorgefunden, die auf gelegentliche Kurzaufenthalte schließen lassen.

Für das im Westen gelegene Funktionsgebäude wurde der Verschluss von Einschluflmöglichkeiten in das Dachgeschoss durch eine Plane empfohlen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass lediglich am Hauptgebäude (außerhalb des Plangebietes) mehrere Mehlschwalbennester vorhanden sind. Die zum Abriss bestimmten Gebäude innerhalb des Plangebietes weisen keine vergleichbaren Baustrukturen zur Anlage von Mehlschwalbennestern auf.

Das Gebiet ist ungeeignet als Habitat für Feldhamster. Es sind keine Funde von Feldhamstern in diesem Bereich gemacht worden. Angrenzende Flächen werden als Habitat genutzt.

Schutzgebiete sind keine in der näheren Umgebung ausgewiesen.

B.4.2 Planungsfolgen

Die aktuelle Lebensraumqualität des Plangebietes ist durch die menschliche Überformung geprägt. Eine Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung kann den gesamten Geltungsbereich betreffen, auch einige Gehölze werden entfernt. Höherwertige Strukturen der Wertstufen IV und V werden nicht in Anspruch genommen. Für den Zeitraum vor der Bautätigkeit wurde für das im Westen gelegene Funktionsgebäude der Verschluss von Einschluflmöglichkeiten in das Dachgeschoss durch eine Plane empfohlen. Während der Bautätigkeit muss ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Rodungsarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten. Das Fällen und Roden von Gehölzen darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

B.5 Schutzgut Boden und Fläche

B.5.1 Bestand

Im Plangebiet gibt es fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen sowie Auenablagerungen aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit. Im Großteil des Plangebiets finden sich Lösslehm über Sanden, bzw. Tiefer Gley. Im Süd-Westen ist toniger Torf über Lösslehm, bzw. Mittlere Gley-Vega zu finden. Bei der westlichsten Scheune befindet sich außerdem eine kleine Fläche mittlerer Parabraunerde. Die Bodenfruchtbarkeit ist im Bereich des Tiefen Gley hoch (Wertstufe 5 auf einer 7-stufigen Skala), im Bereich der mittleren Gley-Vega sehr hoch (Wertstufe 6 auf einer 7-stufigen Skala) und im Bereich der mittleren Parabraunerde äußerst hoch (Wertstufe 7 auf einer 7-stufigen Skala). Die effektive Durchwurzelungstiefe ist überwiegend hoch (Wertstufe 5 auf einer 6-stufigen Skala). Die Versorgung mit Pflanzenverfügbarem Bodenwasser ist im Bereich des Tiefen Gley mit >300 mm äußerst hoch (Wertstufe 7 auf einer 7-stufigen Skala). Im Bereich der mittleren Gley-Vega ist sie mit 250-300 mm sehr hoch (Wertstufe 6 auf einer 7-stufigen Skala) und im Bereich der mittleren Parabraunerde mit 150-200 mm im mittleren Bereich (Wertstufe 4 auf einer 7-stufigen Skala). Im Nord-Osten liegt eine sehr hohe potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit vor, die im Süd-Westen auf einen hohen Wert sinkt.

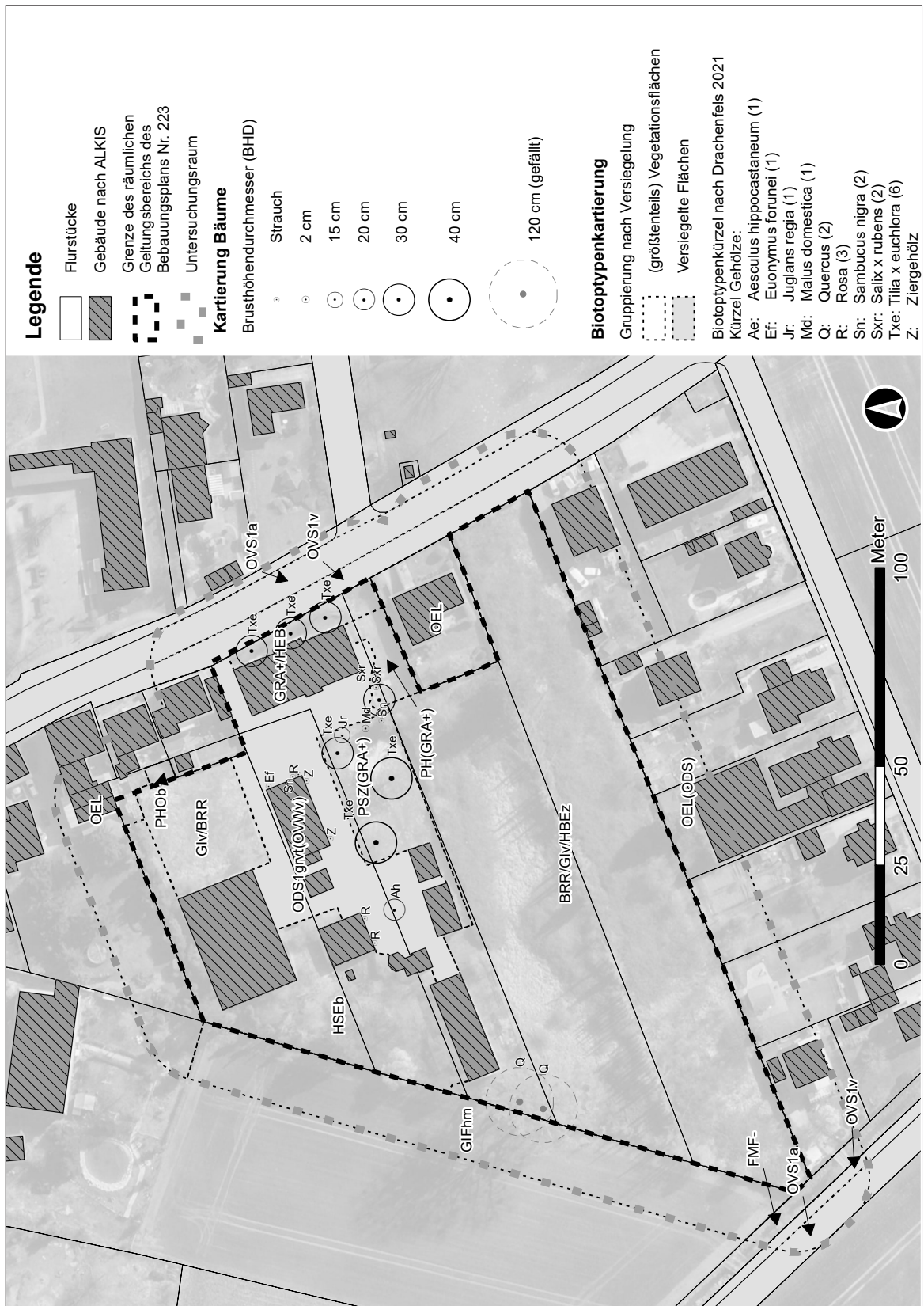
Im Plangebiet handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht zu einem Drittel um unversiegelte, überprägte Naturböden mit äußerst hoher Ertragsfähigkeit und hoher bis sehr hoher Verdichtungsempfindlichkeit. Aufgründessen hat der Landkreis Hildesheim in der Karte "Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung" einem Großteil der Böden im Geltungsbereich eine regional hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen (Karte zum RROP 2016). Aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit liegt auch ein erhöhtes Biotopentwicklungspotential vor.

