



Vorlage-Nr.: 052/2022						
Federführend: Fachbereich IV - Bauen und Sport				Datum: 24.05.2022		
Beratungsfolge:						
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit	Stimmen		
				Ja	Nein	Enth.
Öffentlich	30.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Finanzen, Nachhaltigkeit und Feuerschutz	Vorbereitung			
Nichtöffentlich	04.07.2022	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung			
Öffentlich	07.07.2022	Rat der Gemeinde Algermissen	Entscheidung			

Bebauungsplan Nr. 30 "Am See", 4. Änderung, OT Algermissen, Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am See“ wird gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 sowie § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) jeweils in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden, wie der Vorlage 052/2022 beigefügt, gem. § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen.

Begründung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am See“ gefasst. Die Beteiligung zur Phase 0 folgte per Anschreiben von 22.06.2021 in der Zeit vom 30.06.-14.07.2021. In der gleichen Zeit bestand aufgrund einer Bekanntmachung auf der Home-page die Möglichkeit zur Äußerung. Im Rahmen dieser Beteiligungen erfolgten keine Mitteilungen.

Der Verwaltungsausschuss hat am 31.03.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit und berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 05.04.2022 mit einer Auslegungsfrist vom 13.04.2022 bis zum 13.05.2022. Die am 01.04.2022 per Anschreiben versandte Beteiligungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit einer Frist bis zum 13.05.2022 um Stellungnahme gebeten.

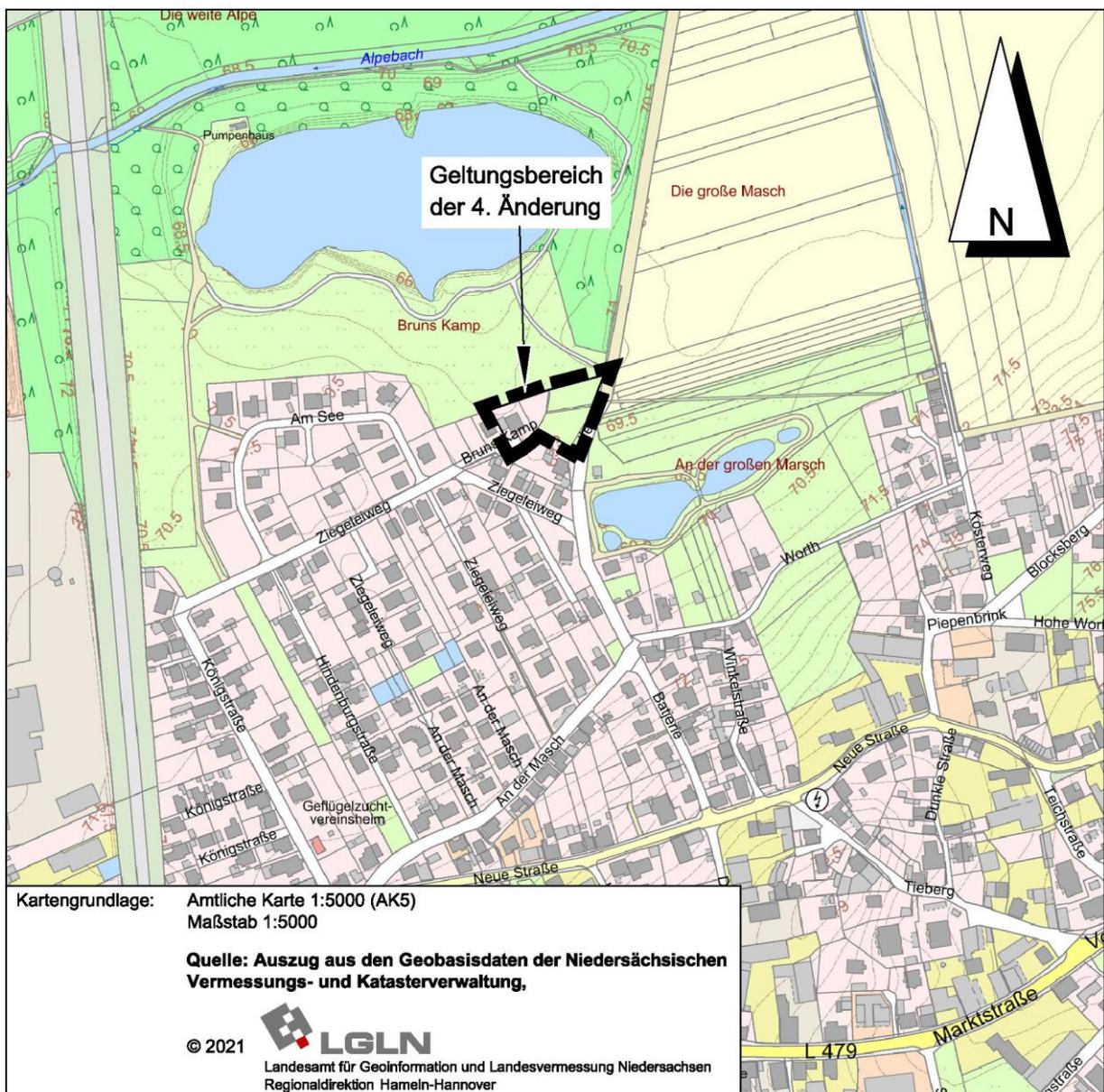
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen können, wie in der Anlage dargestellt, abgewogen werden.

