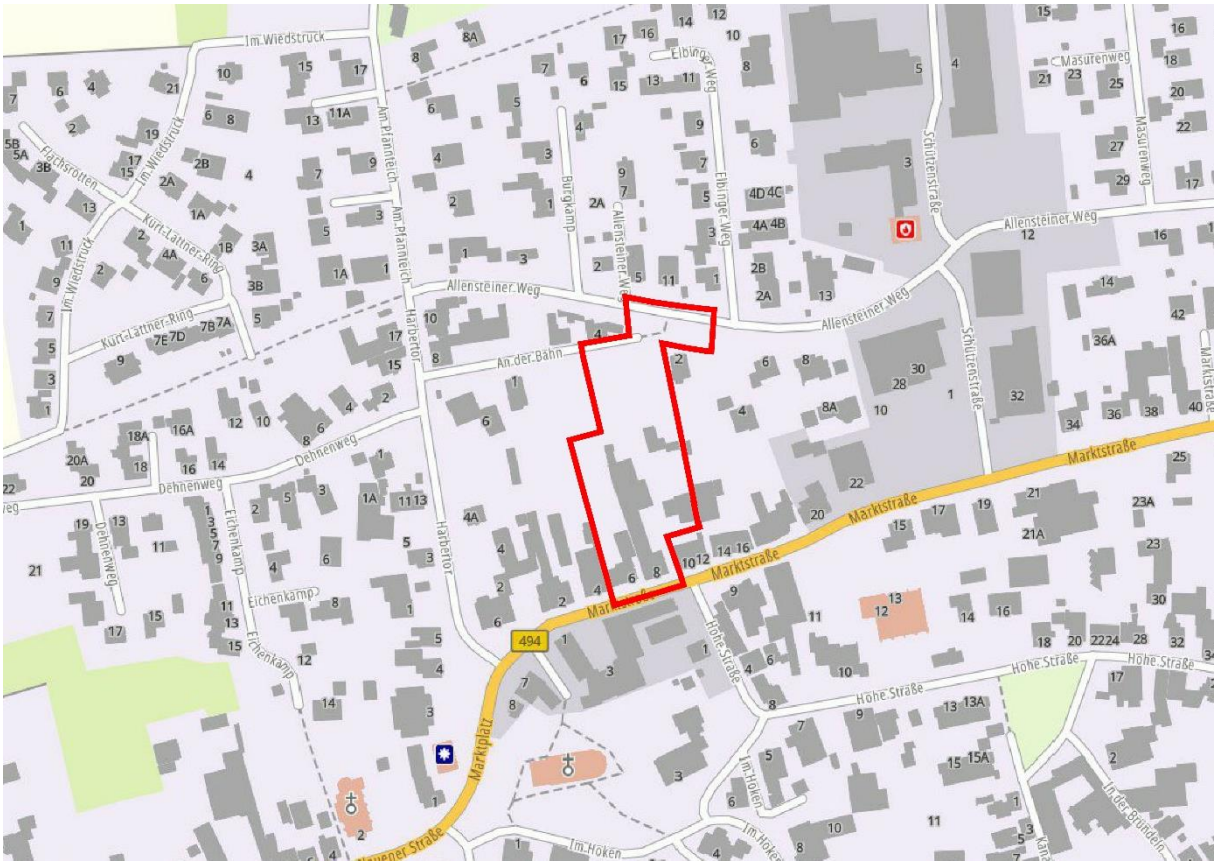
Begründung zum

Bebauungsplan „Gesundes Zentrum Hohenhameln“, Ortschaft Hohenhameln

Entwurf



Juni 2025

Inhalt

1 Veranlassung und Erforderlichkeit 5

2 Ziel und Zweck der Planung 6

3 Ausgangssituation Plangebiet 8

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 8
3.2 Bestandsanalyse Natur und Landschaft sowie Artenschutz 9
3.3 Eigentumsverhältnisse 10
3.4 Erschließung 10
3.5 Ver- und Entsorgung 11
3.6 Gebäudebestand 12
3.7 Altlasten 12
3.8 Denkmalschutz 13
3.9 Archäologie 13

4 Übergeordnete Planung 14

4.1 Raumordnung und Landesplanung 14
4.2 Flächennutzungsplan 15
4.3 Lärmaktionsplan 3. Stufe 16
4.4 Lärmaktionsplan 4. Stufe 18

5 Geltendes Planungsrecht 21

5.1 Zulässigkeit nach § 34 BauGB 21
5.2 Bebauungsplan mit Umweltprüfung 21
5.3 Angrenzende Bebauungspläne 21

6 Inhalte des Bebauungsplanes 22

6.1 Art der baulichen Nutzung 22
6.2 Maß der baulichen Nutzung 22
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen 23
6.4 Erschließung 23
6.5 Stellplätze 24
6.6 Ver- und Entsorgung 26
6.7 Regenerative Energie 27
6.8 Immissionsschutz 27
6.9 Natur- und Artenschutz 31

7 Hinweise 33

7.1 Kampfmittel 33
7.2 Bodenfunde 33

8 Umweltbericht 34

8.1 Einleitung ... 34
8.2 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ... 35
8.3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes ... 41
8.4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen ... 43
8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 45
8.6 Zusätzliche Angaben ... 45

9 Auswirkungen der Planung ... 48
9.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft ... 48
9.2 Auswirkungen auf den Gemeinbedarf ... 48
9.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz ... 48
9.4 Auswirkungen auf die Umwelt ... 48
9.5 Regelungen im städtebaulichen Vertrag ... 48

10 Verfahren ... 49

11 Rechtsgrundlagen ... 50

12 Anlagen ... 51
12.1 Textliche Festsetzungen, Hinweise und Klarstellungen ... 51

Abbildung 1: Lage des Bauvorhabens ... 5
Abbildung 2: Visualisierung des Vorhabens (Lageplan) ... 7
Abbildung 3: Lage des Plangebietes ... 8
Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung ... 9
Abbildung 5: An der Bahn ... 10
Abbildung 6: Marktstraße ... 10
Abbildung 7: Erschließungssituation ... 11
Abbildung 8: Hoffläche ... 12
Abbildung 9: Rückwärtige Hoffläche ... 12
Abbildung 10: Gartenbereich ... 12
Abbildung 11: Gartenbereich ... 12
Abbildung 12: Marktstraße ... 12
Abbildung 13: An der Bahn ... 12
Abbildung 14: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ... 14
Abbildung 15: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 ... 15
Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenhameln ... 15
Abbildung 17: Verkehrsmengen DTV in Hohenhameln ... 17
Abbildung 18: Bewertung der Lärmsituation in Hohenhameln ... 18
Abbildung 19: Verkehrsmenge Kfz/Tag ... 19
Abbildung 20: Schallimmissionen Straße nachts ... 20
Abbildung 21: Maßnahmenkonzept Hohenhameln ... 20
Abbildung 22: DTVw im Analyse-Nullfall und in den Prognose-Fällen (gerundete Werte) ... 23
Abbildung 23: Ermittlung Stellplatzbedarf ... 25

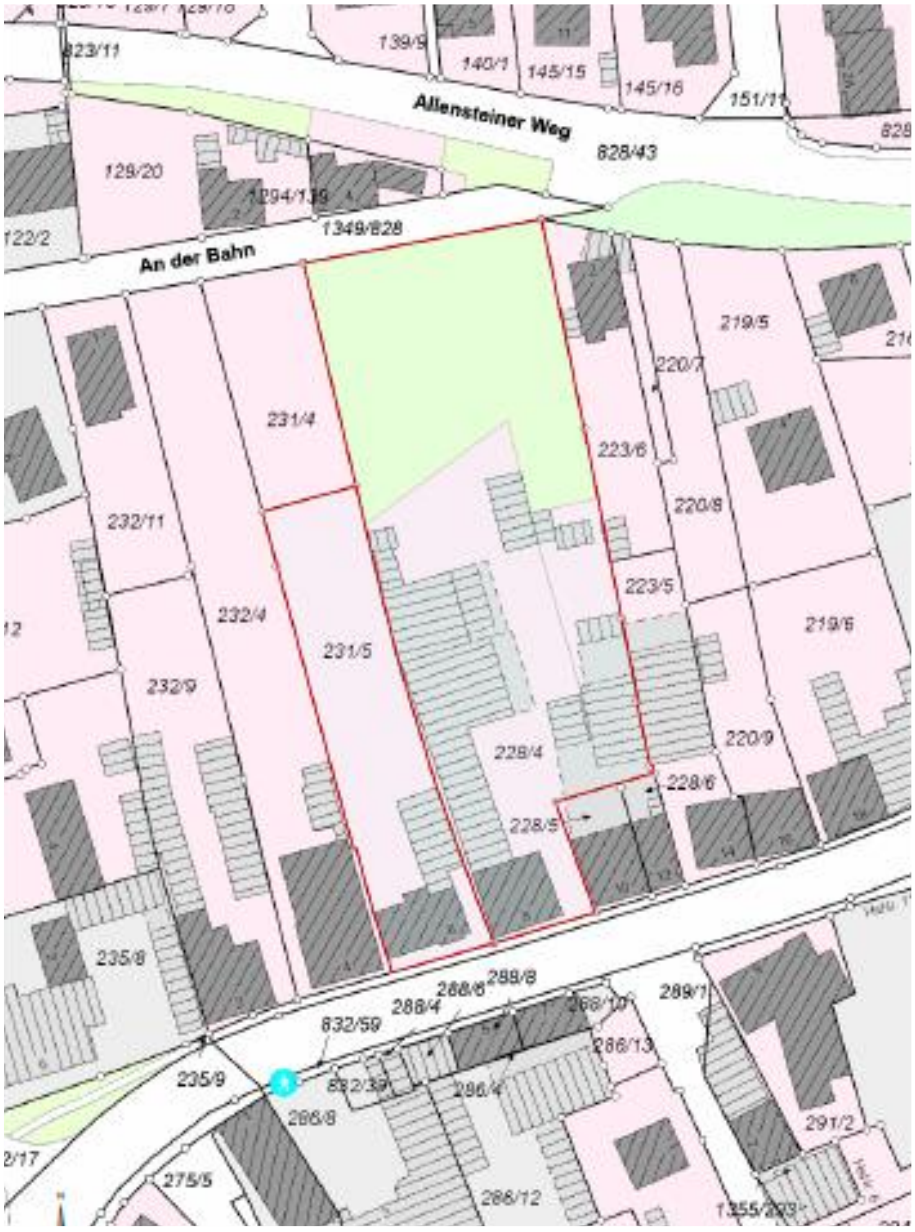
Abbildung 24: Gebäudelärmkarte Tag 27
Abbildung 25: Gebäudelärmkarte Nacht 28
Abbildung 26: Maßgeblicher Außenlärmpegel (Nebenzeichnung im Bebauungsplanentwurf) 29
Abbildung 27: Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß – Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. 30
Abbildung 28: Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß – Büros u.Ä. 30
Abbildung 29: Zusammenhängend versiegelte Bereiche im Süden 37
Abbildung 30: Extensiv genutzte Flächen im nördlichen Teil 37
Abbildung 31: Ortsbildprägende Walnuss im NO 37
Abbildung 32: Obstbäume im westlichen Teil 37

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Gemeinderat von Hohenhameln hat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums im Ortskern an der Marktstraße – Flurstücke 228/4 und 231/5, Flur 5 – am 14.12.2023 beschlossen. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante „Gesundes Zentrum“ nach den Entwürfen des Architekturbüros Max Dudler geschaffen werden.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Das geplante Vorhaben „Gesundes Zentrum“ ist nach geltendem Baurecht nicht zweifelsfrei zulässig, weil es bewältigungsbedürftige Spannungen hervorrufen kann und deshalb ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB begründet.

Abbildung 1: Lage des Bauvorhabens



Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung

Im Sinne der Bürgerfreundlichkeit soll jedoch das Bauleitplanverfahren nicht verkürzt werden, weshalb eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden soll.

2 Ziel und Zweck der Planung

In Niedersachsen herrscht starker Ärztemangel. Viele Arztpraxen finden keine Nachfolger; viele, v.a. junge Medizinerinnen und Mediziner bevorzugen es, in medizinischen Versorgungzentren zu arbeiten, um sich Räumlichkeiten, Personal und Arbeit zu teilen. Zusätzlich verursacht der demographische Wandel eine höhere Nachfrage nach einem betreuten Wohnungsangebot. Ziel und Zweck des geplanten Vorhabens ist es diesen Mangel in Hohenhameln und der Umgebung zu beheben.

Hierzu soll im Plangebiet auf einer Gesamtfläche von ca. 6.100 m² das Versorgungszentrum „Gesundes Zentrum Hohenhameln“ entstehen. Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums mit unterschiedlichen Nutzungen, durch Umnutzung des Bestandsgebäudes an der Marktstraße und Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Nach dem derzeitigen Planungsstand sollen Arztpraxen, sozial geförderter Wohnungsbau, vorzugsweise für ältere Menschen errichtet werden. Denkbar wären auch Nutzungen für betreutes Wohnen, Tagespflege, Physiotherapie, ggf. eine Apotheke sowie ggf. ein Café. Neben einem Bestandsgebäude sind zwei neue Gebäude in offener Bauweise mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 3.000 m² geplant. Die Grundflächenzahl der baulichen Anlagen beträgt ca. 0,5. Die Geschossflächenzahl beträgt ca. 1,5. Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes beträgt ca. 12,6 m. Die Firsthöhe der zwei neuen baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand. Geplant sind jeweils drei Vollgeschosse einschließlich Satteldach. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Stellplätze für PKW und Fahrräder befinden sich oberirdisch. Die Erschließung ist sowohl seitens der Marktstraße als auch der Straße An der Bahn ausreichend gewährleistet.

Gemäß den vorgesehenen Nutzungen und dem geplanten Maß der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauGB festgesetzt. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet gewährleistet die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens.