Eine naturhistorische Bedeutung ist nicht gegeben. Eine kulturhistorische Bedeutung als Bodearchiv kann nicht ausgeschlossen werden. Jedoch sind die Böden durch Versiegelung, mechanische Verdichtung und Umbruch bereits vorbelastet. Die Beeinträchtigung ist auf die lang andauernde landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung zurückzuführen.

B.5.2 Planungsfolgen

Durch die geplanten Ausweisungen können vormals bewachsene Freiflächen überbaut werden, daraus ergeben sich Beeinträchtigungen in unbeträchtlichem Umfang durch Verluste von Bodeneigenschaften und -funktionen. Andererseits werden andere Flächen entsiegelt, sodass der Boden an diesen Stellen die Bodenfunktionen wieder erfüllen kann. Insgesamt werden jedoch bis zu 5901 qm neu versiegelt.

Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche (Vegetationsflächen) sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen auszunehmen. Flächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind während der Bauarbeiten, soweit möglich, durch die Verwendung von Baggermatten vor Verdichtung zu schützen und die Böden sind nicht bei nasser Witterung zu befahren. Am Ende der Bauarbeiten sind gegebenenfalls entstandene Schäden, wie Verdichtungen, zu beseitigen.



Karte 1: Biotoptypen im Bestand

Untersuchungsgebiet ist die Fläche des Bebauungsplans mit 15 m Puffer

(eigene Kartierung vom 05.11.2025, Luftbild (LGLN 2022), ALKIS-Daten (LGLN 2025))

Tab. 1: Erläuterung der Biotoptypenkürzel aus Abb. 1 (nach Drachenfels 2021)

| Kürzel | Biotoptyp | Fläche in qm | Wertstufe |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| BRR/Glv/HBEz | 80% Rubus-/Lianengestrüpp mit 15% verbuschtem Intensivgrünland und 5% abgeholzten Einzelbäumen | 8590 | III |
| FMF- | Mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Feinsubstrat schlechterer Ausprägung | 171 | III |
| GIFhm | Sonstiges feuchtes Intensivgrünland auf einem Standort mit hohem Grundwasserstand, gemäht | 2261 | II |
| Glv/BRR | 50% Verbuschtes artenarmes Intensivgrünland und 50% Rubus-Lianengestrüpp | 734 | II |
| GRA+/HEB | Artenarmer Scherrasen besserer Ausprägung mit 10% Einzelbaumbestand | 238 | I |
| HSEb | Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten ungepflegt | 1671 | III |
| ODS1grvt(OVWv) | Verstädtertes Dorfgebiet mit geringem Vegetationsanteil, begrüntem Dach, berankter Wand, Bauwerk mit Vogelbrutplatz, trockenwarmen Innenraum und engfugigem Pflaster | 3444 | I |
| OEL | Locker bebautes Einzelhausgebiet | 2564 | 0 |
| OEL(ODS) | Locker bebautes Einzelhausgebiet mit Übergängen zu verstädertem Dorfgebiet | 2773 | 0 |
| OVS1a | Straße mit geringem Vegetationsanteil aus Asphalt | 977 | 0 |
| OVS1v | Straße mit geringem Vegetationsanteil, gepflastert | 785 | 0 |
| PH(GRA+) | Hausgarten mit vorwiegend artenarmen Scherrasen positiver Merkmalsausprägung | 228 | II |
| PHOb | Obst- und Gemüsegarten, brachliegend | 31 | I |
| PSZ(GRA+) | Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage mit artenarmen Scherrasen positiver Merkmalsausprägung | 748 | I |

B.6 Schutzgut Wasser

B.6.1 Bestand

Der Grundwasserflurabstand beträgt auch zu Zeiten des mittleren GW-Tiefstands nur wenige Dezimeter. Der Standort kann als grundwassernah angesprochen werden. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 0 und 150 mm/a und ist damit von geringer Bedeutung. Die oberen Bodenschichten zeigen im Bereich des Tiefen Gley eine geringe Durchlässigkeit, im Bereich der mittleren Gley-Vega allerdings eine hohe Durchlässigkeit, das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering. Der Planbereich ist etwa zu zwei Dritteln unversiegelt. Die Grundwasserneubildung ist hier aktuell nicht eingeschränkt. Die überbauten und versiegelten Flächen weisen einen tiefgreifend gestörten Bodenwasserhaushalt auf.

Angrenzend an das Plangebiet liegt der Rössingbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens erstreckt sich die Gewässeraue des Rössingbachs, mit einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), das das Plangebiet am Westrand sehr kleinräumig überstreicht. Das Plangebiet kann bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen teilweise überflutet werden. Für die Aue wurde im Zuge der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) das Ziel gesetzt, diese zu entwickeln und wiederherzustellen. Der Rössingbach ist ein bereits stark überformtes Gewässer.

B.6.2 Planungsfolgen

Die Errichtung von Gebäuden und die Anlage befestigter Flächen setzt die Grundwasserneubildungsrate herab. Außerdem beschleunigt sich tendenziell der Oberflächenwasserabflusses. Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Geltungsbereiches mittels geeigneter Einrichtungen rückgehalten. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche zur Anlage einer Regenrückhaltung fest.

Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Bebauung grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Insbesondere während der Bauphase ist deshalb darauf zu achten, dass grundwasserverunreinigende Abläufe und Tätigkeiten vermieden werden.

Der Bebauungsplan selbst schließt potenziell grundwassergefährdende Nutzungen aus. Die geänderte Bebaubarkeit bleibt mit entsprechenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

B.7 Schutzgut Klima und Luft

B.7.1 Bestand

Das Planungsgebiet liegt im bebauten Siedlungszusammenhang von Emmerke mit einer weitläufigen Bebauung. Das aktuelle Mikroklima ist bereits geringfügig belastet, da etwa ein Drittel des Plangebietes versiegelt ist. Dennoch haben das vorhandene Grünland und die Gehölzflächen einen positiven Effekt auf die Kalt- und Frischluftbildung. Die Bereiche sind von geringer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung der Siedlungsstrukturen. Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen klimatisch vorbelasteten Bereich mit einer vorhandenen, jedoch eher unbedeutenden Funktion für das Mikroklima.

Das Lokalklima wird derzeit in geringem Maße belastet, da im süd-westlichen Bereich anmoorige Böden als Grünland oder Acker genutzt werden. Dadurch können Treibhausgase freigesetzt werden. Die Reitanlage hat theoretisch durch die Tierhaltung und Energieverbrauch einen geringen Einfluss auf das Lokal- und Globalklima.

B.7.2 Planungsfolgen

Das Planverfahren ermöglicht die bauliche Nutzung von bislang unversiegeltem Boden. Im direkten Umfeld der Neubebauung verstärken sich die Rückstrahlungseffekte der gespeicherten Wärme, was zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur führen kann. Zur Verminderung dessen sind helle Bodenbeläge und Gebäudefassaden zu wählen, zudem sind Garagen mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt insgesamt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Der Bau von Gebäuden hat einen Einfluss auf das Lokalklima. Zirkuläres oder Modulares Bauen oder auch alternative Baustoffe sowie die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern können die Wirkung auf das Lokalklima minimieren.

Während der Bauphase können sich die Abgase der Baufahrzeuge zeitlich befristet negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken. Der zusätzliche Verkehr hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität.