Anlagen:

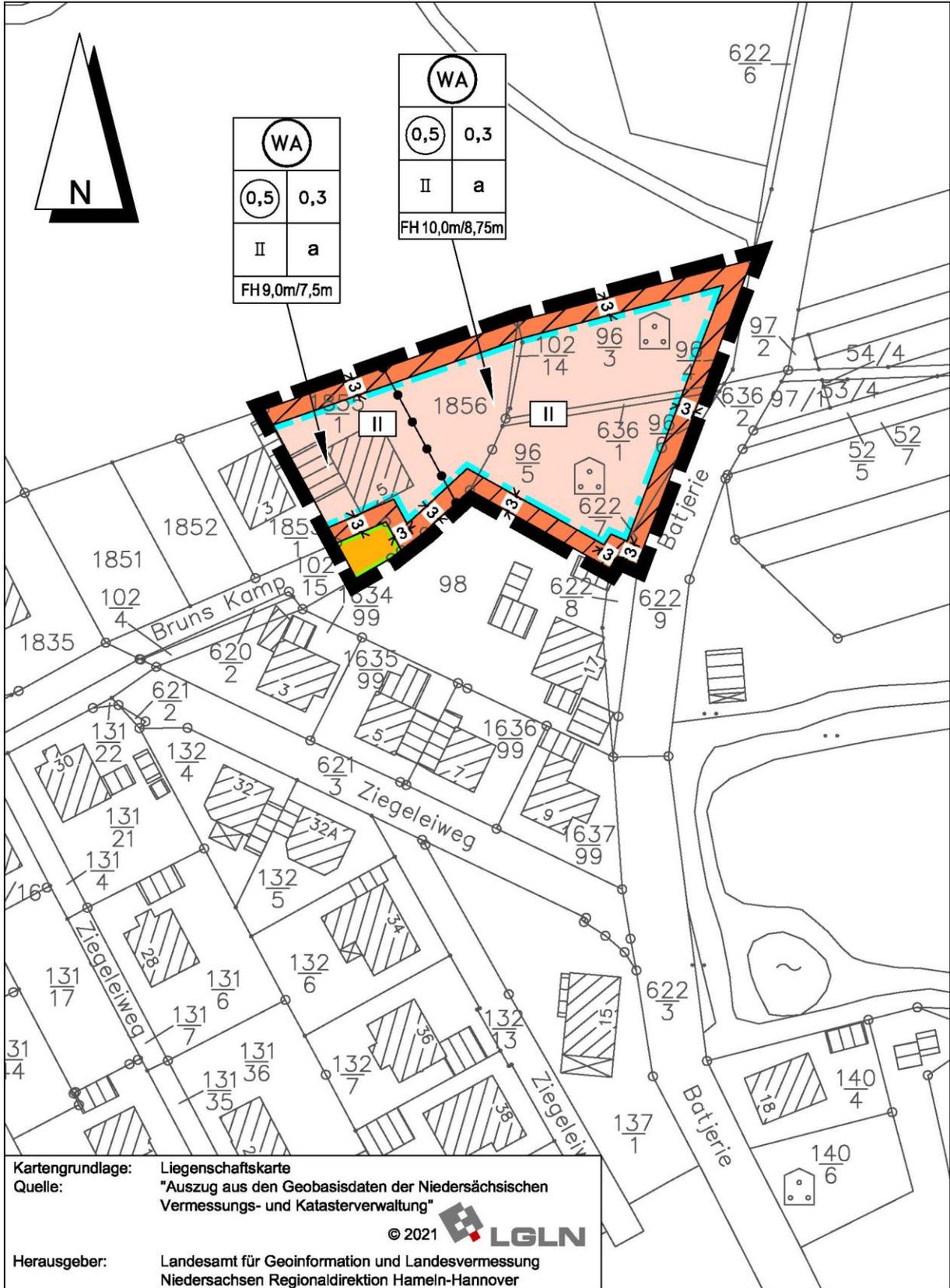
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
18.5.2022			