Da sich das geplante Vorhaben bewältigungsbedürftigen Verkehrslärmimmissionen aussetzt, wird der Bebauungsplan im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Abbildung 2: Visualisierung des Vorhabens (Lageplan)



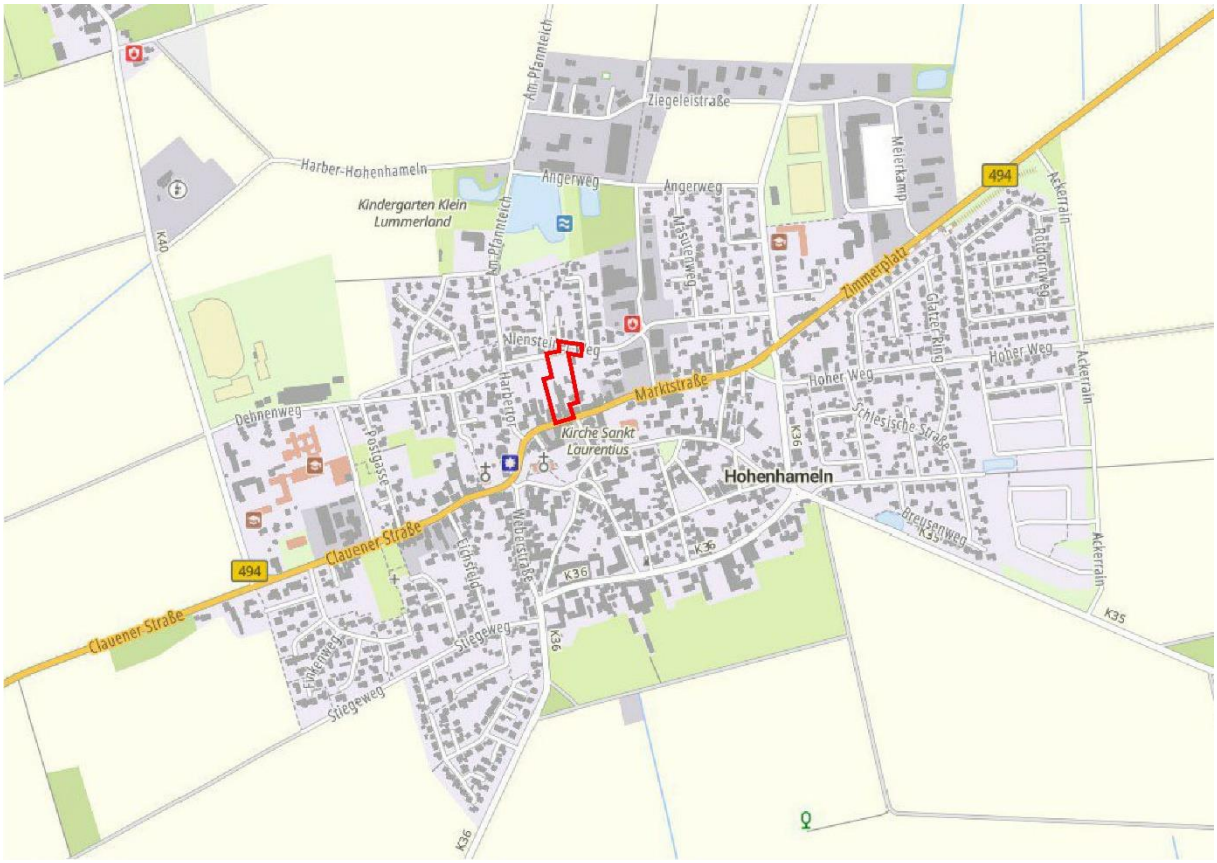
Quelle: MAX DUDLER

3 Ausgangssituation Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortschaft Hohenhameln der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Peine in Niedersachsen.

Abbildung 3: Lage des Plangebietes

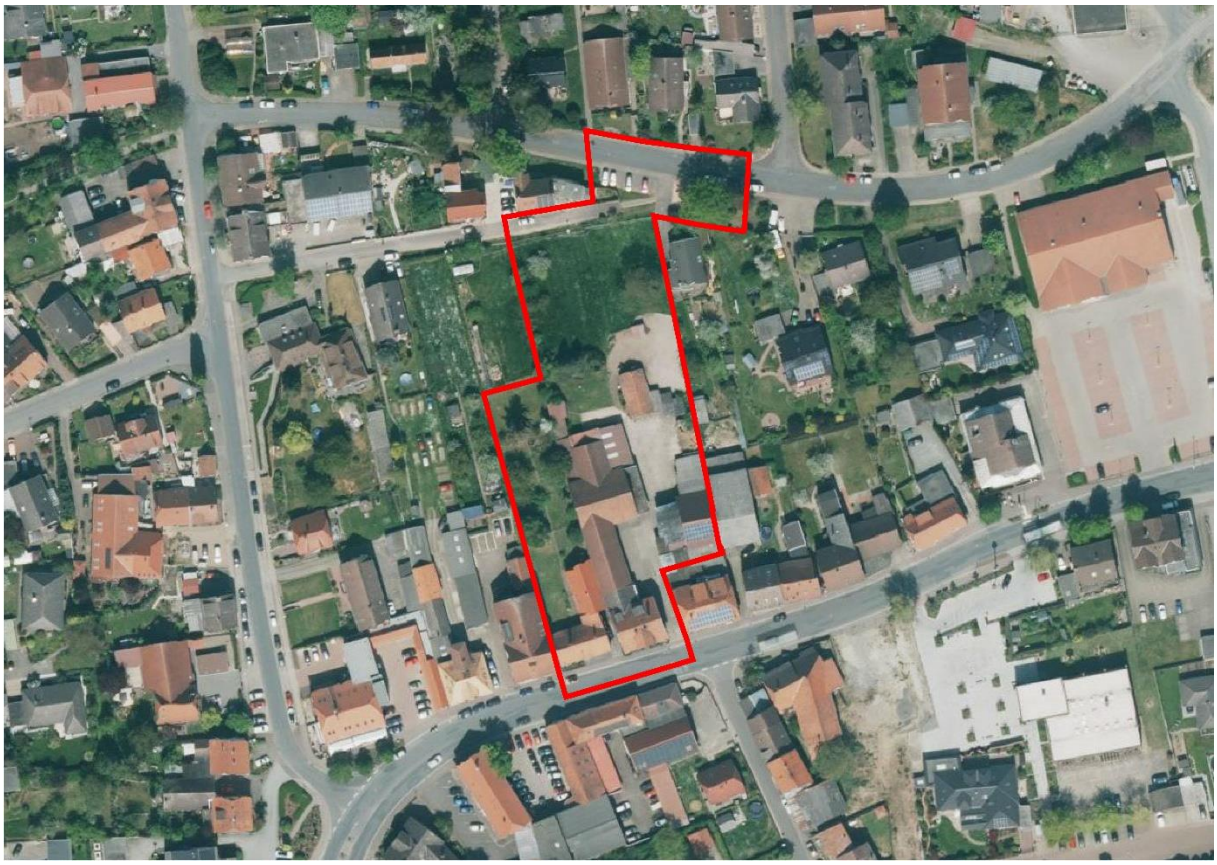


Quelle: OpenStreetMap

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 228/4, 231/5, 232/10 (tlw.), 832/56 (tlw.), 1349/828 (tlw.) und 828/43 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Hohenhameln und hat eine Fläche von ca. 7.661 m².

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße „An der Bahn“, im Osten an die Flurstücke 223/5 und 223/6 der Flur 5, im Süden an die Marktstraße und im Westen an das Flurstück 232/4 der Flur 5.

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung



Quelle: © Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2022. DL-DE/BY-2.0

3.2 Bestandsanalyse Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Im nördlichen Teil (entlang „An der Bahn“) handelt es sich um brachliegendes, eher nährstoffreiches Grünland mit vereinzelten Obstbaum- und Strauchbestand, südlich schließen sich bis zur Marktstraße einige Gebäudeeinheiten und versiegelte Flächen an. Die artenschutzfachliche Ersteinschätzung führt zu dem Ergebnis, dass im Planbereich aufgrund des vorhandenen Lebensraum- und Nahrungsangebotes mit einem erhöhten Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. Insbesondere die offenen und damit den Tieren zugängliche Gebäudeteile bieten zahlreiche Nist- und Überwinterungsmöglichkeiten. Da einige Vogelarten und alle Fledermausarten streng geschützt sind, sind spätestens vor ggf. erforderlichen Abbrucharbeiten entsprechende Bestandsaufnahmen zu empfehlen. Baumhöhlen wurden bei bisheriger Inaugenscheinnahme nicht festgestellt.

Aus floristischer Sicht haben sich bei der Bestandsaufnahme keine artenschutzrechtlich relevanten Erkenntnisse ergeben. Auch besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz wurden nicht nachgewiesen.

Ergänzend wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung beauftragt. Da durch die Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten und keine besonders geschützt Pflanzen durch die Planung betroffen werden, kann dem Artenschutz für Vögel durch Nisthilfen am Gebäude und für Fledermäuse durch Fledermauskästen im Plangebiet Rechnung getragen werden. Der Umfang der Nisthilfen und Fledermauskästen kann erst nach Abschluss der Prüfung genau bestimmt werden. Insofern wird im städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Regelung aufgenommen. Die Sicherung des Vollzuges wird durch das Baugenehmigungsverfahren gewährleistet. Da mit einer Bauantragsstellung nicht vor Sommer 2025 zu rechnen ist und zu diesem Zeitpunkt die

artenschutzfachliche Untersuchung abgeschlossen sein wird, kann durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung den Anforderungen der Untersuchung entsprochen werden.

Da für das Plangebiet keine Baumschutzsatzung existiert, sind bei Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeiten bis auf etwaige vertiefte Kontrollen auf Höhlenvorkommen keine weiteren naturschutzfachlichen Aspekte zu beachten.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hohenhameln.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens kann über die Marktstraße (Einfahrt über Marktstraße 8) und über die Straße „An der Bahn“ fußläufig und mit Fahrzeugen erfolgen.

Abbildung 5: An der Bahn



Quelle: Plan und Praxis GbR

Abbildung 6: Marktstraße

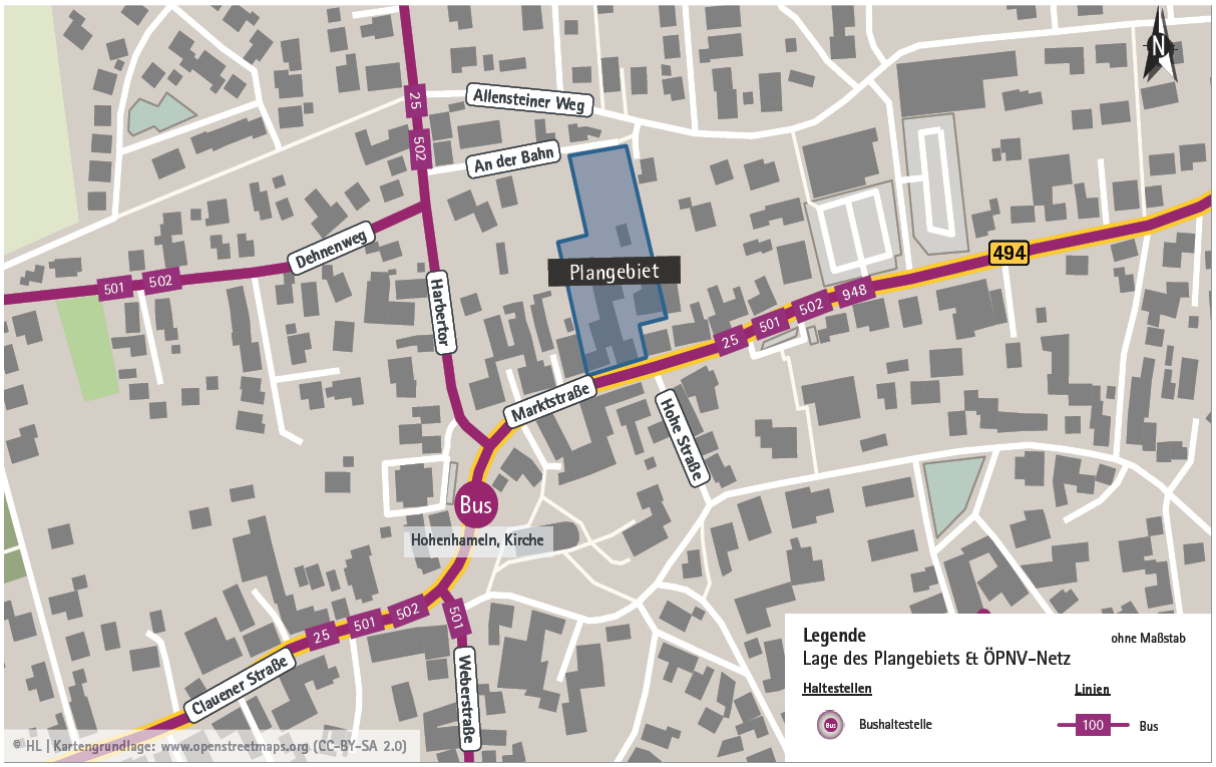


Quelle: Plan und Praxis GbR

Der Verkehr in der näheren Umgebung des Plangebietes wurde gutachterlich untersucht. Es besteht entlang der übergeordneten Bundesstraße 494 auf der Marktstraße eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTVW) von rund 9.600 Kfz-Fahrten je 24 Stunden, auf der Hohen Straße 300 Kfz-Fahrten je 24 Stunden sowie auf der Straße An der Bahn 100 Kfz je 24 Stunden. Der Lkw-Anteil auf der B 494 liegt bei rund 7 % sowie auf den untergeordneten Straßen bei maximal 1 %.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle Hohenhameln, Kirche, an der die Buslinien 25, 501, 502, 948 in Richtung der umliegenden Ortschaften verkehren. Die Entfernung der Bushaltestelle vom Plangebiet liegt bei unter 300 m. Neben der räumlichen Erreichbarkeit des ÖPNV bildet der Bedienungsstandard, d.h. die mindestens einzuhaltende Taktfolge, ein weiteres Kriterium für eine gute Erschließung durch den ÖPNV. Die Bushaltestelle wird werktags im Zeitraum von ca. 05:00 Uhr bis ca. 20:00 Uhr mit einer regelmäßigen Taktung von mind. 1 Stunde bedient. Die Qualität der Erschließung des Plangebiets erfüllt somit die Ziele des Nahverkehrsplans 2020 für den Großraum Braunschweig.

Abbildung 7: Erschließungssituation



Quelle: Hoffmann / Leichter, Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan „Gesundes Zentrum Hohenhameln“ in der Stadt Hohenhameln, Mai 2025

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. Entlang der Marktstraße steht dem Fußverkehr beidseitig ein 1,5 m breiter Gehweg zur Verfügung. Entlang der Straße An der Bahn steht dem Fußverkehr nur im Norden ein einseitiger straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von ca. 1,0 m zur Verfügung. Der Radverkehr wird im Umfeld des Plangebiets mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt.

Für das Plangebiet besteht eine ausreichende Erschließung durch den ÖPNV. Die umliegenden Bushaltestellen liegen innerhalb eines ca. 300 m großen Radius (Luftlinie) und sind somit fußläufig erreichbar.