B.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

B.8.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der locker bebauten Ortslage, die hauptsächlich von Wohngebäuden mit Ziergärten und einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen bestimmt wird. Es bestehen Verbindungen zur offenen Landschaft. Diese zeichnet sich im Umfeld des Plangebietes durch eine hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit aus, weshalb das Landschaftsbild, einschließlich des Planungsbereichs, als regional bedeutend eingestuft wird. Teil dieses Bereiches sind auch bereits bebaute Bereiche. Zudem ist der Schleifmühlenweg Teil eines Vorranggebietes "regional bedeutsamer Wanderweg - Fahrrad". Eine weitere, allerdings unbedeutende Erholungsnutzung war bis zur Aufgabe der Reitanlage das Reiten. Insgesamt ist der Bereich im und um den Geltungsbereich bedeutend für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.

B.8.2 Planungsfolgen

Als raumwirksamer Eingriff verändert die Innenentwicklung die derzeit vorhandene Situation in der Ortslage. Bei einer entsprechenden gärtnerischen Gestaltung der entstehenden Gärten und der Umgrenzung des Geltungsbereichs wird sich das Plangebiet auch nach der geplanten Bebauung in die gegebene Siedlungssituation und das Landschaftsbild einfügen. Lagebedingt wirken die neu hinzukommenden Gebäude kaum in die umgebende Landschaft hinein. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

B.9 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

B.9.1 Bestand

Das Auftreten von Bodenfunden kann nicht ausgeschlossen werden. Derzeit liegen keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter vor.

B.9.2 Planungsfolgen

Jegliche Erdeingriffe in den bisher unberührten Boden sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Die §§ 10, 12 - 14 und 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten. Als Vorsorge kann eine Beratung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim angefragt werden. Eine Beratung zum Denkmalschutz und der denkmalrechtlichen Genehmigung ist kostenfrei und kann jederzeit angefragt werden.

B.10 Fazit und grünordnerische Festsetzungen

Mit der Umsetzung dieses Vorhabens sind geringe Eingriffe verbunden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigen. Durch die Nutzung von passiven Schallschutzmaßnahmen kann die Vorbelastung des Gebietes mit Schallimmissionen auf ein unerhebliches Maß gemindert werden. Diese werden in der städtebaulichen Begründung erläutert.

Die Gefahr der Tötung von Tieren (hier: Fledermäuse oder Schwalben, (evtl.) mit Quartieren / Nestern in Bestandsgebäuden) kann durch eine Entfernung der Gebäude nach Abschluss der Kartierungen und ggf. erfolgenden Umsiedelungen bei den Fledermäusen und durch den Abriss im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29 Februar ausgeschlossen werden. Zudem könnten ggf. Ersatznester und Lehmputzen oder -wannen sowie Baumaterial (Stroh / Heu), z.B. in Kooperation mit der nahegelegenen Schule; bereitgestellt werden. Bisläng sind jedoch keine Fledermäuse in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden festgestellt worden (agwa, Potenzialanalyse vom 14.01/11.02.2026).

Für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen während der Bauphase notwendig. Zusätzlich werden auf diese Schutzgüter sowie die Schutzgüter Arten und Biotope, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild wirkende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet wird der **Erhalt von Bestandsbäumen** festgesetzt. Drei Krimlinden befinden sich an der Ostseite des WA 4 (Hauptstraße), eine Weide in der Südwestecke des WA 4. Eine weitere Krimlinde steht im Innenbereich des WA 1.

Der Geltungsbereich ist nach Westen mit einer **Heckenpflanzung** von der freien Landschaft abzugrenzen. Dabei sind aufgrund der Bodeneigenschaften abschnittsweise unterschiedliche Gehölzzusammensetzungen zu verwenden. Im ersten Abschnitt (im Süden beginnend, ca. 50 m lang) wird eine Pflanzung von überflutungstoleranten Arten empfohlen. Die Heckenpflanzung hat einen positiven Effekt auf die Fauna, dienen als Sicht-, Wind- und Schadstoffbegrenzung.

Innerhalb des Wohgebietes ist auf jedem Einzelgrundstück die **Pflanzung eines klein- bis mittelkrönigen Laub- oder Obstbaumes** festgesetzt. Die Gehölze beeinflussen das Erscheinungsbild der Gärten positiv. Obstbäume und einige andere Gehölze zeigen mit der auffallenden Blüte im Frühjahr und den Früchten den Jahresverlauf viel Abwechslung, die Früchte eignen sich zum Verzehr. Sie dienen außerdem als Lebensraum und Nahrung für Insekten sowie mittelbar für Vögel. Diese Verpflichtung lässt genügend Gestaltungsraum für andere Bepflanzungen und Nutzungen.

Sämtliche Gehölzpflanzungen tragen nachhaltig zur Gliederung und Strukturierung des Baugebietes bei, darüber hinaus haben sie einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert. Die festgesetzten Pflanzungen schaffen auch Lebensräume für die Tierarten des Siedlungsraumes. Alle angepflanzten

Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

Eine Grünfläche befindet sich im Zentrum des Wohngebiets. Sie ist als Rasenfläche und ggf. mit Stauden- und Gehölzpflanzungen anzulegen.

Das Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers des Baugebietes. Hier ist eine standortentsprechende Regiosaatgutmischung zu verwenden.

Die **Stellplätze** und **Zufahrten** innerhalb des Baugebietes sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100). Diese Maßnahme mindert die negativen Folgen einer Bodenversiegelung ohne die Nutzbarkeit einzuschränken. Das anfallende Oberflächenwasser wird zurückgehalten, verzögert an die Entwässerungseinrichtungen abgegeben oder versickert über den Boden ins Grundwasser.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind **Schotter- und Kiesgärten** unzulässig. § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) führt dazu aus, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf den Flächen muss die Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen nur in geringem Maße zulässig sind. Schotterflächen wirken monoton und zeigen keine jah- reszeitliche Aspekte oder Veränderung, sie bieten kaum Lebensräume. Bei fehlender Bepflanzung können feine Staubpartikel nicht mehr aus der Luft gefiltert werden. Gerade im Sommer können sich Steinflächen stark aufheizen. Je nach Bauweise muss der belebte Oberboden abgetragen werden und die Versickerung von Regenwasser ist herabgesetzt, ggf. bei Verwendung dichtender Folien unterbunden. Der Naturhaushalt wird beeinträchtigt.