GEMEINDE ALGERMISSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „AM SEE“ 4. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 30 „Am See“, 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 10,0m/8,75m

Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

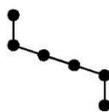


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



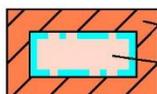
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche)
gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Festsetzung „Innerhalb des Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)“ wird ersatzlos gestrichen.

2. Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe von maximal 10,00 m bemisst sich nach der Höhe des jeweiligen Dachfirstes, in der Mitte der Firstlänge gemessen, über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Dieser Höhenbezug gilt auch für Carports und Garagen.

Die Festsetzung „Für Flachdächer und für Dächer mit einer Neigung von maximal 10 % gilt eine Firsthöhe von maximal 7,5 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche“ wird ersatzlos gestrichen.

(gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

2a. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gelten die Maßgaben der offenen Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO, wobei auch Gebäude von über 50 m Länge zulässig sind (gemäß § 22 (3) BauNVO).

3. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin bzw. ist einsehbar im Bauamt der Gemeinde Algermissen, Rathaus, Marktstr. 7, 31191 Algermissen, zu den üblichen Öffnungszeiten) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher[dB(A)] Außenlärmpegel $R'_{W,res}$ [dB]	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
II	56 – 60	30	30

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um zwei Stufen erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Ab dem 2.OG sind Fenster zu Schlaf- sowie Kinderzimmern nur nach Osten zulässig.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).

5. (trifft nicht zu)

6. (trifft nicht zu)

7. (trifft nicht zu)

8. (trifft nicht zu)

9. Innerhalb der Wohnbauflächen ist je angefangene 400 m² Baugrundstück mindestens ein höherwachsener standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

10. (trifft nicht zu)

11. (trifft nicht zu)

12. Flächen oder Maßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Grundstücken bzw. Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die im Baugebiet den Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Plangebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig und spätestens in der übernächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am See“ der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 3 Einstellplätze

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Einstellplätze für PKW anzulegen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

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

HINWEIS

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 30 „Am See“, 4. Änderung (beschleunigt), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Algermissen Flur: 1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. (Antragsnummer: L4-178/2021, Stand vom 18.10.2021).

Hildesheim, den

LGLN RD Hameln-Hannover – Katasteramt Hildesheim

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2021



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan, 4. Änderung (beschleunigt) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Gemeinde Algermissen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Algermissen, den

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Algermissen“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 4. Änderung überdeckt eine östliche Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Norden Algermissens. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt innerhalb seiner 22. Änderung für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus ihm entwickelt werden.