3.5 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Marktstraße besteht ein Anschluss an das Entwässerungssystem. Das Mischsystem ist leistungsfähig ausgebaut und generell zur Entwässerung des Plangebiets inklusive der Ableitung von Niederschlagswasser geeignet.

Die erforderliche Löschwassermenge kann aus den in den öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Wasserleitungen gesichert werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die bestehenden Versorgungsträger.

3.6 Gebäudebestand

Abbildung 8: Hoffläche



Abbildung 9: Rückwärtige Hoffläche



Abbildung 10: Gartenbereich



Abbildung 11: Gartenbereich



Abbildung 12: Marktstraße



Abbildung 13: An der Bahn



Quelle: Plan und Praxis

Die Bebauung im Plangebiet wird überwiegend durch landwirtschaftliche Gebäude geprägt. An der Marktstraße befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Die erhaltenswerten Gebäude werden nach dem städtebaulich-architektonischen Entwurf gesichert und umgenutzt. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes ist unbebaut und wird als Garten genutzt.

Die angrenzenden Grundstücke weisen den typischen Charakter eines Mischgebietes auf, mit Wohnnutzungen, Dienstleistungen, Restaurants und Einzelhandelsbetrieben. Die Bebauung der Grundstücke sind zur Marktstraße ausgerichtet, mit großen Bebauungstiefen, die weit in die Grundstücke hinreichen. Das Schutzniveau der Nachbarschaft des Plangebietes entspricht folglich einem Mischgebiet. Nach der DIN 18005 resultieren hieraus Werte für den Tag mit 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Diese Werte entsprechen auch dem Schutzniveau des geplanten Urbanen Gebietes.

3.7 Altlasten

Auf der Planungsfläche direkt sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten bekannt. In unmittelbarer und mittelbarer Nähe südlich der B 494 sind jedoch mehrere Altlasten (Altstandorte) bekannt. Relevant könnte dabei insbesondere ein durch eine ehemalige chemische Reinigung verursachter, sanierter Grundwasserschaden sein. Eine mögliche Restbelastung ist nicht auszuschließen. So-

fern vorgesehen ist, bei Planung und Ausführung z.B. mit Tiefbaumaßnahmen in den Grundwasserbereich einzugreifen, insbesondere bei Planung einer Grundwasserhaltung, ist ein Fachgutachterbüro für Altlasten rechtzeitig in Planung und Ausführung einzubeziehen. Diese Erkenntnisse sind für das Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

Eine Grundwassernutzung kann in dem Bereich aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

3.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmäler. Es befinden sich keine Denkmäler in der Nähe des Plangebiets, auf die sich das Vorhaben auswirken könnte.

3.9 Archäologie

Die Lage des Vorhabengrundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft zur Evangelischen Kirche St. Laurentius aus dem 13. Jahrhundert, begründet eine hohe Wahrscheinlichkeit für archäologische Funde, auf die in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen ist.

4 Übergeordnete Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 i. d. F. der Neubekanntmachung 2017 und der 1. Änderung 2022, ist Hohenhameln nicht als Zentrum festgelegt. Im LROP sind für Hohenhameln keine Ziele der Raumordnung dargestellt.

Abbildung 14: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen



Quelle: https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/

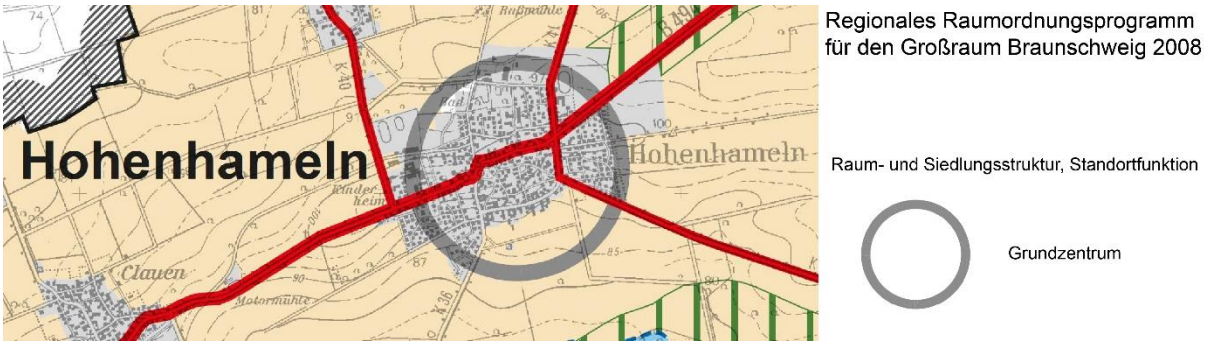
Das LROP bildet die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Ortschaft Hohenhameln ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP) als „Grundzentrum“ festgelegt. Gemäß RROP müssen zentrale Orte innerhalb der Städte und Gemeinden zentralörtliche Funktionen übernehmen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Ausgenommen der Funktion der Ortschaft Hohenhameln als Grundzentrum ist das Plangebiet des Bebauungsplans nicht von Festlegungen des RROP betroffen. In der zeichnerischen Darstellung wird das Gebiet als Siedlungsbereich nachrichtlich übernommen. Die Ziele des Bebauungsplanes sind damit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Abbildung 15: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008

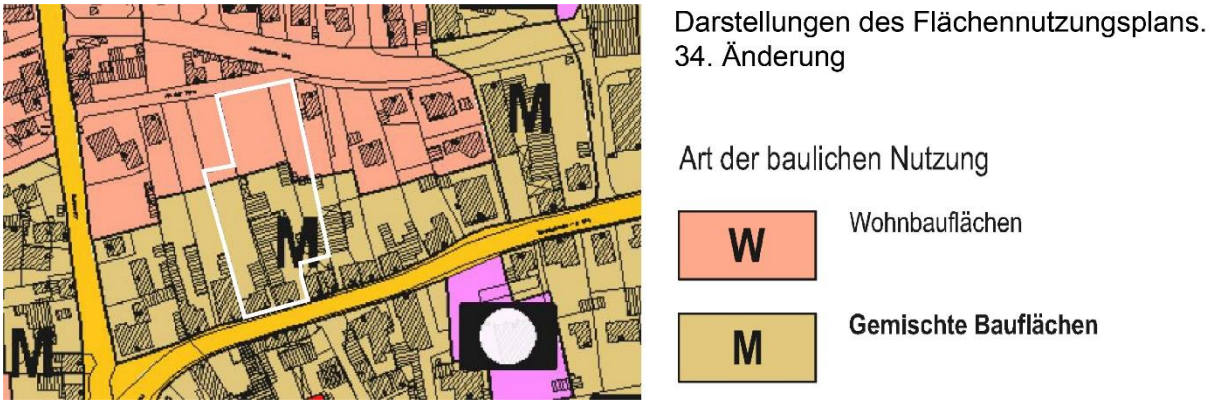


Quelle: Regionalverband Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008. Zeichnerische Darstellung

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenhameln i. d. F. der Neubekanntmachung der 34. Änderung stellt die Fläche des Plangebiets teilweise als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dar.

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenhameln



Quelle: Gemeinde Hohenhameln

Die geplante Festsetzung eines urbanen Gebietes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans als entwickelt anzusehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – Urteil vom 28.02.1975 – sind folgende Anforderungen an das Entwicklungsgebot zu stellen:

> *„Abweichungen des B-Plans vom FNP sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ i.S.v. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der B-Plan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des FNP nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum FNP wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb als unwesentlich anzusehen sind. Welche Abweichung vom FNP in diesem Sinne den Grad eines Widerspruchs erreichen, lässt sich nicht generell, sondern nur an Hand der konkreten Umstände des Einzelfalls entscheiden. Regelmäßig wird jedoch zu der vom B-Plan einzuhaltenden Konzeption eines FNP die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander gehören, als beispielsweise von GI-, GE-, MI- oder WA-Gebieten untereinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten. Wird durch mehr als geringfügiges Abweichen im B-Plan das Gewicht verschoben, das nach dem FNP einer Baufläche im Verhältnis zu den anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität und Quantität zukommt, so wird der B-Plan in der Regel dem FNP derart widersprechen, dass die Festsetzungen des B-Plans nicht mehr als aus dem FNP „entwickelt“ anzuerkennen sind“.*

Für die Entwicklung des urbanen Gebietes aus den Darstellungen des FNP ist insbesondere die Darstellung einer Wohnbaufläche beachtlich, die zu einem urbanen Gebiet entwickelt werden soll. Dabei geht es um eine Fläche von ca. 2.000 m². Die Entwicklung eines urbanen Gebietes aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und bedarf keiner weiteren Begründung.

Durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes wird ein Baugebiet festgesetzt, das dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen dient, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Insofern sind alle nach den Darstellungen des FNP an diesem Standort vorgesehenen Nutzungen einer Wohnbau- und Mischbaufläche im geplanten urbanen Gebiet grundsätzlich zulässig. Hierdurch wird die nach der Rechtsprechung an das Entwicklungsgebot geforderte Einhaltung der Grundkonzeption, also das Leitbild des FNP gewahrt.

Da das geplante urbane Gebiet nur eine Größe von 6.149 m² hat, und hiervon nur ca. 2.000 m² nicht explizit aus den Darstellungen des FNP entwickelt sind, ist die Abweichung zu allen anderen im FNP dargestellten Wohnbaubauflächen sehr untergeordnet und berührt durch die geplante Abweichung nicht die Grundzüge des FNP. Auch ist die Abweichung durch den Maßstabssprung vom FNP zum Bebauungsplan gerechtfertigt.

Die Abweichung stellt sich folglich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der zulässigen Nutzungen in einem urbanen Gebiet sowie dem nach dem Masterplan geplanten Vorhaben eines „Gesunden Zentrums“ mit Arztpraxen und altersgerechtem Wohnen als reine Randkorrektur dar. Das gegenüber einem Wohn- und Mischgebiet vergleichbare Nutzungsspektrum wird durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen zusätzlich raumverträglicher ausgestaltet.

Von besonderer Bedeutung für eine zulässige Abweichung von der Darstellung einer ungeordneten Wohnbaufläche des FNP ist das Gewicht der einzelnen Nutzungen sowie die Zuordnung der geplanten Nutzungen und insbesondere die hieraus resultierenden Anforderungen an den Immissionsschutz.

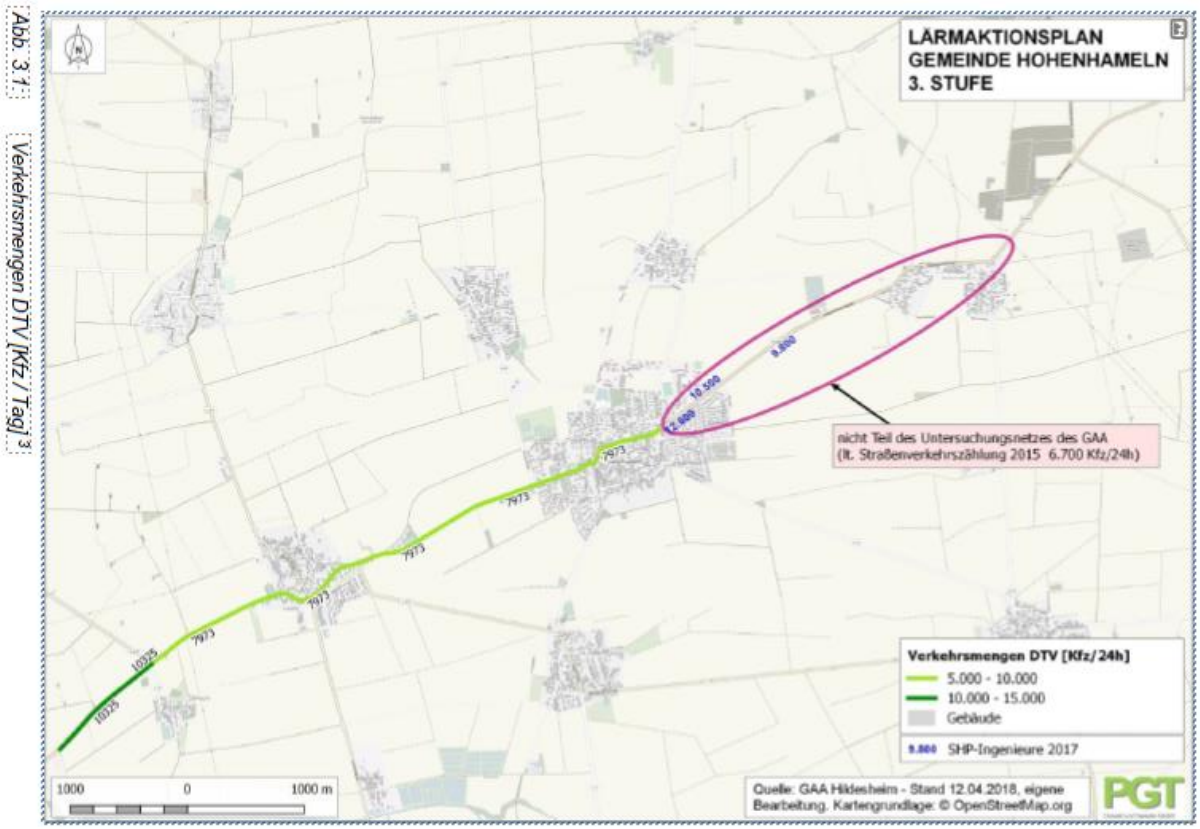
Durch eine Reduzierung von Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 2.000 m² innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird das Gewicht der einzelnen Bauflächen nicht verschoben. Dem Immissionsschutz wird Rechnung getragen, weil eine Nachbarschaft von urbanen Gebieten zu Misch-, Dorf- und Wohngebieten den Anforderungen des § 50 BImSchG entspricht und keine Immissionskonflikte begründet. Vielmehr wird durch die geplante Nutzung gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohngebiet, bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkehrslärmvorbelastung durch eine lärmabweisende Bebauung an der Marktstraße eine Verbesserung erreicht.