Teil C: Abwägungen

C.1 **Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (*frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit*) und § 4 Abs. 1 BauGB (*Unterrichtung der Behörden*)**

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 31.03.2026 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde **Giesen**
 Landkreis **Hildesheim**
 Bebauungsplan **Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg"**
 Ortschaft **Emmerke**
 Abwägung **der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 BauGB - Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 BauGB - Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <p>Avacon Netz GmbH email vom 23.02.2026</p> | <p>Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p><u>ANHANG</u></p> <p>Lfd.-Nr.: LR-ID 1699770-AVA (bitte stets mit angeben)</p> <p>Gemeinde Giesen, Bebauungsplan Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> | <p>Die weitere Beteiligung im Verfahren wird erfolgen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Avacon Netz GmbH</p> | <p>Die Anzahl sowie NÖRDNEN der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.</p> <p>Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssache benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.</p> <p>Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.</p> <p>Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.</p> <p>Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.</p> | <p>Der Stellungnahme der avacon sind Lagepläne zu Gasleitungen (u.a. auf den Grundstücken mit Gebäudebestand) sowie Stromleitungen für die Beleuchtung, für die Mittel- und Niederspannung (auf den Bestandsgrundstücken und insbesondere im Verlauf der Hauptstraße) und zu Fernmeldeleitungen (Schleifmühlenweg, außerhalb des Plangebietes) beigefügt.</p> <p>Die Informationen zu den Leitungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben und sind im Rahmen der Ausbauplanung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Fernmeldeleitungen liegen innerhalb des Schleifmühlenweges, der sich nicht im Plangebiet befindet. Da der Rössingbach noch zwischen dem Plangebiet und dem Schleifmühlenweg gelegen ist, kann derzeit eine Betroffenheit, auch von Schutzstreifen, nicht erkannt werden.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p>noch: Avacon Netz GmbH</p> | <p>Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.</p> <p>Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.</p> <p>Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.</p> <p>Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.</p> <p>Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.</p> <p>Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.</p> | |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p>noch: Avacon Netz GmbH</p> | <p>Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.</p> <p>Zusammenfassung</p> <p>Spartenauskunft: 1699770-AVA in Giesen Hauptstraße</p> <p>Anfragegrund: Stellungnahme & TöB</p> <p>Projektname: Bebauungsplan Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg"</p> <p>Erstellt am: 19.02.2026 Projektzusatz:</p> <p>anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Stellungnahme.</p> <p>Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Leitungen der Avacon Netz GmbH.</p> <p>Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:</p> | |