2.2 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung Allgemeine Wohngebiete fest, in denen unter anderem festgelegt wird, dass innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sind. Die Firsthöhe wurde auf 9 m, für Flach- und flach geneigte Dächer auf 7,5 m begrenzt. Im östlichen Baugebiet ist die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgelegt; ein Wohngebäude ist hier nur als Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

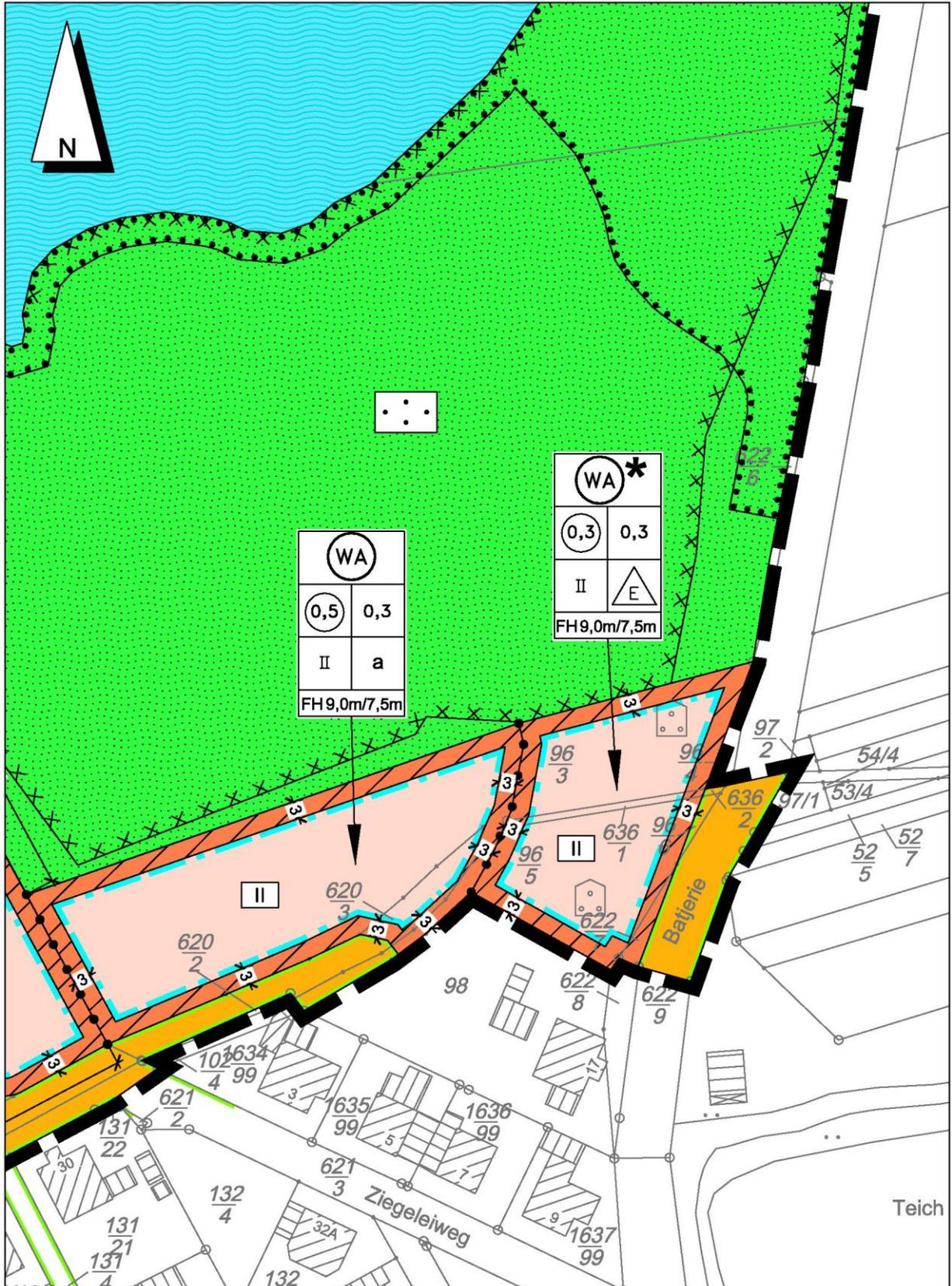
In den bisherigen drei Änderungen des Bebauungsplanes wurden Höhenfestsetzungen geändert eine Verdichtung der baulichen Nutzung zugelassen sowie der Ausschluss Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aufgehoben.