4.3 Lärmaktionsplan 3. Stufe

Die Gemeinde hat die 3. Stufe der Lärmaktionsplanung des Büros PGT Umwelt und Verkehr GmbH am 27.06.2019 beschlossen. Die Lärmaktionsplanung basiert auf den Verkehrszählungen des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hildesheim (GAA). Da die Verkehrszählungen die innerörtlichen Verkehrsströme nicht erfasst haben, können sich innerorts höhere Belastungen ergeben. Die Verkehrszählung geht in der Gemeinde Hohenhameln von ca. 8000 Fahrten in 24 Stunden auf der B 494 (Marktstraße) aus. Die Marktstraße mit einem Straßenregelquerschnitt nach RAS-Q ist ausreichend leistungsfähig diese Verkehrsmenge zu bewältigen. Die RAS-Q schätzt die Leistungsfähigkeit solcher Straßen bis 15.000 Fahrzeuge, davon 300 LKW pro Tag, ein. Die Marktstraße ist jedoch hinsichtlich der gebotenen innerörtlichen öffentlichen Parkplätze eingeschränkt.

Die Lärmaktionsplanung stellt auf die von Verkehrslärm betroffenen Personen ab, wobei insbesondere ein Nachtwert von mehr als 60 dB(A) zum Maßstab genommen wird.

Abbildung 17: Verkehrsmengen DTV in Hohenhameln



Quelle: PGT Lärmaktionsplan 3. Stufe, Stand 28.6.2019

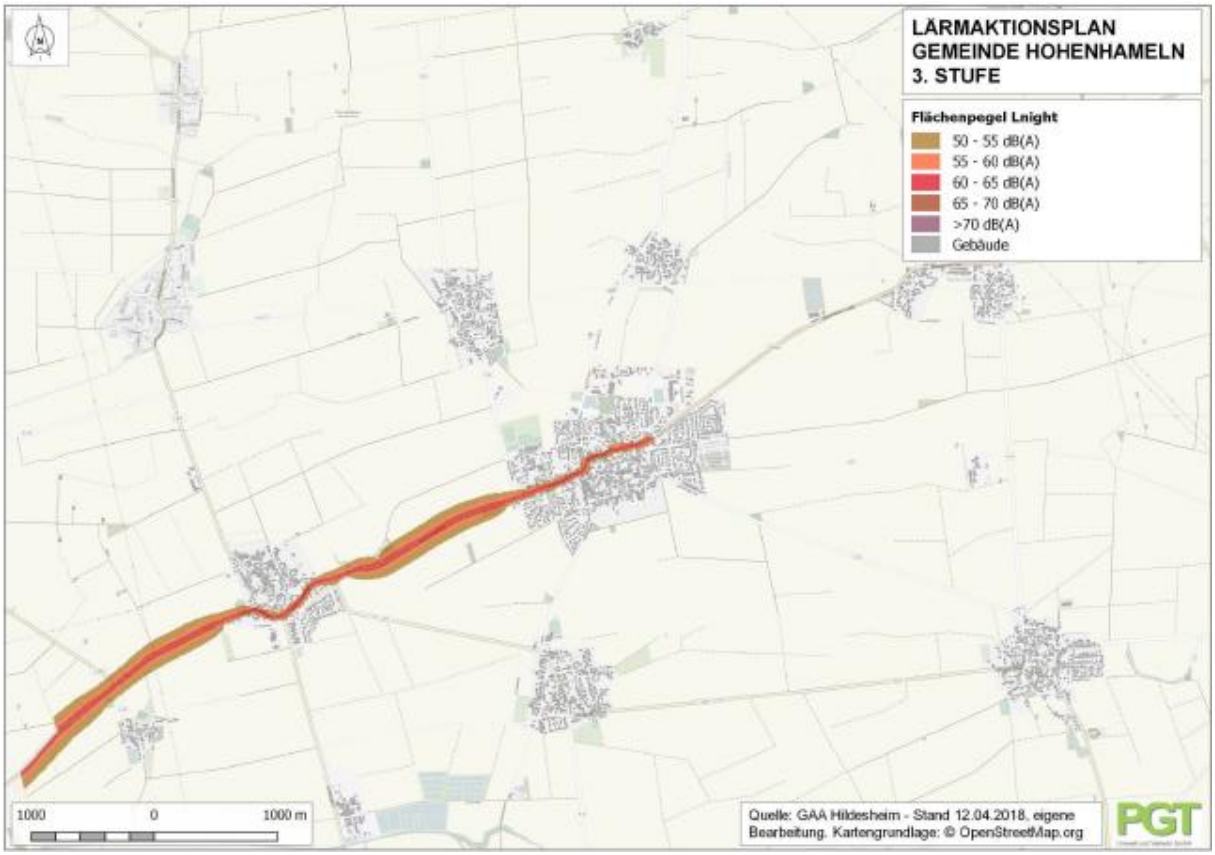
Die Lärmkartierung in Hohenhameln zeigt eine vergleichsweise hochbelastete Situation in allen angewohnten Bereichen der Ortsdurchfahrten in Hohenhameln der B 494 mit Belastungen bis zu > 60 dB(A) gem. Lnight. Hieraus resultieren für das Plangebiet an der zur Marktstraße orientierten Seite nachts Lärmpegel zwischen 60 und 65 dB(A). Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind für das geplante Urbane Gebiet Tageswerte von 60 dB(A) sowie Nachtwerte von 45 dB(A) anzustreben. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren greift die TA-Lärm mit Immissionsrichtwerten von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für das Plangebiet sind folglich die nächtlichen Verkehrslärmbelastungen bis maximal 65 dB(A) problematisch und deutlich oberhalb der Werte des beachtlichen technischen Regelwerkes.

Da im Plangebiet nur der Straßenlärm beachtlich und der Baugebietslärm zu vernachlässigen ist, muss die 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – berücksichtigt werden. Diese sieht Grenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A) vor, ab der der Straßenbaulastträger beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen tätig werden muss. Sofern die Marktstraße, wie vorliegend, durch den Straßenbauträger nicht verändert wird, darf die planende Gemeinde den Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung mit rein passiven Schutzvorkehrungen bewältigen. Der Nachtlärm muss folglich durch eine Dämmung der lärmbelasteten Fassaden, Fenster und Türen so weit reduziert werden, dass die Nachtwerte für das urbane Gebiet von 45 dB(A) eingehalten werden.

Sofern die DIN 4109 im bauaufsichtlichen Verfahren eingeführt und damit anzuwenden ist, muss nur geprüft werden, ob Schallschutzmaßnahmen nach der gültigen Energieeinsparverordnung noch geboten sind. Bei einem Außenlärmpegel von weniger als 61 dB(A) für schutzwürdigen Aufenthaltsräume sind danach keine weiteren Schutzvorkehrungen zutreffen.

Da der Außenlärmpegel im Plangebiet zwischen 60 und 65 dB(A) an der Marktstraße die zur Lärmquelle orientierten Fassadenfront und seitlichen Bauteile betrifft, sind folglich passive Schutzvorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

Abbildung 18: Bewertung der Lärmsituation in Hohenhameln



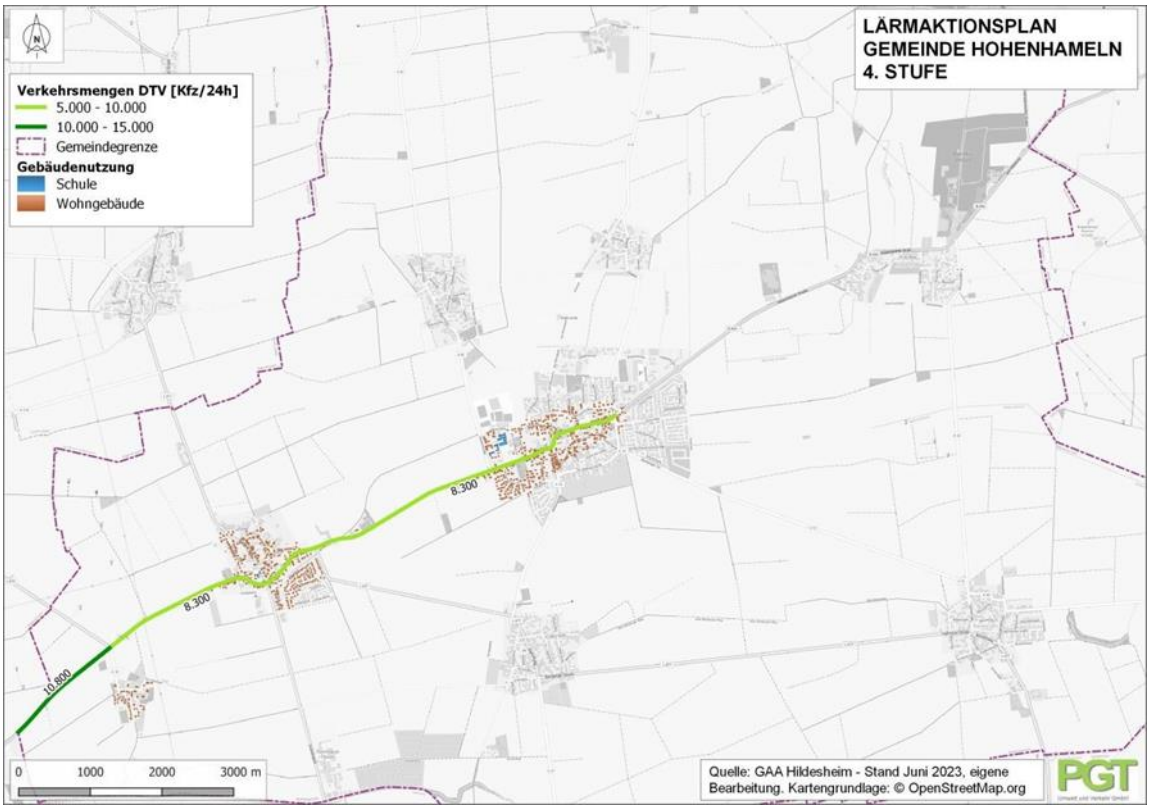
Quelle: PGT Lärmaktionsplan 3. Stufe, Stand 28.6.2019

4.4 Lärmaktionsplan 4. Stufe

Zwischenzeitlich wurde der Lärmaktionsplan 4. Stufe am 16.12.2024 vom Rat der Gemeinde beschlossen.

Die Auslösewerte für eine Lärmaktionsplanung liegt wie bisher bei tags mehr als 65 dB(A) und nachts mehr als 55 dB(A). Verändert hat sich gegenüber der bisherigen Lärmaktionsplanung die Zahl der vom Lärm betroffenen Menschen aufgrund einer Veränderung des Berechnungsverfahrens. Die durchschnittliche Verkehrsmenge hat sich von etwa 8.000 auf 8.300 Kfz/Tag erhöht, bei gleichbleibender Geschwindigkeit.

Abbildung 19: Verkehrsmenge Kfz/Tag



Quelle: Lärmaktionsplan 4. Stufe

Die Lärmkartierung in Hohenhameln zeigt weiterhin eine hochbelastete Situation in allen angewohnten Bereichen der Ortsdurchfahrten der B 494 in Hohenhameln mit Belastungen von durchgängig über 60 dB(A) nachts.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind solche Festsetzungen zu treffen, die die Bedingungen für eine städtebauliche Lärmminderung an Hauptverkehrsstraßen bspw. durch abschirmende Bauten oder veränderte Wohnungsgrundrisse weiter verbessern.

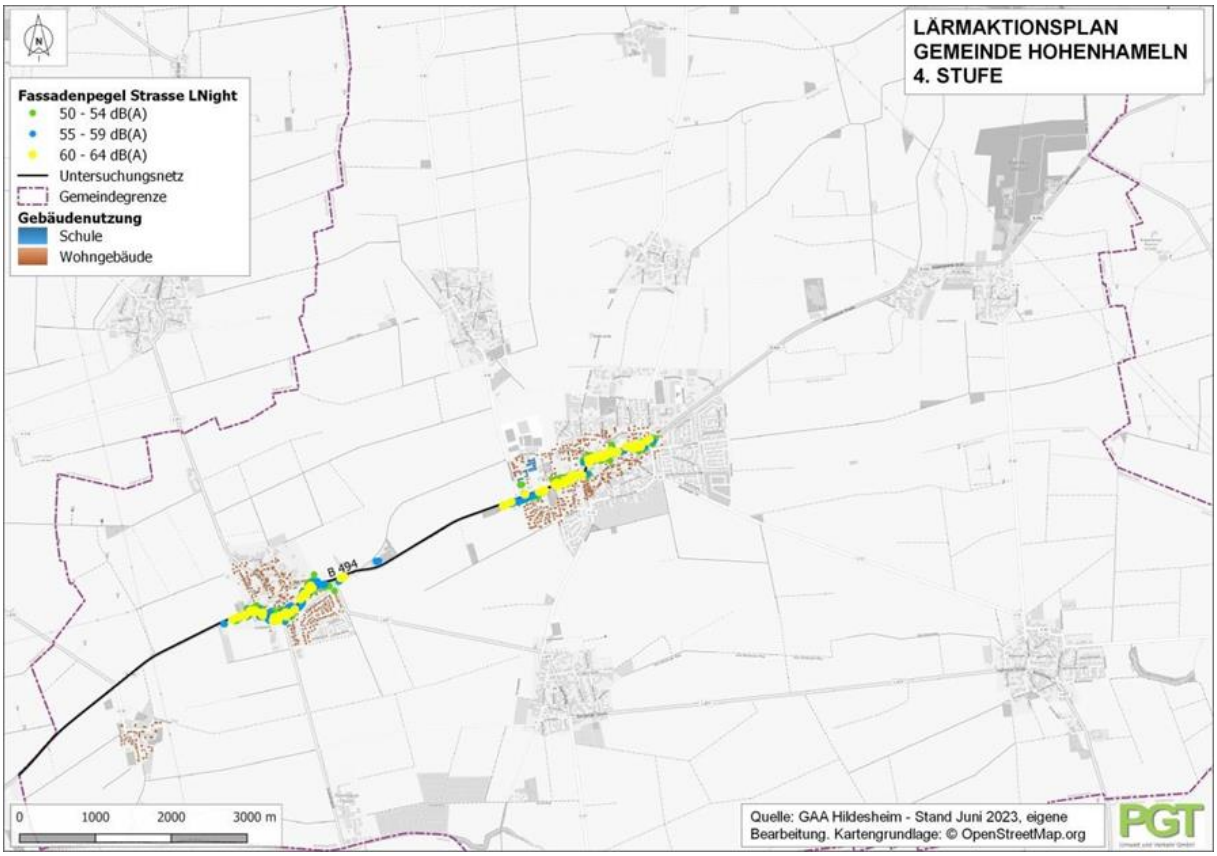
Strategisch sollen kurzfristig wirksame Maßnahmen (5-Jahres-Zeitraum) und mittel- bis langfristige Maßnahmen aufgeführt werden.