| Abwägungsvorschlag | Stellungnahme | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|---------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--|--|----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|--|--|--|---------------------|---------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|
| <p>Die Original-Stellungnahme der Avacon einschließlich der Lage- und Leitungspläne liegt in der Gemeinde Giesen vor und kann dort eingesehen werden.</p> | <p>noch: Avacon Netz GmbH</p> <p>TABELLE</p> <table border="1"> <tr> <td>Indexplan:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Legende:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Skizze:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Nutzungsbestimmungen:</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Sparte</td> <td>Spartenpläne ausgegeben</td> <td>Sicherheitsrei: Einbauten</td> <td>Sperrflächen</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Leerauskunft</td> </tr> <tr> <td>Wasser:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gas:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gas-FG:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-BL:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-NS:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-MS:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-HS:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Telekommunikation:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Fernwärme:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung (insbesondere die Besondere Hinweise auf Seite 3), das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen und die beigefügten Pläne.</p> <p>Die abgegebenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.</p> <p>Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten.</p> <p>Die mitgelieferte Leitungsschutzanweisung ist unbedingt zu beachten.</p> <p>Zusätzliche Hinweise sind dem <Merkheft für Baufachleute>, herausgegeben von der VDEW-Landesgruppe Niedersachsen/Bremen, zu entnehmen.</p> | Indexplan: | <input checked="" type="checkbox"/> | Legende: | <input checked="" type="checkbox"/> | Skizze: | <input type="checkbox"/> | Nutzungsbestimmungen: | <input type="checkbox"/> | | | Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen: | <input checked="" type="checkbox"/> | Sparte | Spartenpläne ausgegeben | Sicherheitsrei: Einbauten | Sperrflächen | | | | Leerauskunft | Wasser: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Gas: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gas-FG: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Strom-BL: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Strom-NS: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Strom-MS: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Strom-HS: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Telekommunikation: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Fernwärme: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Indexplan: | <input checked="" type="checkbox"/> | Legende: | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Skizze: | <input type="checkbox"/> | Nutzungsbestimmungen: | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen: | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sparte | Spartenpläne ausgegeben | Sicherheitsrei: Einbauten | Sperrflächen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Leerauskunft | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wasser: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gas: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gas-FG: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Strom-BL: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Strom-NS: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Strom-MS: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Strom-HS: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telekommunikation: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fernwärme: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Avacon Netz GmbH</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr email vom 19.02.2026</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien email vom 16.03.2026</p> | <p>Weiterhin ist zu beachten, dass diese Auskunft maximal vier Wochen ab 19.02.2026 gültig ist.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Südlich des Plangebiets verläuft in circa 190 m Entfernung die Bahnstrecke 1770 Lehrte - Nordstemmen, ca. Bahn-km 46,3 – 46,5. Wir bitten daher um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1770 Lehrte - Nordstemmen nicht gefährdet oder gestört werden.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Durch den räumlichen Abstand von 190 m ist eine Gefährdung oder Störung durch ein Wohngebiet ausgeschlossen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Deutsche Bahn AG</p> | <p><u>Immissionen</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zuzusenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>Es liegt ein schalltechnisches Gutachten vor (Dietze Akustik und Bauphysik, 12.12.25), das auch die Immissionen der Bahnstrecke berücksichtigt hat. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sowie die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung erfolgt. Es liegt keine unmittelbare Nähe vor. Die Beteiligung wird erfolgen. Die Zusendung der beschlossenen Planfassung wird erfolgen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deutsche Telekom Technik GmbH email vom 13.03.2026</p> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 Am Schleifmühlenweg, Gemeinde Giesen-grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die Telekom beantragt sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom</p> | <p>Die folgenden Hinweise und Informationen werden an den Planungsträger weitergeleitet. Sie sind im Rahmen der Ausbauplanung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Deutsche Telekom</p> <p>Diakonie Himmelsthür e.V. email vom 13.03.2026</p> | <p>kostenfrei eingetragen wird, sowie dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur mit Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p> <p>Hiermit reichen wir die gemeinsam zwischen der plangebunden Kommune Gemeinde Giesen und der Vorhabenträgerin Diakonie Himmelsthür e.V. abgestimmte Stellungnahme bezüglich des Bauansplan Entwurfes Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg ein. Über die folgenden Punkte besteht Einigkeit zur Umsetzung:</p> <p>Die vorgesehene Straßenbreite von 6,00 m wird für das geplante Baugebiet aus unserer Sicht als ausreichend erachtet. Es handelt sich hierbei um ein sehr kleines Wohngebiet mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen. Zudem sind im Straßenraum weder Bauminselfeln noch öffentliche Stellplätze vorgesehen, sodass die gesamte Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr zur Verfügung steht.</p> | <p>Dies wird erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme ist im Wesentlichen wortgleich mit der Stellungnahme der Gemeinde Giesen vom 16.03.2026.</p> <p>Die Straßenbreite wird auf 6 m festgesetzt.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Diakonie Himmelsthür</p> | <p>Die Schlepplagen für dreirädrige Fahrzeuge wurden im Rahmen der Planung nachgewiesen und geprüft. Die Befahrbarkeit der Straßenflächen für die Abfallentsorgung oder die Feuerwehr ist hiermit gewährleistet und erfordert somit keine Verbreiterung der Straße.</p> <p>Es wird darüber hinaus auch durch den Vorhaben- und Erschließungsträger, die Diakonie Himmelsthür gewünscht, dass die Straße als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen wird. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität erhöht und insbesondere die Sicherheit für Kinder und Jugendliche des neuen Baugebietes sowie des Kinder und Jugendbereichs "Haus Mi-cha" der Diakonie verbessert.</p> <p>Durch die Straßbreite von 6,00 m wird zudem die versiegelte Fläche reduziert, wodurch mehr Raum für Grünflächen auf den Grundstücken verbleibt. Dies ist aus ökologischer Sicht sinnvoll, da es die Durchgrünung des Gebietes fördert, die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort verbessert und insgesamt zu einem klimaanangepassten Wohngebiet beiträgt (weniger Überhitzung durch versiegelte Flächen).</p> | <p>Die Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern kann dem Bauleitplanverfahren nachgelagert als verkehrsregelnde Maßnahme erfolgen.</p> <p>Die Planungsabsicht wird in der Begründung dargestellt.</p> <p>In der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB war eine Fahrbahnbreite von 5,50 m festgelegt. Es wurde dann durch die Gemeinde Giesen eine Straßbreite von 7,5 m gewünscht, mit Verweis auf andere Straßenausbauplanungen in der Gemeinde, die ein Parken im Straßraum beinhalten. In dieser Planung soll jedoch kein durchgängiges Parken im Straßraum erfolgen, sondern auf ausgewiesenen Parkplätzen (öffentlich/ privat) und vorrangig auf den eigenen Grundstücken. Der Straßraum soll damit vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.</p> <p>Die jetzt geplante Straßbreite von 6 m erlaubt den Begegnungsverkehr (Pkw/ Pkw und Pkw/ Lkw) und auch den kurzfristigen Halt z.B. beim Be- und Entladen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Diakonie Himmelstür</p> | <p>Zu Örtliche Bauvorschrift § 3 Einstellplätze für Pkw Zur Sicherstellung ausreichender Parkmöglichkeiten wird vorgeschlagen, den Stellplatzschlüssel für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen. Dadurch wird der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken abgewickelt und eine zusätzliche Belastung des Straßenraums vermieden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird die Grundstückszufahrtsbreite auf 6,0 m verbreitert, um bei einer Doppelgarage/ -carport PKWs das gleichzeitige Parken sowie Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.</p> | <p>Der Stellplatzschlüssel wird in § 3 der örtlichen Bauvorschrift gebietsbezogen angepasst: Im WA 1 und WA 2 sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze, für Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit anzulegen.</p> <p>Im WA 3 soll auch verdichtetes Wohnen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) möglich sein. Dort sind ebenfalls innerhalb des WA 3 für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze, für Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit anzulegen.</p> <p>Wegen der geringeren Grundstücksbreiten und -tiefen sowie der Grundstücksgröße können 2 Stellplätze nicht in jedem Fall auf dem eigenen Baugrundstück realisiert werden, sondern es müssen dann z.B. zugeordnete Stellplätze auf privaten Stellplatzanlagen bereitgestellt werden. Die Stellplätze sind deshalb den Baugrundstücken zuzuordnen.</p> <p>Für das WA 4 (Hauptstraße 48) erfolgen keine Regelungen, weil hier ein bereits genehmigter Gebäudebestand vorliegt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird angepasst: Es wird pro Wohngrundstück eine Zufahrtsbreite von bis zu 6 m zugelassen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Diakonie Himmelsthür</p> <p>Gemeinde Giesen email vom 16.03.2026</p> | <p>Zu Punkt 9 - textliche Festsetzung Bebauungsplan</p> <p>Im Baugebiet werden sechs Laubbäume festgesetzt, die gem. eines abzustimmenden Pflanzplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Bäume werden im Bereich der Straßenecken an den Mehrfamilienhäusern, an der Einmündung zum Regenrückhaltebecken sowie auf dem Gelände der Diakonie und in der "Grünen Mitte" gepflanzt. Zusammen mit der grünen Mitte und dem Regenrückhaltebecken wird hiermit eine ausreichende Begrünung sichergestellt, ohne den Straßenraum funktional einzuschränken.</p> <p>Ergänzend wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenflächen) eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Dies dient der besseren Einsehbarkeit des Straßenraumes und trägt zur Verkehrssicherheit sowie zu einer offeneren Gestaltung des Wohngebietes bei.</p> <p>Hiermit reichen wir eine mit der Vorhabenträgerin Diakonie Himmelsthür e.V. (Diakonie) abgestimmte Stellungnahme bezüglich des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" ein. Über die folgenden Punkte besteht Einigkeit zur Umsetzung.</p> | <p>Die Festsetzung von Bäumen im Straßenraum wird nicht weiterverfolgt, die Festsetzung Nr. 9 entfällt.</p> <p>Die Anpflanzung von 6 Bäumen im Plangebiet wird über einen Pflanzplan erfolgen, außerhalb des Bebauungsplanes.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift wird um eine entsprechende Festsetzung erweitert: In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden, fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.</p> <p>Zusätzliche Zaunfüllungen jeglicher Art (wie z.B. Sichtschutzstreifen, Zaun-Blenden, Sichtschutznetze oder -matten) sind unzulässig.</p> <p>Die Stellungnahme ist im Wesentlichen wortgleich mit der Stellungnahme der Diakonie Himmelsthür vom 13.03.2026.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Gemeinde Giesen</p> | <p>Die vorgesehene Straßenbreite von 6,00 m wird für das geplante Baugebiet aus unserer Sicht als ausreichend erachtet. Es handelt sich hierbei um ein sehr kleines Wohngebiet mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen. Zudem sind im Straßenraum weder Baumseln noch öffentliche Stellplätze vorgesehen, sodass die gesamte Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr zur Verfügung steht. Die Schleppkurven für dreirädrige Fahrzeuge wurden im Rahmen der Planung nachgewiesen und geprüft. Die Befahrbarkeit der Straßenflächen für die Abfallentsorgung oder die Feuerwehr ist hiermit gewährleistet und erfordert somit keine Verbreiterung der Straße.</p> <p>Es wird darüber hinaus auch durch die Diakonie gewünscht, dass die Straße als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen wird. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität erhöht und insbesondere die Sicherheit für Kinder und Jugendliche des neuen Baugebietes sowie des Kinder und Jugendzentrums "Haus Micha" der Diakonie verbessert.</p> <p>Durch die Straßenbreite von 6,00 m wird zudem die versiegelte Fläche reduziert, wodurch mehr Raum für Grünflächen auf den Grundstücken verbleibt. Dies ist aus ökologischer Sicht sinnvoll, da es die Durchgrünung des Gebietes fördert, die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort verbessert und insgesamt zu einem klimaangepassten Wohngebiet beiträgt (weniger Überhitzung durch versiegelte Flächen).</p> | <p>Die Straßenbreite wird auf 6 m festgesetzt.</p> <p>Die Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern kann dem Bauleitplanverfahren nachgelagert als verkehrsregelnde Maßnahme erfolgen.</p> <p>Die Planungsabsicht wird in der Begründung dargestellt.</p> <p>In der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB war eine Fahrbahnbreite von 5,50 m festgelegt. Es wurde dann durch die Gemeinde Giesen eine Straßenbreite von 7,5 m gewünscht, mit Verweis auf andere Straßenausbauplanungen in der Gemeinde, die ein Parken im Straßenraum beinhalten. In dieser Planung soll jedoch kein durchgängiges Parken im Straßenraum erfolgen, sondern auf ausgewiesenen Parkplatzen (öffentlich/ privat) und vorrangig auf den eigenen Grundstücken. Der Straßenraum soll damit vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Gemeinde Giesen</p> | <p>Zu § 3 "Einstellplätze für PKW" der Örtlichen Bauvorschrift</p> <p>Zur Sicherstellung ausreichender Parkmöglichkeiten wird vorgeschlagen, den Stellplatzschlüssel für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen.</p> <p>Dadurch wird der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken abgewickelt und eine zusätzliche Belastung des Straßenraums vermieden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird die Grundstückszufahrtsbreite auf 6,0 m verbreitert, um bei einer Doppelgarage/ -carport PKWs das gleichzeitige Parken sowie Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.</p> | <p>Die jetzt geplante Straßenbreite von 6 m erlaubt den Begegnungsverkehr (Pkw/ Pkw und Pkw/ Lkw) und auch den kurzfristigen Halt z.B. beim Be- und Entladen.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird in § 3 der örtlichen Bauvorschrift gebietsbezogen angepasst: Im WA 1 und WA 2 sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze, für Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit anzulegen.</p> <p>Im WA 3 soll auch verdichtetes Wohnen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) möglich sein. Dort sind ebenfalls innerhalb des WA 3 für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze, für Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit anzulegen.</p> <p>Wegen der geringeren Grundstücksbreiten und -tiefen sowie der Grundstücksgröße können 2 Stellplätze nicht in jedem Fall auf dem eigenen Baugrundstück realisiert werden, sondern es müssen dann z.B. zugeordnete Stellplätze auf privaten Stellplatzanlagen bereitgestellt werden. Die Stellplätze sind deshalb den Baugrundstücken zuzuordnen.</p> <p>Für das WA 4 (Hauptstraße 48) erfolgen keine Regelungen, weil hier ein bereits genehmigter Gebäudebestand vorliegt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird angepasst: Es wird pro Wohngrundstück eine Zufahrtsbreite von bis zu 6 m zugelassen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Gemeinde Giesen</p> <p>Landkreis Hildesheim email vom 16.03.2026</p> | <p>Zu Punkt 9 - textliche Festsetzung Bebauungsplan</p> <p>Im Baugebiet werden sechs Laubbäume festgesetzt, die gem. eines abzustimmenden Pflanzplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Bäume werden im Bereich der Straßenecken an den Mehrfamilienhäusern, an der Einmündung zum Regenrückhaltebecken sowie auf dem Gelände der Diakonie und in der "Grünen Mitte" gepflanzt. Zusammen mit der grünen Mitte und dem Regenrückhaltebecken wird hiermit eine ausreichende Begrünung sichergestellt, ohne den Straßenraum funktional einzuschränken.</p> <p>Ergänzend wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenflächen) eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Dies dient der besseren Einsehbarkeit des Straßenraumes und trägt zur Verkehrssicherheit sowie zu einer offeneren Gestaltung des Wohngebietes bei.</p> <p>Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Denkmalschutz</p> <p>Aus bauhistorischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Baugebiet.</p> | <p>Die Festsetzung von Bäumen im Straßenraum wird nicht weiterverfolgt, die Festsetzung Nr. 9 entfällt.</p> <p>Die Anpflanzung von 6 Bäumen im Plangebiet wird über einen Pflanzplan erfolgen, außerhalb des Bebauungsplanes.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift wird um eine entsprechende Festsetzung erweitert: In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden, fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.</p> <p>Zusätzliche Zaunfüllungen jeglicher Art (wie z.B. Sichtschutzstreifen, Zaun-Blenden, Sichtschutznetze oder -matten) sind unzulässig.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Landkreis Hildesheim</p> | <p>Aus archäologischer Sicht wird aufgrund der Lage im historischen Ortskern sowie der im nahen und weiteren Umfeld bekannten Fundstellen auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß §§ 10 und 13 in Verbindung mit §§ 14 und 35 NDSchG hingewiesen. Mit archäologischen Funden und Befunden ist zu rechnen. In der Begründung zum B-Plan ist dies schon richtig aufgenommen worden.</p> <p>2. Vorbeugender Brandschutz</p> <p>2.1 Zu allen Baugrundstücken, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, müssen gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i. V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein.</p> <p>Zu Gebäuden geringer Höhe mit einer Entfernung unter 50 m reichen Zugänge von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m.</p> <p>2.2 Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung "WA" GFZ 0,8, GRZ 0,4; II-geschossig im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löscheinheit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) zur Verfügung gestellt werden.</p> | <p>In der Planfassung wird der Hinweis ergänzt.</p> <p>Diese Informationen sind bereits in der Begründung unter A.10.2 Brandschutz beschrieben worden.</p> <p>Die angegebenen Löschwassermengen werden in der Begründung unter A.10.2 Brandschutz ergänzt.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Landkreis Hildesheim</p> | <p>Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min.aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.</p> <p>2.3 Wenn die erforderliche Löschwassermenge durch die Hydranten nicht sichergestellt werden kann, muss dementsprechend ein unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 hergestellt werden. Hierfür wäre ein gesonderter Bauantrag erforderlich.</p> <p>3. Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten (Dietze Akustik und Bauphysik, Hildesheim, 12.12.2025), das dem Bebauungsplan Nr. 223 und den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz zugrunde liegt, ist zur Prüfung hier vorzulegen.</p> <p>4. Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) begrüßt die dargestellten Belange zur Innenverdichtung.</p> <p>Infolge der dargestellten Planungen dürfte es durch Rückbau der bestehenden Gebäudesubstanz, Erschließungsmaßnahmen, Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und auch durch archäologische Maßnahmen im Vorfeld zu umfangreichen Erdbau- und Umlagerungsmaßnahmen mit bodenschutz- und abfallrechtlicher Relevanz kommen.</p> | <p>Die folgenden Hinweise werden in der Begründung unter A.10.2 Brandschutz ergänzt.</p> <p>Anzahl und Lage von Hydranten werden in der Bauleitplanung nachgelagerten Ausbauplanung des Baugebietes bestimmt.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten wird, wie bereits im Beteiligungsverfahren gem. § 4(1) BauGB, vorgelegt. Es war auch auf der Internetseite der Gemeinde Giesen verfügbar.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Landkreis Hildesheim</p> | <p>Die Böden im Planbereich weisen gemäß Nibis-Kartenserver eine hohe bis sehr hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (Stufen 5 und 6 von 7). Dieses dürfte insbesondere auf die bislang noch unbebauten Flächen im Südteil des Planbereiches zutreffen.</p> <p>Die vorgenannten Aspekte bedingen eine entsprechend weitreichende Planung sowie Betreuung während der folgenden weiteren Planungs- und Bauphasen. Die Untere Bodenschutzbehörde empfiehlt dringend für die weiteren Planungs- und Bauphasen zur bodenschonenden Umsetzung der vorgenannten Belange die Abstimmung eines Bodenschutzkonzeptes, welches auch ein Boden- und Abfallmanagement beinhaltet. Dabei sind auch eventuell durchzuführende archäologische Arbeiten im Vorfeld zu berücksichtigen.</p> <p>5. Untere Wasserbehörde</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde (Team E) keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>In dem Planungsgebiet soll neben Wohnhäusern auch ein Regenrückhaltebecken entstehen, das das Oberflächenwasser aus dem Gebiet aufnimmt und gedrosselt in die Vorflut (hier: Rössingbach, Gewässer II. Ordnung) einleitet. Der Grundwasserstand befindet sich nach den vorliegenden Unterlagen (Begründung Bauungsplan) wenige Dezimeter unterhalb der Geländehöhe.