Gegenüber den nach der Lärmaktionsplanung 3. Stufe vorgeschlagenen Maßnahmen hat sich durch die Lärmaktionsplanung 4. Stufe grundlegend nichts geändert. Als Handlungsfelder werden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Verkehrsverlagerung
- Verkehrslenkung
- Verringerung der Kfz-Fahrgeschwindigkeit
- Verstetigung des Verkehrsflusses
- Straßenraumgestaltung
- Vergrößerung des Abstandstandes zur Fahrbahn
- Verbesserung der Fahrbahnbeläge
- Öffentlichkeitsarbeit

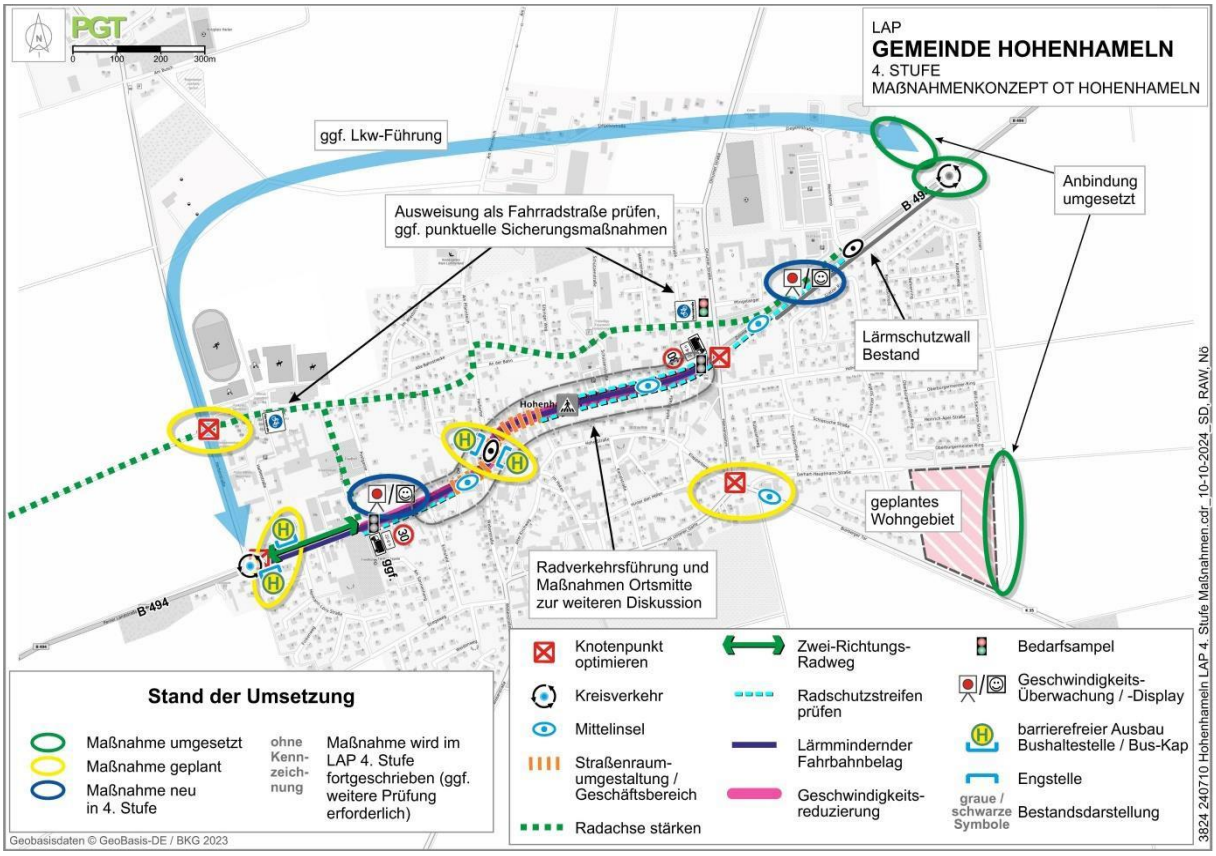
Für die Gemeinde Hohenhameln werden im Maßnahmenkonzept konkret die in der Abbildung 21 dargestellten Maßnahmen vorgeschlagen.

Abbildung 20: Schallimmissionen Straße nachts



Quelle: Lärmaktionsplan 4. Stufe

Abbildung 21: Maßnahmenkonzept Hohenhameln



Quelle: Lärmaktionsplan 4. Stufe

5 Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

5.1 Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Grundlage für die Genehmigung von Vorhaben auf dem teilweise bebauten Grundstück ist § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Voraussetzung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB ist es zunächst, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einer Gemeinde handelt. Sofern Ortsteilqualität erfüllt ist, muss sich ein Vorhaben (Neuerrichtung, Änderung, Nutzungsänderung) nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Entspricht die nähere Umgebung einem Baugebiet i.S.d. BauNVO, so beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung allein danach, ob das Vorhaben in diesem Baugebiet nach der BauNVO zulässig wäre. Für diesen Fall ist § 34 Abs. 2 BauGB eine Sondervorschrift zu § 34 Abs. 1. BauGB.

Das geplante Vorhaben kann aufgrund seiner Größe und Nutzungsintensität städtebauliche Spannungen begründen, die nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans abschließend zu bewältigen sind. Aus diesem Grunde erfolgt keine Vorhabenzulassung nach § 34 BauGB, sondern die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung.

5.2 Bebauungsplan mit Umweltprüfung

Da sich das geplante Vorhaben bewältigungsbedürftigen Verkehrslärmimmissionen aussetzt, wird der Bebauungsplan im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

5.3 Angrenzende Bebauungspläne

Es liegen keine angrenzenden Bebauungspläne vor.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

Die nach dem Masterplan geplanten baulichen Nutzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO planungsrechtlich festgesetzt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem derzeitigen Planungsstand sollen Arztpraxen, sozial geförderter Wohnungsbau, vorzugsweise für ältere Menschenerrichtet werden. Denkbare wäre auch Nutzungen für betreutes Wohnen, Tagespflege, Physiotherapie, ggf. eine Apotheke sowie ggf. ein Café.

Die geplanten Nutzungen sind typisch für ein „Urbanes Gebiete“, dessen Zweckbestimmung nicht abschließend in § 6a BauNVO festgelegt wurde. Die nach § 6a BauNVO gebotenen Hauptnutzungen Wohnen, Gewerbe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind geplant und entsprechen der Zweckbestimmung.

Die Lage des Plangebietes und das Schutzniveau der angrenzenden Bebauung sind mit den in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unvereinbar. Deshalb werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Urbanen Gebiet sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulich-architektonischen Entwurf für das geplante medizinische Versorgungzentrum. Um ausreichend Entwicklungsspielräume zu eröffnen, setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,5 fest, was einer absoluten Grundfläche von ca. 3.000 m² entspricht.

Der Bebauungsplan setzt das städtebaulich-architektonische Konzept auch hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen um. Geplant sind für die Bestands- und Neubauten jeweils drei Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Nach der Bauordnung des Landes Niedersachsen ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m aufweisen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Mit der Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bebauung, mit dem dritten Geschoss als Dachgeschoss für die geplanten Neubauten ergibt sich daraus eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,5, was einer absoluten Geschossfläche von ca. 9.000 m² entspricht.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt deutlich unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für urbane Gebiete.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des städtebaulich-architektonischen Entwurfs durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen mit entsprechenden Entwicklungsspielräumen festgesetzt. Dabei werden die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Durch die Baukörperfestsetzung erübrigt sich die Festsetzung der Bauweise.

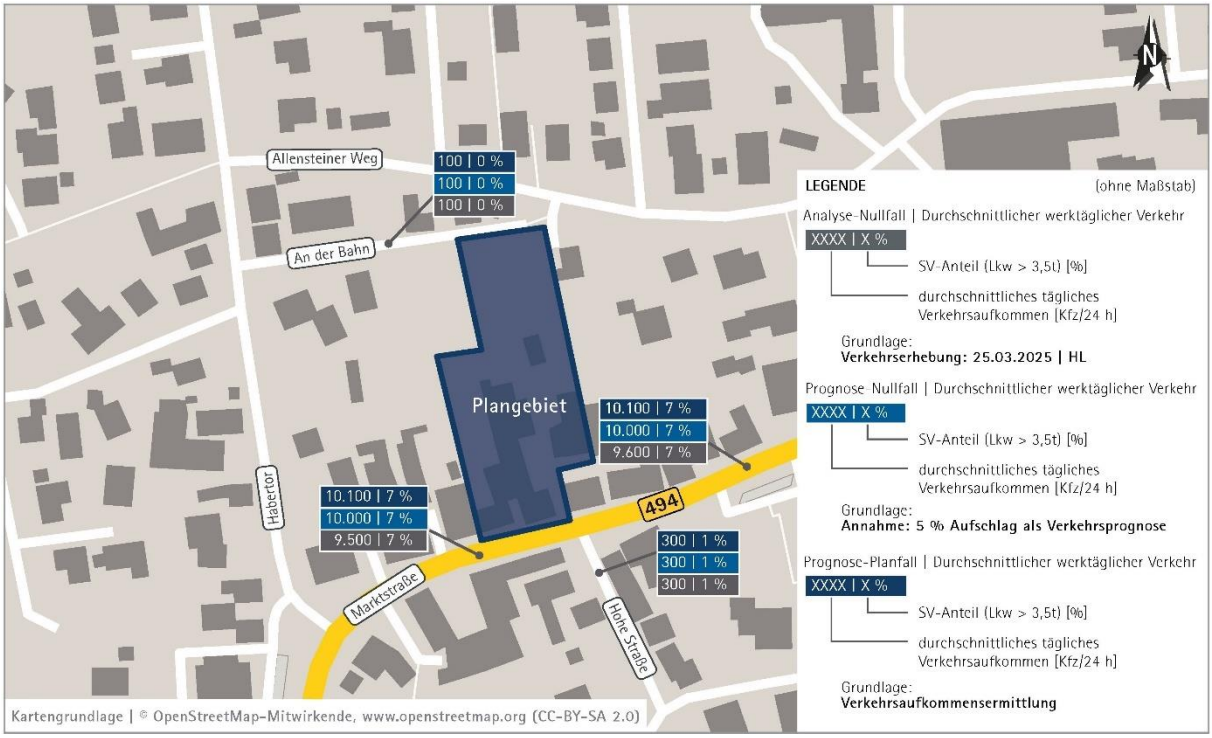
6.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Marktstraße sowie über die Straße An der Bahn. Die verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebiets sowie im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung zu erwartende Änderungen ist gutachterlich untersucht.

Für das zukünftige Plangebiet wurde ein durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen von 177 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt, das sich zu gleichen Teilen aus Ziel- und Quellverkehr zusammensetzt. Auf Grundlage einer Ortsbegehung wird angenommen, dass der überwiegende Teil der Ein- und Ausfahrten über die Marktstraße erfolgt.

Entlang der übergeordneten Bundesstraße 494 (Marktstraße) besteht eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTVw) von rund 9.600 Kfz-Fahrten je 24 Stunden, auf der Hohen Straße 300 Kfz-Fahrten je 24 Stunden sowie auf der Straße An der Bahn 100 Kfz je 24 Stunden. Der Lkw-Anteil auf der B 494 liegt bei rund 7 % sowie auf den untergeordneten Straßen bei maximal 1 %. Für die Marktstraße wird in den untersuchten Prognose-Fällen ein leichter Zuwachs auf maximal ca. 10.100 Kfz/24h erwartet. Auf den untergeordneten Straßen wird auch unter Berücksichtigung der Planung kein signifikanter Zuwachs der Verkehrsmengen erwartet.

Abbildung 22: DTVw im Analyse-Nullfall und in den Prognose-Fällen (gerundete Werte)



Quelle: Hoffmann / Leichter, Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan „Gesundes Zentrum Hohenhameln“ in der Stadt Hohenhameln, Mai 2025

Im Ergebnis der Berechnung der verkehrstechnischen Untersuchung sind keine Defizite der Leistungsfähigkeit zu erwarten. Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) liegt sowohl in der Früh- als auch in der Spätspitze für alle Verkehrsströme bei mindestens „B“. Die mittlere zu erwartende Wartezeit liegt für die untergeordneten Verkehrsströme bei maximal 11,7 Sekunden (linkseinbiegende Verkehre). Für Verkehre auf der übergeordneten Marktstraße sind nur geringfügige Einschränkungen zu erwarten (QSV „A“).

Es wird empfohlen, eine Öffnung der Straße An der Bahn in Richtung des Allensteiner Wegs vorzunehmen und eine Einbahnstraße einzurichten. Hierdurch würden Begegnungsverkehre vermieden. Dieser Empfehlung des Gutachters wird gefolgt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs entsprechend erweitert.

Alternativ könnte im Bereich der Einmündung der Straße An der Bahn in die Straße Harbertor eine Aufweitung über 10 m mit einer Breite von 5 m vorgenommen werden, um eine Erschließung des Plangebiets aus Richtung Norden über die relativ schmale Straße zu ermöglichen. Einfahrende Pkws können von dort ausfahrende Pkws frühzeitig erkennen und warten, bis die Fahrbahn frei ist. Zusätzlich sollte zumindest auf der südlichen Fahrbahnseite ein Halteverbot angeordnet werden, um entsprechende Sichtbeziehungen zu ermöglichen. Diese Alternative wird wegen der damit verbundenen Eingriffe in Privateigentum nicht empfohlen.

Die Bestandsanalyse der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets ergab eine ausreichende Erschließung durch den ÖPNV. Die umliegenden Bushaltestellen sind innerhalb eines ca. 300 m Radius (Luftlinie) fußläufig erreichbar.

Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass aus verkehrstechnischer Perspektive durch das Bauvorhaben keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Insgesamt wird zukünftig eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets und ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet. Die verkehrliche Tragfähigkeit wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen werden jeweils zur Hälfte in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es erfolgt keine genauere Einteilung der Straßenverkehrsfläche, um dem Baulastträger nicht vorzugreifen.

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

Für eine gute Organisation der Verkehrsabläufe – insbesondere der Ein- und Ausfahrtvorgänge zum Plangebiet – sicherzustellen, werden an der Marktstraße getrennte Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Entlang der Straße An der Bahn ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens eine Festsetzung von Grundstückszufahrten zur Organisation der Verkehre nicht geboten. Ein- und Ausfahrten sind in diesem Bereich generell zulässig.