</p> | <p>Das Bodenschutzkonzept wird abgestimmt. Die Belange von Natur und Landschaft werden in Kapitel B.5 ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Landkreis Hildesheim</p> | <p>Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse sowie des oberflächennah anstehenden Grundwassers daher nur eingeschränkt bzw. schwer möglich.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes, allerdings befindet sich ein kleiner Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) "Rösingbach" (ca. 36 ccm) innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Um die Fläche innerhalb des ÜSG als Wohngebiet (ca. 19 ccm) nutzen zu können, soll diese aufgeschüttet werden. Als Ausgleich für den Verlust an Retentionsraum soll in einem anderen Bereich des Planungsgebietes eine entsprechende Fläche abgegraben werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem ausführenden Planungsbüro "Wia-Ingénieure" (E-Mail von Herrn Günther vom 02.03.2026) soll der aufgeschüttete Bereich angrenzend (südlicher Bereich neben dem Regenrückhaltebecken) an das ÜSG anschließen.</p> <p>Laut dem mitgeschickten Plan beträgt der Abtrag circa 22,50 ccm und ist damit volumenmäßig höher wie die Auffüllung. Wie tief die Abgrabungen erfolgen sollen, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Wir weisen hier darauf hin, dass das Grundwasser in dem Bereich hoch ansteht (siehe Begründung Bebauungsplan). Für Aufschüttungen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.</p> | <p>Dies trifft zu. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>In der Stellungnahme wird für die Volumenangabe irrtümlich die Einheit ccm (Kubikzentimeter) verwendet. Gemeint ist hier die Einheit Kubikmeter (m³ oder cbm).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter A.7 ergänzt.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Landkreis Hildesheim</p> | <p>Diese ist vorab bei der unteren Wasserbehörde des Landkreis Hildesheim mit allen für die Prüfung relevanten Unterlagen (insbesondere rechnerischer Nachweis des Retentionsraumverlustes sowie Berechnung des Ausgleiches mit einer zeichnerischen Darstellung) einzureichen.</p> <p>Es dürfen insbesondere durch diese Maßnahme keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger entstehen. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde durchzuführen, um die genehmigungsrechtlichen Anforderungen sowie die technischen Randbedingungen des Antrags rechtzeitig zu klären.</p> <p>Das geplante Regenrückhaltebecken wird gemäß den Angaben des beauftragten Planungsbüros ohne Grundwasseranschluss hergestellt. Eine Verbindung mit dem Grundwasser ist demnach nicht vorgesehen. Entsprechend ist es wasserundurchlässig (z.B. mittels Folie, Beton etc.) auszugestalten und auftriebssicher herzustellen.</p> <p>Wenn bei Herstellung des Regenrückhaltebeckens ins Grundwasser eingegriffen wird oder das Regenrückhaltebecken wasserdurchlässig hergestellt wird, ist gegebenenfalls auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und vor Baubeginn zu beantragen.</p> <p>Die Ableitung des im Regenrückhaltebecken zurückgehaltenen Niederschlagswassers soll über eine entsprechende Drosseleinrichtung in den Rössingbach erfolgen.</p> | <p>Die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird erfolgen.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden in der Begründung unter A.10.4 ergänzt. Sie sind in der nachgelagerten Ausbauplanung zu berücksichtigen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Landkreis Hildesheim</p> | <p>Für diese Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist gemäß des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim zu beantragen.</p> <p>Es wird empfohlen, frühzeitig eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde durchzuführen, um die genehmigungsrechtlichen Anforderungen sowie die technischen Randbedingungen der Einleitung rechtzeitig zu klären.</p> <p>Wir weisen zudem daraufhin - auch wenn es nur einen kleinen Teil betrifft - , dass der Gewässerrandstreifen entlang des Rösingbach (Gewässer II. Ordnung) gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen freizuhalten ist: Eine Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist nicht vorgesehen, um die Gewässerunterhaltung sowie die ökologischen Funktionen des Gewässers sicherzustellen.</p> <p>6. Gesundheitsamt</p> <p>Die beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind festzusetzen.</p> <p>7. Städtebau / Planungsrecht</p> <p>7.1 Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" sind innerhalb der abweichenden Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser und Hausgruppen zulässig, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.</p> | <p>Dies wird so erfolgen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung erfolgt ein entsprechender Hinweis.</p> <p>Der Plan setzt bereits Schallschutzmaßnahmen fest (textl. Festsetzung Nr. 6).</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p>noch: Landkreis Hildesheim</p> | <p>Unter Punkt A.5 "Planung" der Begründung zum Bebauungsplan soll am südlichen Rand des Gebietes eine maßvoll verdichtete Bauweise denkbar sein, zum Beispiel als Hausgruppen mit breiten Reihenhäusern oder sogenannten Kettenhäusern, um eine sparsamere Nutzung der Bodenressourcen zu ermöglichen.</p> <p>Konkretisiert wird zu diesem Bereich unter Punkt A.8.1.3 "Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3) dazu ausgeführt, dass eine abweichende Bauweise in diesem südlichen Planbereich festgesetzt wird, bei der sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Reihenhäuser und Kettenhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind und die Längsbauweisen auf 50 m begrenzt sind.</p> <p>Die Abweichende Bauweise soll somit in diesem Fall scheinbar eine dichtere Bebauung ermöglichen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.</p> <p>Bei einem Einzelhaus handelt es sich jedoch nicht zwingender Weise um ein freistehendes, ein- bis zweigeschossiges Ein- oder Zweifamilienhaus, da der § 22 BauNVO keine Regelung über das Maß der baulichen Nutzung trifft und auch Nutzer- oder Bewohnerzahl für die Bauweise ohne Belang sind. Zentrales Element der Bauweise ist vielmehr das Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein eines seitlichen Grenzabstandes (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger/ Blechschmidt BauNVO § 22 Rn. 24).</p> | |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Landkreis Hildesheim</p> | <p>Durch die hier getroffene diese Festsetzung erfolgt somit keine Regelung zu einer möglichst dichten Bebauung, denn es erfolgt hier im Grundsatz einfach die Festsetzung der offenen Bauweise.</p> <p>Möglich ist die Errichtung aller Hausformen, also sowohl die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern etc. als auch Mehrfamilienhäusern. Sofern also möglicherweise die Anzahl Wohneinheiten oder die Dichte der Bebauung gesteuert werden soll, die Festsetzung von nur ein oder zwei Hausformen, oder eine entsprechende andere Steuerung erfolgen soll, wird angeregt, die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans zu ändern.</p> <p>7.2 Grundsätzlich wird auf das Ihnen bekannte Erfordernis die Daten des Bebauungsplanes im Austauschformat XPlanGML dem Landkreis Hildesheim zur Veröffentlichung im WebGIS des Landkreises zur Verfügung zu stellen (XPlanung@LandkreisHildesheim.de) hingewiesen.</p> <p>Zu den übrigen von hier zu vertretenen Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.</p> | <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird angepasst. Die Anzahl der Wohneinheiten wird festgesetzt: Im WA 3 mit abweichender Bauweise sind nur Einzel-, Reihen- und Kettenhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit pro Haus und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Reihen- und Kettenhausanlagen sowie Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Je Haus ist ausnahmsweise 1 Einliegerwohnung zulässig.</p> <p>Die Länge von Reihen- und Kettenhausanlagen sowie Einzel- und Doppelhäusern wird festgesetzt, um überlange, ortstypische Bauformen auszuschließen.</p> <p>Einliegerwohnungen sind als Ausnahme zulässig, um z.B. generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen.</p> <p>Die Unterlagen werden im Austauschformat XPlanGML dem Landkreis Hildesheim zur Verfügung gestellt.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) email vom 11.03.2026</p> | <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>HINWEISE</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, weisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS@Kartenserver.</p> <p>Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen er- setzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassun- gen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltverträ- gen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflä- chen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Aus- gleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regio- nalen Raumplanung beachtet werden.</p> <p>In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompen- sationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewin- nung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann.</p> | <p>Der NIBIS Kartenserver wird regelmäßig genutzt.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinde sind keine Salzabbaurechtigkeiten und Erdölalt- verträge im Plangebiet bekannt.</p> <p>Die Vorgaben des regionalen Raumordnungsprogramms wurden beachtet.</p> <p>Gebietsexterne Ausgleichsflächen sind nicht vorgesehen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p>noch: LBEG</p> <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> | <p>Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NI-BIS@Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können.</p> <p>Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p> <p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> | |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>LGLN email vom 19.02.2026</p> | <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen.</p> | <p>Die Kriegsluftbildauswertung ist bereits erfolgt, s. A.11 in der Begründung.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: LGLN</p> <p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen email vom 10.03.2026</p> | <p>Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei bei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Krieglufthauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p> <p>Zu der o. a. Planung wird aus Sicht der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und der von ihr zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung genommen: Der Planbereich befindet sich im Südosten der Ortslage von Emmerke und hat das Ziel, hier eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Im direkten und weiteren Umfeld des geplanten Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen.</p> <p>Wir könnten der Planung grundsätzlich zustimmen, wenn unsere nachfolgenden Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>1. Bei den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen wären gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Belange des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.</p> | <p>Das Niedersächsische Nachbarrecht ist immer, auch hier, zu beachten.</p> |