6.5 Stellplätze

Für die Nutzungen im Plangebiet sind Stellplätze vorgesehen. Geplant sind ausreichend PKW-Stellplätze sowie ausreichend Fahrradstellplätze. Der Stellplatzbedarf wurde für die geplanten Nutzungen überschlägig ermittelt.

Dabei gehen die Gutachter von der Nutzung Wohnen, ggf. betreutes Wohnen, Praxen und Tagespflege aus. Der Stellplatzschlüssel für Praxen entspricht weitend dem von kleinen handwerklich - gewerblichen Nutzungen, sonstigen Dienstleistungen wie Apotheke oder Physiotherapie und Cafés. Der jeweilige Stellplatzbedarf für diese Nutzungen wurde auf der Grundlage der Vorgaben der Landesbauordnung bzw. der BauNVO ermittelt und variiert je nach Nutzungsalternative zwischen 22 und 38 Kfz-Stellplätzen. Nach der Landesbauordnung sind für Wohnnutzungen keine Stellplätze nachzuweisen. Die nachfolgende Abbildung stellt den Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen dar.

Abbildung 23: Ermittlung Stellplatzbedarf

Nutzung	BGF [m²] / NUF [m²]	Bewohner:innen/ Beschäftigte	Besucher:innen/ Patienten	Orientierungswert nach NbauO	hiervon für Besucher:innen (in %)	Stpl. nach NBauO	Pkw-Stpl. für Bewohner:innen/ Beschäftige	Pkw-Stpl. Für Besucher:innen/ Patienten
betreutes Wohnen [ca. 38 WE]	4.593 m² / 3.077 m²	58	5	kein Nachweis erforderlich	-	-	12	1
Praxen	685 m² / 459 m²	21	115	1 Stpl. je 15 bis 25 m² NUF, jedoch mind. 5 Stpl.	75	19 bis 31	11	6
Tagespflege	334 m² / 224 m²	12	20	1 Stpl. je 4 bis 6 Betten	50	3 bis 5	6	1
Gesamt	5.612 m² / 3.760 m²	91	140			22 bis 36	30	8

Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan „Gesundes Zentrum Hohenhameln“, Hoffmann / Leichter, Stand 21.5.2025

Nach dem derzeitigen Planungsstand wären ausreichend Stellplätze im Plangebiet unterzubringen. Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Standorte für sonstige Stellplätze auf dem Grundstück als überlagernde Festsetzung festgesetzt. Der genaue Stellplatzbedarf ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Stellplätze sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Baum zu pflanzen. Die zu verwendenden Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Je angefangene vier oberirdischen Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) ist vor Überfahren zu schützen.

Pflanzliste

Standortgerechte Laubbäume I.- II. Ordnung
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle (Alnus glutinosa),
Hängebirke (Betula pendula),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Nichtfruchtende Straßenesche (Fraxinus excelsior „Westhof´s Glorie)
Blumenesche (Fraxinus ornus)
Gingko (Gingko biloba)
Dornenlose Gleditschie (Gleditsia triacanthus `Skyline`)
Europäische Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Amerikanische Roteiche (Quercus rubra)
Silberweide (Salix alba),
Winterlinde (Tilia cordata),
Silberlinde (Tilia tomentosa `Brabant`).
Standortgerechte Laubbäume II. Ordnung
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinis betulus),
Haselnuss (Corylus avellana),
Salweide (Salix caprea),
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.6 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Verkehrsflächen sind alle zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden.

Die Abfallentsorgung ist durch die Versorgungsunternehmen gewährleistet. Nach dem Masterplan sind zwei Abfallsammelplätze geplant. Für die Nutzung Wohnen ist ein Abfallsammelplatz an der Straße An der Bahn und ein weiterer in der Nähe der Grundstückszufahrt der Marktstraße, der zugleich auch als Abfallsammelplatz für die Arztnutzungen und weitere Nutzungen dient. Die Standorte der Abfallsammelplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV gut erreichbar und aus Immissionsschutzgründen den festgesetzten Stellplätzen zugeordnet zeichnerisch festgesetzt und mit der Abkürzung „As“ bezeichnet.

6.7 Regenerative Energie

Nach § 14 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden als Nebenanlagen im Baugebiet grundsätzlich zulässig. Deshalb wird der Einsatz regenerativer Energien im Bebauungsplan nicht als textliche Festsetzung festgesetzt.

6.8 Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Belastung des Plangebiets durch Verkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beurteilt wurden. Darüber hinaus wurden Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben, mit denen die Bewältigung von Lärmkonflikten sichergestellt werden kann. Eine gewerbliche Lärmvorbelastung ist nicht erkennbar.

Die Untersuchung zeigt, dass sich im unmittelbaren Einwirkbereich der Marktstraße Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts ergeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts für urbane Gebiete werden um bis zu 11 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. Demnach werden auch die in der Rechtsprechung angewandten absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im unmittelbaren Einwirkbereich der Marktstraße überschritten. Die Überschreitungen betreffen hierbei den südlichen Teil des geplanten südwestlichen Gebäudes sowie das Bestandsgebäude Marktstraße 8, welches sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Aufgrund des marginalen Einflusses der Straße An der Bahn und dem Abstand zur Marktstraße werden die Orientierungswerte für urbane Gebiete am geplanten nordöstlichen Gebäude vollständig eingehalten. Die Ergebnisse sind auch in den Gebäudelärmkarten ersichtlich.

Abbildung 24: Gebäudelärmkarte Tag



Quelle: Hoffmann / Leichter, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan »Gesundes Zentrum Hohenhameln« in der Stadt Hohenhameln, Mai 2025

Abbildung 25: Gebäudelärmkarte Nacht



Quelle: Hoffmann / Leichter, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan »Gesundes Zentrum Hohenhameln« in der Stadt Hohenhameln, Mai 2025

Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen im Tages- und Nachtzeitbereich insbesondere in unmittelbarer Nähe zur Marktstraße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume ausreichend vor Lärm geschützt sein. Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, wurden im Gutachten die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109-2:2018-01 für die geplante Bebauung bestimmt. Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile wird textlich festgesetzt. Die in der schalltechnischen Untersuchung enthaltenen Karte der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel wird zur Erleichterung des Planvollzugs als Nebenzeichnung in den Bebauungsplan übernommen.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.

R‘w,ges = LA – Kraumart

mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

mit KRaumart = 35 dB für Büroräume oder Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2.

Es sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist (siehe Nebenzeichnung: Maßgebliche Außenlärmpegel).

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abbildung 26: Maßgeblicher Außenlärmpegel (Nebenzeichnung im Bebauungsplanentwurf)



Quelle: Hoffmann / Leichter, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan »Gesundes Zentrum Hohenhameln« in der Stadt Hohenhameln, Mai 2025

Abbildung 27: Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß – Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.



Quelle: Hoffmann / Leichter, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan »Gesundes Zentrum Hohenhameln« in der Stadt Hohenhameln, Mai 2025

Abbildung 28: Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß – Büros u.Ä.



Quelle: Hoffmann / Leichter, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan »Gesundes Zentrum Hohenhameln« in der Stadt Hohenhameln, Mai 2025

Für Wohnungen bestehen höhere Anforderungen an den Lärmschutz, die zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume in einer Wohnung sollte zu

einer lärmabgewandten Seite des Gebäudes orientiert sein. Falls die Realisierung solcher Schallschutzgrundrisse nicht möglich ist, müssen Möglichkeiten zur fensterunabhängigen Lüftung umgesetzt werden. In besonders belasteten Bereichen sind auch Außenwohnbereiche durch eine Verglasung vor Lärm zu schützen, wenn für die jeweilige Wohnung kein Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Gebäudeseite zur Verfügung steht. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Zum Schutz vor Lärm muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6

Bei Wohnungen, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 60 dB(A) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.9 Natur- und Artenschutz

Die artenschutzfachliche Ersteinschätzung führt zu dem Ergebnis, dass im Planbereich aufgrund des vorhandenen Lebensraum- und Nahrungsangebotes mit einem erhöhten Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. Insbesondere die offenen und damit den Tieren zugängliche Gebäudeteile bieten zahlreiche Nist- und Überwinterungsmöglichkeiten. Da einige Vogelarten und alle Fledermausarten streng geschützt sind, sind spätestens vor ggf. erforderlichen Abbrucharbeiten entsprechende Bestandsaufnahmen zu empfehlen. Baumhöhlen wurden bei bisheriger Inaugenscheinnahme nicht festgestellt.

Die Ersteinschätzung ist durch ein artenschutzfachliches Gutachten ergänzt worden. Danach sind Fledermausnistkästen und Bruthilfen für Vögel im Plangebiet zu schaffen. Da durch die Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten und keine besonders geschützt Pflanzen durch die Planung betroffen werden, kann dem Artenschutz für Vögel durch Nisthilfen am Gebäude und für Fledermäuse durch Fledermauskästen im Plangebiet Rechnung

getragen werden. Der Umfang der Nisthilfen und Fledermauskästen kann erst nach Abschluss der Prüfung genau bestimmt werden. Insofern wird im städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Regelung aufgenommen. Die Sicherung des Vollzuges wird durch das Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Bauliche und sonstige Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst umgesetzt werden, wenn die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz erfolgreich abgeschlossen wurden.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

7 Hinweise

7.1 Kampfmittel

Ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Plangebiet wird vorsorgend in das Planbild aufgenommen. Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Bauleitplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Kampfmittel

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.

7.2 Bodenfunde

Die Lage des Vorhabengrundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft zur Evangelischen Kirche St. Laurentius aus dem 13. Jahrhundert, begründet eine hohe Wahrscheinlichkeit für archäologische Funde, auf die in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen ist. Ein entsprechender Hinweis auf mögliche Bodenfunde im Plangebiet wird vorsorgend in das Planbild aufgenommen. Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Bauleitplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bodenfunde

Sollten bei den Erdarbeiten archäologische Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen und besonders auffällige Erdverfärbungen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Peine unverzüglich zu melden.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1a BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu betrachten. Dies betrifft sowohl die einzelnen Schutzgüter als auch deren Wechselwirkungen untereinander. Nach § 2 Abs. 4 des BauGB ist die Umweltprüfung inhaltlich in der Weise durchzuführen, indem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung. Das Ergebnis ist in einem Umweltbericht niederzulegen, dessen Anforderungen in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB im Detail genannt sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Abwägung aller sonstigen Belange zu berücksichtigen.

8.1.1 Lage, Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Realisierung eines Gesundheitszentrums u.a. mit Arztpraxen, betreutem Wohnen und Tagespflege vorbereiten.

Der Bebauungsplan befindet sich im Zentrum der Ortschaft Hohenhameln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden von der Marktstraße und im Norden von der Straße „An der Bahn“ begrenzt. Westlich und östlich schließen sich bebaute Grundstücke an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.554 m² und umfasst die Flurstücke 228/4, 231/5, 232/10 (tlw.), 832/56 (tlw.) und 1349/828 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Hohenhameln.

Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet. Bei einer GRZ von 0,5 ist eine Geschossflächenzahl von ca. 1,5 mit drei Vollgeschossen realisierbar. Ein Bestandsgebäude im südlichen Bereich mit einer Firsthöhe von ca. 12,6 m soll erhalten bleiben. Die geplanten zusätzlichen baulichen Anlagen orientieren sich an dieser Firsthöhe. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt oberirdisch. Die Stellplätze werden durch Baumpflanzungen gegliedert.

8.1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Betrachtet werden in diesem Zusammenhang alle Ziele der Raum- und Landschaftsplanung sowie alle naturschutzrechtlichen Festsetzungen.

8.1.2.1 Raumordnungsplanung

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Hohenhameln ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 i. d. F. der Neubekanntmachung 2017 und der 1. Änderung 2022, nicht als Zentrum festgelegt. Das LROP enthält für Hohenhameln keine Ziele der Raumordnung.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Ortschaft Hohenhameln ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 als „Grundzentrum“ festgelegt. Gemäß RROP müssen zentrale Orte innerhalb der Städte und Gemeinden zentralörtliche Funktionen übernehmen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Abgesehen von der Einstufung als Grundzentrum ist das Plangebiet nicht von Festlegungen des RROP betroffen. Die Ziele des Bebauungsplanes sind damit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenhameln i. d. F. der Neubekanntmachung der 34. Änderung stellt die Fläche des Plangebiets teilweise als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

8.1.2.3 Landschaftsrahmenplan

Zuständig für die Erstellung eines Landschaftsrahmenplanes ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Peine. Der Landschaftsrahmenplan wurde 1993 veröffentlicht, zum Modul „Landschaftsbild“ liegt eine Fortschreibung von 2013 vor. Die auf der Planungsebene des Landschaftsrahmenplans verwendeten Daten sind damit überwiegend stark veraltet und sind daher allenfalls bei grundlegenden Fragestellungen verwendbar.

8.1.2.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Hohenhameln aus dem Jahr 1996 vorhanden, wurde aber seitdem nicht fortgeschrieben.

8.1.2.5 Schutzkategorien nach den §§ 21 – 28 BNatSchG

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 km südlich von Hohenhameln (LSG HI 00007, „Unterer Bruchgraben“). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt nördlich des Mittellandkanals (NSG HA 00238, „Hämeler Wald und Sohrwiesen“) in einer Entfernung von ca. 11 km.

8.1.2.6 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

Im Plangebiet sind keine gemäß § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Dies betrifft sowohl die Ausweisung einzelner Objekte als auch Sammelausweisungen geschützter Landschaftsbestandteile wie z.B. zum Zweck von Baumschutzsatzungen.

8.1.2.7 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Im Plangebiet sowie im benachbarten Einflussbereich der Planung befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope.

8.1.2.8 Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000 – Gebiet ist das „Meerdorfer Holz“ nahe Mödesse, ca. 23 km nordöstlich von Hohenhameln.

8.2 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung umfasst sämtliche planungsrelevante Aspekte. Der Detaillierungsgrad orientiert sich an die jeweils notwendigen Betrachtungsmaßstäbe, die zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter zielführend sind. Dies beinhaltet auch die Auswahl der näher zu untersuchenden Tierartengruppen.

8.2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel des Umweltberichts erfolgt eine detaillierte Beschreibung des Ist-Zustandes aller zu betrachtenden Schutzgüter sowie zu erwartenden Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

8.2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

8.2.2.1 Lärm

Das Plangebiet weist den Charakter eines Mischgebiets auf. Gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - sind damit Werte für den Tag von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) einzuhalten, gemäß der DIN 18005 sind Nachtwerte von 45 dB(A) anzustreben. Der Aspekt Lärm ist eines der zentralen Themen des Bebauungsplans, da sich der Geltungsbereich direkt an der hochbelasteten Ortsdurchfahrt an der B 494 mit nächtlichen Lärmpegelwerten bis zu 65 dB(A) befindet.