| | Abwägungsvorschlag | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Landwirtschaftskammer</p> | <p>Für die Umsetzung eines Wegezugs stellt die Abstimmung mit den Beteiligten und Betroffenen und deren Einvernehmen die Grundvoraussetzung dar.</p> <p>Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird nicht beinträchtigt.</p> | |
| <p>Nowega GmbH email vom 23.02.2026</p> | <p>2. Sollte ein südwestlicher Wegezgang zum Baugebiet umgesetzt werden sollen, so kann dieses u. E. nur im Einvernehmen mit allen Beteiligten oder Betroffenen geschehen. Dieses bezieht sich ggfs. auch auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen und deren Eigentümer. Die ordnungsgemäße Erschließung dieser Flächen muss gewährleistet bleiben.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p> <p>In dem von Ihnen bei der Erdgas Münster GmbH (ehemals Erdgas-Verkaufs-Gesellschaft mbH) angefragten Bereich, ist auch die Nowega GmbH ein zuständiger Netzbetreiber. Freundlicherweise wurde das Schreiben an uns weitergeleitet. Sofern Sie eine Verteilerliste der Träger öffentlicher Belange führen, bitten wir Sie, die Nowega GmbH (leitungsauskunft@nowega.de) dort mit aufzunehmen und an zukünftigen Verfahren ebenfalls direkt zu beteiligen.</p> <p>Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Nowega GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Polizeiinspektion Hildesheim email vom 24.02.2026</p> | <p>Zu den zum o.a. Thema zum jetzigen Zeitpunkt mir vorliegenden Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Bedenken seitens des Sachgebiets Verkehr der Polizeiinspektion Hildesheim bestehen zum aktuellen Zeitpunkt zunächst grundsätzlich nicht.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Polizeiinspektion Hildesheim</p> | <p>Die Ausgestaltung des zukünftig öffentlichen Verkehrsraums ist zielgerichtet zu betrachten. Dies gilt beispielhaft für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Stichwort Park- und Verkehrsregeln) bzw. der Erweiterung der 30-Km/h-Zone.</p> <p>Das Ergebnis hat u.a. Einfluss auf die Vorfahrtsregeln bei der Anbindung an die Hauptstraße. Die geplante Zuwegung soll scheinbar schmal zwischen zwei Bestandsbauten liegen.</p> <p>Bei einer möglichen Vorfahrtsregelung „Rechts-vor-links“ müsste die rechtzeitige Sicht- und Bemerkbarkeit mit dem Ziel der wahrscheinlichen Akzeptanz der Einhaltung der Verkehrsregel an der Einmündung geprüft werden. Plant man einen verkehrsberuhigten Bereich im Neubaugebiet, wäre die Vorfahrtsregel nach § 10 StVO.</p> <p>In beiden Fällen ist jedoch ganzheitlich die gegenüberliegende bzw. fast gegenüberliegende Einmündung der Max-Seeboth-Straße in die verkehrsrechtlichen Planungen mit einzubeziehen.</p> <p>2. Das Sachgebiet Verkehr der Polizeiinspektion Hildesheim ist bei den zukünftigen Verfahrensschritten bitte weiter zu beteiligen.</p> | <p>Es ist (im nachgelagerten Verfahren) ein verkehrsberuhigten Bereich geplant, jedoch kein Parken im öffentlichen Straßenraum.</p> <p>Die Straßenbreite von 6 m wird für grundsätzlich für ausreichend gehalten, zumal im Bereich des bestehenden Fußweges und des Parkstreifens an der Hauptstraße eine entsprechende Aufweitung des Einmündungsbereiches ausgebildet werden kann, wodurch das Ein- und Ausfahren erleichtert wird. Ggf. sind verkehrsregulierende Maßnahmen erforderlich, die entsprechend festzulegen wären. Die Vorfahrt der "Hauptstraße" scheint in diesem Kontext angemessen (Verkehrszeichen 205 - Vorfahrt gewähren).</p> <p>Dies kann jedoch nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden.</p> <p>Eine gesamtheitliche Betrachtung wird für die Verkehrssicherheit seitens der Gemeinde angestrebt.</p> <p>Das Sachgebiet Verkehr der Polizeiinspektion Hildesheim wird weiter beteiligt.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vodafone GmbH email vom 16.03.2026</p> | <p>Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Neu- oder Mitverlegungen geplant sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH befinden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p>noch: Vodafone</p> | <p>Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaff(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.</p> <p>Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.</p> <p>Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungsverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> | |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wasserverband Peine email vom 19.03.2026</p> | <p>zur o. g. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt, sofern seine Kampfmittelfreiheit festgestellt wurde, gemäß den Bestimmungen der „Satzung über die Wasserversorgung des Wasserzweckverbands Peine (Wasserversorgungssatzung)“ durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Emmerke.</p> <p>2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen.</p> <p>Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge, der Zeitspanne noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W405 übernehmen.</p> <p>Ferner weisen wir informativ darauf hin, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß §2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) dem Träger der Löschwasserversorgung, nicht dem örtlichen Trinkwasserversorger, in diesem Falle dem Wasserverband Peine, obliegt, s. a. § 3 Abs.6 der Wasserversorgungssatzung.</p> | <p>Die Kampfmittelfreiheit ist festgestellt worden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wasserversorgung mit Trinkwasser durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Emmerke erfolgen kann.</p> <p>Die Begründung wird unter A.10 ergänzt.</p> <p>Die Informationen zum Feuerlöschwasser werden in der Begründung ebenfalls ergänzt.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>noch: Wasserverband Peine</p> | <p>3) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des Regelwerks DVGW GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.</p> <p>Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.</p> <p>Die aktuellen Fassungen unserer Satzungen sind auf unserer Internetseite unter www.wvp-online.de/service/vertragsbedingungen-formulare veröffentlicht.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.</p> | <p>Es sind keine Baumpflanzungen im Straßenraum geplant.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> |

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf
(ISH Immobilien und Service Himmelsthür, 04.06.2025)