Für die Gemeinde Hohenhameln liegen Lärmaktionspläne vor, aktuell der Lärmaktionsplan 4. Stufe. Der vom Gemeinderat am 16.12.2024 beschlossen wurde. Im Vergleich zu den Zahlen des 3. Lärmaktionsplans von 2019 hat sich die durchschnittliche Verkehrsmenge von etwa 8.000 auf 8.300 Kfz/Tag erhöht. Die im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens am 25.03.2025 ermittelten Verkehrsbelastungen zeigen weiter gestiegene Werte von bis zu 9.600 Kfz/ 24 Std. mit einem Schwerverkehrsanteil von 7 %.

8.2.2.2 Luftqualität, Lufthygiene

Entsprechend der hohen Verkehrsbelastung ist entlang der Marktstraße von einer schlechten Luftqualität auszugehen. Verbunden mit dem hohen Verkehrsaufkommen erfolgt eine Verbreitung von Schadstoffen wie Stickstoffoxide, Kohlendioxid, Schwefeldioxid, Partikel (Feinstaub, Reifenabrieb) und flüchtige organische Chemikalien. Im nördlichen Bereich entlang der Straße „An der Bahn“ ist angesichts der geringen Verkehrsbelastung von 100 Kfz (0 % Schwerverkehrsanteil) sowie einer geringeren Durchgangsgeschwindigkeit eine bessere Luftqualität mit deutlich niedrigerer Konzentration der o.g. Schadstoffe zu erwarten.

8.2.2.3 Wohnen/ Wohnumfeld

Das Plangebiet ist Teil des innerörtlichen Bereichs, der in unmittelbarer Umgebung durch Wohngebiete und kleinere Läden charakterisiert ist. In fußläufiger Entfernung befinden sich auch Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte. Nördlich der Planfläche schließt bereits das Ortsrandgebiet mit einer etwas lockeren Wohnbebauung an. Größere industrielle Anlagen sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

8.2.3.1 Floristische Kartierung

Die Planfläche wird bisher von der Markstraße erschlossen und weist dementsprechend im südlichen Bereich Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit teils ausgedehnten versiegelten Bereichen auf. Der nördliche Teil der Planfläche erstreckt sich bis zur Straße „An der Bahn“ und wird gärtnerisch genutzt. Hierbei wechseln extensiv genutzte Wiesenflächen mit kleinen flächigen Gehölzbeständen und einzelnen Großgehölzen ab. Ferner befinden sich dort auch zwei laubenähnliche Gebäude. Eine Inaugenscheinnahme erfolgte am 12.08.2024, eine eingehende Begutachtung schloss sich am 20.09.2024 an. Optisch prägend sind einige Großbäume wie z.B. eine Walnuss im Nordosten mit einem Umfang von ca. 2 m und mehrere Großbäume im Südosten wie etwa zwei alte Süßkirschen und eine Fichte. Weitere kleinere Obstgehölze sind vorwiegend im westlichen Plangebiet auf einer im Anfangsstadium einer Brache befindlichen Wiese vorhanden. Die Strauchschicht wird u.a. von Schwarzem Holunder, Hartriegel, Hundsrose und Gewöhnlicher Traubenkirsche gebildet.

Abbildung 29: Zusammenhängend versiegelte Bereiche im Süden



Quelle: Dieter Nußbaum

Abbildung 30: Extensiv genutzte Flächen im nördlichen Teil



Quelle: Dieter Nußbaum

Abbildung 31: Ortsbildprägende Walnuss im NO



Quelle: Dieter Nußbaum

Abbildung 32: Obstbäume im westlichen Teil



Quelle: Dieter Nußbaum

8.2.3.2 Faunistische Kartierung

Betrachtet werden unter diesem Aspekt alle für eine artenschutzrechtliche Einordnung relevanten Tierartengruppen. Eine nicht für erforderlich gehaltene Bestandserfassung wird jeweils näher begründet. Sofern Tiere anderer planungsrelevanter Artengruppen während der Kartierungen der Vögel und Fledermäuse aufgefunden werden, erfolgt eine vertiefende Untersuchung.

Vögel

Der Planbereich dient angesichts seiner Lebensraumausstattung potenziell als Brut-, Rast- und Ruhegebiet für Vögel, insbesondere für Hecken- und Gebäudebrüter. Detaillierte Kartierungen finden bis in den Sommer 2025 statt.

Fledermäuse

Das Vorkommen von Winterlebensräumen und Wochenstuben von Fledermäusen ist aufgrund grundsätzlich geeigneter Lebensräume, insbesondere im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Gebäude, nicht auszuschließen. Geeignet ist die Fläche - auch im Zusammenhang mit benachbarten Flächen - als Jagdrevier, da von einem ausreichenden Nahrungsangebot für Fledermäuse auszugehen ist. Entsprechende Kartierungen der Vorkommen einschließlich der Betrachtung der Flugrouten erfolgen bis in den Sommer 2025.

Amphibien

Im Plangebiet und auf direkt benachbarten Flächen sind keine Laichgewässer vorhanden. Daher ist nicht von einem Vorkommen von Amphibien auszugehen.

Reptilien

Reptilien bevorzugen besonnte und offene Waldsäume sowie sehr extensiv genutzte Trockenstandorte mit Unterschlupfmöglichkeiten. Diese Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, Vorkommen können daher ausgeschlossen werden.

Sonstige planungsrelevante Tierartengruppen

Aufgrund der gärtnerischen Nutzung im Norden und dem hohen Versiegelungsgrad im Süden sind Vorkommen anderer planungsrelevanter Tierarten auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Rechtskraft und damit die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes ist nur gegeben, wenn der Umsetzung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden im § 44 BNatSchG genannt. § 44 Abs. 1 enthält die Verbotstatbestände:

> *„Es ist verboten,*
>
> 1. *wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
> 2. *wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert*
> 3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
> 4. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
>
> *(Zugriffsverbote).“*

§ 44 Abs. 5 regelt das Vorgehen bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Eingriffen in Natur und Landschaft:

> *„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*
>
> 1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
> 2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
> 3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
>
> *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Die Belange des Artenschutzes sind in einem Bauleitplanverfahren der Abwägung nicht zugänglich und müssen in vollem Umfang beachtet werden. Dies gilt auch bei grundsätzlicher baurechtlicher Zulässigkeit eines Vorhabens. Eine auf das Plangebiet bezogene artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach Vorliegen der faunistischen Bestandsaufnahmen. Die Inhalte der artenschutzfachlichen Untersuchung werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Die Berücksichtigung und der Vollzug der artenschutzfachlichen Belange erfolgt durch ein im Bebauungsplan festgesetztes aufschiebend bedingtes Baurecht (textliche Festsetzung Nr. 8).

8.2.4 Schutzgut Boden/ Fläche

Fläche

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB ist neben dem Faktor Boden auch das Schutzgut „Fläche“ zu betrachten. Auf Grundlage der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll gemäß den Plänen des Bundes bis zum Jahr 2030 der Freiflächenverbrauch und damit der Zuwachs von Siedlungsflächen bundesweit auf unter 30 Hektar pro Tag verringert werden.

Bei einer Gesamtgröße von ca. 6.100 m² und einer GRZ von 0,5 ist von einer Überbauung von ca. 3.000 m² auszugehen. Derzeit ist der südliche Bereich bereits vollständig versiegelt, so dass die zusätzliche Versiegelung deutlich geringer ausfällt. Zudem ist im südlichen Bereich mit partiellen Entsiegelungen zu rechnen. Im Zuge des Vorhabens werden qualitativ hochwertige Grünflächen angelegt. Ergänzend werden die Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen gegliedert und begrünt.

Boden

Der Planbereich liegt im Naturraum 52 Niedersächsische Börden und gehört zu den Braunschweig-Hildesheimer Lößbörden. Als Unter-Naturraum ist die Ilseder Lößbörde zu nennen. Die Böden zeichnen sich durch eine bis zu 2 m hohe Löss-Auflage aus und gehören zu den fruchtbarsten Böden in Deutschland. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen beeinflusst und weisen zumindest im versiegelten Teil der Fläche stark veränderte Bodenhorizonte auf.

8.2.4.1 Altlasten, Kampfmittel

Auf der Planungsfläche direkt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt. In unmittelbarer und mittelbarer Nähe südlich der B 494 sind mehrere Altlasten (Altstandorte) vorhanden. Relevant könnte dabei insbesondere ein durch eine ehemalige chemische Reinigung verursachter, sanierter Grundwasserschaden sein. Eine mögliche Restbelastung ist nicht auszuschließen. Sofern vorgesehen ist, bei Planung und Ausführung z.B. mit Tiefbaumaßnahmen in den Grundwasserbereich einzugreifen – insbesondere bei Planung einer Grundwasserhaltung – ist ein Fachgutachterbüro für Altlasten rechtzeitig in Planung und Ausführung einzubeziehen. Diese Erkenntnisse sind für das Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Naturbadestelle Pfannteich nördlich von Hohenhameln in einer Entfernung von ca. 500 m. Als weitere Gewässer sind in der näheren und weiteren Umgebung einige Entwässerungsgräben vorhanden. Keines der Gewässer wird von den Zielen des Bebauungsplans beeinträchtigt.

8.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Das regionale Klima ist gemäßigt, mit warmen Sommern und milden Wintern. Die Niederschläge sind tendenziell über das Jahr verteilt, was die landwirtschaftliche Nutzung begünstigt. Auf das Plangebiet bezogen ist das Klima von der umgebenden Bebauung und der im südlichen Teil vollständigen Versiegelung geprägt, Einflüsse von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten sind aufgrund von baubedingten Barrierewirkungen nicht vorhanden.

8.2.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Im Rahmen der Planung wird die Verwendung regenerativer Energieträger geprüft.

Hinsichtlich der geplanten Bepflanzung wird auf Gehölze mit einer breiten ökologischen Bandbreite zurückgegriffen, die an die Anforderungen an ein verändertes Klima besonders angepasst sind.

8.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauung im südlichen Teil der straßenbegleitenden und ortsbildprägenden Bebauung entlang der B 494. Der nördliche, gärtnerisch genutzte Teil des Gebietes bildet zusammen mit den Nachbarparzellen einen Grünkorridor entlang der dortigen Erschließungsstraße „An der Bahn“. Die Gartenflächen sind der Allgemeinheit nicht zugänglich und dienen damit ausschließlich der feierabendbezogenen Erholung der Anwohnenden. Optisch bietet die Fläche aufgrund der dort vorhandenen Obst- und sonstigen Blühgehölze vielseitige und jahreszeitlich unterschiedliche Aspekte.

8.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Schutzgüter in Form von Denkmälern sind auf der Planfläche und im Einwirkbereich der Planung nicht vorhanden. Die Nachbarschaft zur Kirche St. Laurentius aus dem 13. Jahrhundert begründet eine hohe Wahrscheinlichkeit archäologischer Funde.

8.2.9.1 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Einflussbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.

8.2.9.2 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen im ständigen Austausch untereinander und beeinflussen sich gegenseitig. Aus diesem Grund ist eine Betrachtung der Wechselwirkungen über die isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hinaus vorzunehmen.

Für das Plangebiet liegt eine deutliche anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter vor. Die Wertigkeiten der Schutzgüter und die jeweiligen Empfindlichkeiten sind relativ gering. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind damit als überwiegend wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen zu bewerten.

Aufgrund der bekannten Wirkfaktoren bei Umsetzung des Vorhabens sind die folgenden Wirkungspfade von Relevanz:

Boden – Wasser

Die Eingriffe in den Umweltbelang Boden sind relativ geringfügig, Eingriffe in den Umweltbelang Wasser sind nicht vorgesehen. Damit sind für den Grundwasserhaushalt und den oberflächennahen Gebietswasserhaushalt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Boden – Pflanzen – Klima

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind in geringem Umfang zusätzliche Bodenversiegelungen verbunden, womit in gleicher Größe Vegetationsbestände verloren gehen. Ggf. kommt es im südlichen Teil zu Entsiegelungen. Die Vegetationsbestände des Plangebiets übernehmen aufgrund der insgesamt geringen Größe keine besondere klimatische Funktion, wodurch sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Wirkungskette Boden – Pflanzen – Klima ergeben.

Biotope – Tiere – biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist nach Umsetzung des Vorhabens zwar andere, aber insgesamt vergleichbare gärtnerisch geprägte Vegetationsstrukturen auf, sodass es zu keinen relevanten Lebensraumverlusten für Tiere und damit zu Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt kommt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass es nach jetzigem Stand zu keinen negativen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern kommt.

8.3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

8.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

8.3.1.1 Bauphase

Lärm

Zu erwarten ist eine erhöhte Lärmbelastung im Rahmen der Grundstückserschließung und der späteren Baustellen-Infrastruktur durch An- und Abfahrt der Baufahrzeuge und der Baustellentätigkeit. Das Maß der baubedingten Verlärmung ist auch abhängig von den gewählten Erschließungsrouten. Im Zuge einer möglichen Einbahnerschließung wäre auch die Straße „An der Bahn“ von erhöhtem Lärmaufkommen betroffen.

Luftqualität, Lufthygiene
Während der Bauphase ist mit erhöhten CO2-, Feinstaub- und sonstigem Schadstoffaufkommen sowohl auf den Zu- und Abfahrtsrouten als auch in unmittelbar benachbarten Bereichen zu rechnen.

Wohnen/ Wohnumfeld
Für das benachbarte Wohn- und Arbeitsumfeld können zusätzliche Lärm- und Staubbelastungen sowie Erschütterungen durch Bautätigkeit nicht ausgeschlossen werden. Im Falle des Auffindens von Kampfmitteln kann es im Falle einer notwendigen Bergung zu Evakuierungsmaßnahmen kommen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Im Plangebiet selbst gehen voraussichtlich sämtliche bisher vorhandenen Grünstrukturen, wie z.B. erhaltenswerte Hochstämme, und Lebensräume für Tiere verloren, bevor nach Beendigung der Bebauung neue Lebensräume entstehen.

Schutzgut Boden/ Fläche
Der aufgrund der bisherigen Nutzung weniger beeinträchtigte natürliche Bodenaufbau im Norden der Fläche wird aufgrund von Abgrabungen und Auffüllung von ortsfremdem Bodenmaterial und eventueller Überbauung vollständig zerstört.

Altlasten, Kampfmittel
Es erfolgt eine vollständige Bergung etwaiger Altablagerungen und Kampfmittel.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Bereits baubedingt wird die Planfläche ihren bisherigen Freiraumcharakter verlieren.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Die Nachbarschaft zur Kirche St. Laurentius aus dem 13. Jahrhundert begründet eine hohe Wahrscheinlichkeit archäologischer Funde. Andere Kultur- und Schutzgüter in Form von Denkmälern sind nicht vorhanden.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind baubedingt nicht betroffen.

8.3.1.2 Betriebsphase

Lärm
Die zukünftige bauliche Nutzung löst zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr und damit zusammenhängend zusätzlichen Verkehrslärm aus. Von den geplanten Nutzungen der Fläche selbst ist kein erhöhtes Lärmaufkommen zu erwarten.

Wohnen/ Wohnumfeld
Erscheinungsbild und geplante Nutzungen fügen sich im südlichen Teil vollständig in das bisherige Wohn- und Arbeitsumfeld ein. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Im nördlichen Teil erfolgt eine deutliche Verdichtung der Bebauung mit optischen Auswirkungen auf die Bewohner entlang der Straße „An der Bahn“.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Nach Fertigstellung der Freiflächen sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Boden/ Fläche
Die Fläche ist im nördlichen Teil derzeit nahezu unversiegelt. Zu erwarten sind durch Überbauung bedingt dauerhaft versiegelte Flächen. Hinzu kommen Erschließungs- und Stellflächen mit einem noch nicht feststehenden Versiegelungsgrad.

Schutzgut Wasser
Aufgrund einer möglichen zusätzlichen Versiegelung der Planfläche kann es zur Verringerung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser und zur reduzierten Anreicherung des Grundwassers kommen.

Schutzgut Luft und Klima
Je nach baulicher Anordnung und Ausrichtung der zusätzlichen Gebäude sind kleinklimatische Veränderungen möglich.

Klimaschutz/ Klimaanpassung
Die Bebauung erfolgt gemäß den aktuellen Standards. Hinsichtlich der Bepflanzung werden Arten gewählt, die eine große ökologische Bandbreite aufweisen und damit an das sich verändernde Klima angepasst sind.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Das Ortsbild wird im nördlichen Teil zukünftig einen urbanen Charakter annehmen. Inwieweit die Fläche der Öffentlichkeit bereitsteht, kann erst nach Realisierung des Vorhabens beurteilt werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. Die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude werden nicht beeinträchtigt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung
Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

8.3.1.3 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen
Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten. Bei unvorhergesehenen Unfällen und Katastrophen, z.B. im Verlauf der erforderlichen Bautätigkeiten, werden umgehend die zuständigen Behörden benachrichtigt.

8.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der derzeitigen Nutzung auszugehen. Alternativ wäre planungsrechtlich auch eine Veränderung bzw. eine Erweiterung des baulichen Bestands im Rahmen einer Innenentwicklung gemäß § 34 BauGB möglich.

8.4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen
Grundsätzlich befindet sich das Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Da bei der vorliegenden Planung auf eine Vorhabenzulassung gemäß § 34 BauGB verzichtet wird, bildet die Grundlage ein Bebauungsplan mit Umweltprüfung. Der Hauptgrund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Bewältigung der Verkehrslärmvorbelastung. Aus diesem Grunde erfolgt keine Vorhabenzulassung nach § 34 BauGB, sondern die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung.

Gehen vom Vorhaben voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus, so sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich durchzuführen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Insofern sind nur auf das geltende Baurecht zusätzlich aufgesattelte Baurechte kompensationspflichtig. Da nach geltendem Baurecht auch eine rückwärtige Bebauung an der Straße An der Bahn zulässig wäre, werden durch den geplanten Bebauungsplan keine bzw. nur geringfügige Baurechte aufgesattelt. Planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die geplante Begrünung weitgehend ausgeglichen.

8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

- Prüfung des Erhalts schutzwürdiger Bäume anhand eines Baumaufmaßes,
- Zur Sicherung der erhaltenswerten Bäume die Anwendung der „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (1999). Dies bedeutet einen vollständigen Schutz des jeweiligen Kronen- (= Wurzelbereichs) gegen jegliches Befahren, Abgrabungen und Aufschüttungen mithilfe ortsfester Zäune vor und während der gesamten Bauzeit. Nachfolgende Abbildung zeigt auf Grundlage der DIN 18920 und der RAS-LP 4 schematisch die Anwendung eines effektiven Baumschutzes;
- Gehölzfällungen ausschließlich in der vegetationsfreien Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres;
- Beim Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen erfolgt eine vorherige fachliche Begutachtung, um eine mögliche Beeinträchtigung von Lebensräumen von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vögeln auszuschließen;
- An Gebäuden und auf Verkehrsflächen Verwendung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung. Dies beinhaltet nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum mit Farbtemperaturen bis max. 2.200 Kelvin.

Je nach den Ergebnissen der faunistischen Kartierungen sind weitere Maßnahmen wie etwa Nisthilfen oder Fledermauskästen möglich.

8.4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen

Für die Fläche der vorgesehenen Stellplätze wird in der Textlichen Festsetzung Nr. 3 eine Begrünung verbindlich vorgesehen:

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Je angefangene vier oberirdischen Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) ist vor Überfahren zu schützen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Begrünung sind Pflanzen nachfolgender Liste zu verwenden. Besondere Anforderungen an klimatische Veränderungen sind bei der Auswahl der Pflanzen berücksichtigt.

Pflanzliste

Standortgerechte Laubbäume I.- II. Ordnung
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle (Alnus glutinosa),
Hängebirke (Betula pendula),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)

Nichtfruchtende Straßenesche (Fraxinus excelsior „Westhof´s Glorie)
Blumenesche (Fraxinus ornus)
Gingko (Gingko biloba)
Dornenlose Gleditschie (Gleditsia triacanthus `Skyline`)
Europäische Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Amerikanische Roteiche (Quercus rubra)
Silberweide (Salix alba),
Winterlinde (Tilia cordata),
Silberlinde (Tilia tomentosa `Brabant`).

Standortgerechte Laubbäume II. Ordnung
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinis betulus),
Haselnuss (Corylus avellana),
Salweide (Salix caprea),
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia).

Ein zentrales Thema des Bebauungsplans ist der Aspekt „Lärm“, da im Plangebiet eine hohe Vorbelastung durch die Ortsdurchfahrt der B 494 gegeben ist. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren greift die TA-Lärm mit Immissionsrichtwerten von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A), so dass es bei den nächtlichen Verkehrslärmbelastung bis maximal 65 dB(A) Regelungsbedarf erfordert.

Ausführungen hierzu finden sich in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 bis 7 in Form detaillierter Anforderungen. Grundlage der Festsetzungen zur Bewältigung der Verkehrslärmvorbelastung ist die zum Bebauungsplan erarbeitete schalltechnische Untersuchung.

8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Geplant ist der Bau eines Gesundheitszentrum mit mehreren auf der Planfläche angeordneten Gebäuden, wobei geeignete Gebäude entlang der Marktstraße erhalten und umgenutzt werden sollen. Angesichts der Anforderungen an die beabsichtigten Nutzungen und in Bezug auf die baurechtlichen Bestimmungen (Erschließung/ Brandschutz, Abstandsregelungen, Stellplatzverpflichtungen) sind keine grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten gegeben.

8.6 Zusätzliche Angaben

8.6.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf.

8.6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist über die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Hinsichtlich der Kampfmittel ist bei zukünftigen Arbeiten im Plangebiet eine baubegleitende Kampfmittelüberwachung vorgesehen.

- Sofern bei den Bauarbeiten mit Schadstoffen belasteten Bodenmassen aufgefunden werden, werden diese je nach Belastungsgrad fachgerecht entsorgt. Die in größeren Tiefen entnommenen unbelasteten Böden werden einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Hinsichtlich dieser Aspekte werden baubegleitende Überwachungen sowie im Bedarfsfall sofortige Kontaktaufnahmen mit den zuständigen Behörden vorgesehen. Sofern es baubedingt zu Verunreinigungen durch Unfälle oder Leckagen kommt, erfolgt ebenfalls eine sofortige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden.

Bei Freilegung archäologischer Funde erfolgt eine sofortige Benachrichtigung der zuständigen Behörde und eine Unterbrechung weiterer baulicher Arbeiten, um eine Dokumentation und ggf. eine Bergung der Funde zu ermöglichen.

8.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einer bisher zu Wohnzwecken und für die Landwirtschaft genutzte Flächen ist die Anlage eines Gesundheitszentrums mit unterschiedlichen Nutzungen geplant, das sich sowohl auf Bestandsgebäude im Südwesten als auch über neu, im Plangebiet verteilte, zu errichtende Gebäude erstreckt. Eine bauliche Nutzung erfolgt somit auf bisher gärtnerisch genutzte Flächen mit einigem Baum- und Strauchbestand. Teile der Bestandsgebäude als auch der Gehölzbestand bieten potenzielle Lebensräume für planungsrelevante Arten wie Vögel- und Fledermäuse. Derzeit (Stand Mai 2025) werden eingehende Bestandskartierungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Herbst 2025 vorliegen werden. Auf dieser Grundlage ist eine detaillierte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz und der Notwendigkeit zum Angebot für Ersatzlebensräume möglich.

Hinsichtlich der weiteren Naturhaushaltsfaktoren ist das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ beachtlich. Hervorzuheben ist der Aspekt Lärm, dessen Konfliktpotential auf die direkte Lage des Plangebiets an der Ortsdurchfahrt der B 494 zurückzuführen ist. Daher werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 bis 7 detaillierte Aussagen zum Umgang mit diesem Thema getroffen.

Bei den Schutzgütern Fläche/ Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild ist von einem geringen Konfliktpotential auszugehen. Als Ausnahme ist die Beachtung von Auswirkungen des sanierten Grundwasserschadens z.B. bei Grundwasserhaltung im Plangebiet zu nennen. Ferner zu beachten ist bei der Bautätigkeit aufgrund der Nähe zu der St. Laurentiuskirche aus dem 13. Jahrhundert eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von archäologischen Funden früherer Siedlungstätigkeit.

Da sich die Planfläche in einem innerörtlichen Umfeld befindet, ist für das Vorhaben eine grundsätzliche baurechtliche Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB gegeben, so dass keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Auch der entfallende Baumbestand erfordert aufgrund einer fehlenden Baumschutzsatzung keinen rechtlichen Ausgleich. Unabhängig davon ist die Neupflanzung von Bäumen aus Gründen der Gestaltung und der Verbesserung des Kleinklimas und der Aufenthaltsqualität auf dem Gelände vorgesehen. Dementsprechend verweist die textliche Festsetzung Nr. 3 auf eine Pflanzliste mit klimaangepassten zu verwendenden Bäumen. Die Pflanzenverwendung berücksichtigt auch die besonderen Anforderungen an die zukünftig zu erwartenden Klimaveränderungen.

8.6.4 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451);
- DIN 18920: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07;
- Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999);
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, 2002-07;
- Gutachten zur Erfassung von Vögeln und Fledermäusen;
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen Drachenfels, O. v.), 2022

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft

Das geplante Vorhaben wirkt sich in zweifacher Weise positiv auf die Bevölkerung aus. Zum einen wird neuer Wohnraum in zentrumsnaher Lage geschaffen, der zugleich ein attraktives urbanes Umfeld liefert. Zum anderen werden im Rahmen der Innenentwicklung untergenutzte Flächen einer städtebaulich erforderlichen Nachnutzung zugeführt.

Im geplanten urbanen Gebiet werden Vorhaben errichtet, in denen neue Arbeitsplätze, vornehmlich für Dienstleistungen und Medizin, entstehen.

9.2 Auswirkungen auf den Gemeinbedarf

Die geplanten medizinischen Einrichtungen dienen der Versorgung der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Hohenhameln sowie im Umland.

9.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes.

9.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Schutz der vorhandenen und geplanten Bebauung vor Verkehrslärm verbessern sich die Umweltverhältnisse.

9.5 Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Neben den Kosten und Folgekosten des Vorhabens werden die baulichen Änderungen an der Straße An der Bahn und in der Einmündung Allensteiner Weg abschließend im städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt. Ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes werden ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

10 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Hohenhameln hat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums im Ortskern an der Marktstraße – Flurstücke 228/4 und 231/5, Flur 5 – am 14.12.2023 beschlossen.

§ 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2024. Von den 42 beteiligten Behörden und Nachbargemeinden haben 9 eine Stellungnahme abgegeben, von denen wiederum 4 Hinweise und Anregungen zur Planung enthielten, die zu keiner Änderung der Planung geführt haben.

§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit 18.10.2024 bis zum 18.11.2024. In diesem Zeitraum konnten Stellungnahmen zur Planung abgegeben bzw. vorgetragen werden.

Im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Gemeinde Hohenhameln eingegangen.

§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

§ 3 Abs. 2 BauGB

Schlussabwägung

Satzungsbeschluss

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

12 Anlagen

12.1 Textliche Festsetzungen, Hinweise und Klarstellungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Urbanen Gebiet sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m aufweisen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Textliche Festsetzung Nr. 3

Je angefangene vier oberirdischen Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) ist vor Überfahren zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 4

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.

R‘w,ges = LA – Kraumart

mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

mit KRaumart = 35 dB für Büroräume oder Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2.

Es sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist (siehe Nebenzeichnung: Maßgebliche Außenlärmpegel).

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 5

Zum Schutz vor Lärm muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6

Bei Wohnungen, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 60 dB(A) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 8

Bauliche und sonstige Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst umgesetzt werden, wenn die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz erfolgreich abgeschlossen wurden.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

Pflanzliste

Standortgerechte Laubbäume I.- II. Ordnung

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle (Alnus glutinosa),
Hängebirke (Betula pendula),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Nichtfruchtende Straßenesche (Fraxinus excelsior „Westhof´s Glorie)
Blumenesche (Fraxinus ornus)
Gingko (Gingko biloba)
Dornenlose Gleditschie (Gleditsia triacanthus `Skyline`)
Europäische Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Amerikanische Roteiche (Quercus rubra)
Silberweide (Salix alba),
Winterlinde (Tilia cordata),
Silberlinde (Tilia tomentosa `Brabant`).

Standortgerechte Laubbäume II. Ordnung

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinis betulus),
Haselnuss (Corylus avellana),
Salweide (Salix caprea),
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia).

Hinweise

Kampfmittel

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.

Bodenfunde

Sollten bei den Erdarbeiten archäologische Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen und besonders auffällige Erdverfärbungen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Peine unverzüglich zu melden.