Der ursprüngliche Bebauungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen wird im Folgenden aus dem Maßstab 1:1.000 verkleinert dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bislang noch nicht bebaut worden, so dass er sich darstellt wie zur Zeit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Damals wurde das Gelände im Umweltbericht als strukturreicher Kleingarten mit Nadelgehölzen und halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte bzw. zu einem kleinen Teil als ausgeräumte Industriebrache festgestellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Am See“ mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen, M 1 : 1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Planänderung soll eine intensivere und damit bodensparendere Nutzung des einzigen für eine Bebauung noch zur Verfügung stehenden Bereiches innerhalb des Bebauungsplanes „Am See“ ermöglicht werden. Um auch den Bedarf an Geschosswohnungen decken zu können, wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus aufgehoben und die Geschossflächenzahl erhöht. Damit wird eine Nachverdichtung in diesem Bereich Algermissens ermöglicht.

Um ein oberes Staffelgeschoss zu ermöglichen, wird die maximale Firsthöhe heraufgesetzt. Auch dies dient der Nachverdichtung, weil dadurch weiterer Wohnraum ermöglicht wird.

Um in diesem Zusammenhang die Forderung nach zwei Stellplätzen je Wohneinheit erfüllen zu können, soll hier von dem Ausschluss von Carports in dem Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche abgesehen werden, da die Bereitstellung von überdachten Stellplätzen ermöglicht werden soll.

Die textliche Festsetzung Nr. 2a wird so benannt, weil sie nicht im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten war und erst innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen soll aber zugunsten der Übersichtlichkeit grundsätzlich übernommen werden, so dass die Nr. 2a ergänzt wird.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Der Grenzwert gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Örtlichen Bauvorschrift sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch den Planinhalt nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes Nr. 30

„Am See“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Algermissen beschlossen.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 30 „Am See“, 4. Änderung Abwägung öffentliche Auslegung

Avacon Netz GmbH, Sarstedt, 28.4.2022

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 11.4.2022 ist folgender Hinweis zur 4. Änderung des Bebauungsplanes zu geben.

Zur gesicherten elektrischen Energieversorgung des Änderungsbereiches ist eine Ortsnetzstation erforderlich. Im beiliegenden Plan ist ein Stationsstandort eingetragen, der für die Versorgung des Änderungsbereichs in Verbindung mit dem Bestandsbereich am besten geeignet ist. Der Flächenbedarf beträgt ca. 3,5m x 5,5 m.

Stellungnahme:

Solche Stationen sind gemäß § 14 BauNVO auch ohne eigene Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Eine Eintragung in den B-Plan ist somit nicht erforderlich.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 13.5.2022

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
FG-Leitung Gas-transportnetz	Avacon AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Bergbau: Markscheiderei

Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Gemarkung
Kaliverträge	Carlshall	Burbach Kaliwerke AG (K+S)	

Die genannten Verträge haben privatrechtlichen Charakter. Wir bitten Sie daher sich für Fragen inhaltlicher Art an die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zu wenden sowie diese am Verfahren zu beteiligen.

Altbergbau

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. §7 BBergG oder eine Bewilligung gem. §8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/AlteRechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Stellungnahme:

Das kann zur Kenntnis genommen werden. Ein Zusammenhang mit den Inhalten der vorliegenden 4. Änderung ist nicht erkennbar.

Landkreis Hildesheim, 12.5.2022

Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung:

1. Denkmalschutz

1.1 Baudenkmalpflege Herr Korten (T - 4731)

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung sind keine Objekte bekannt, die im Denkmalverzeichnis der Gemeinde Algermissen als Baudenkmale geführt werden. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen die 4. Änderung des B-Planes Nr. 30 „Am See“ der Gemeinde Algermissen keine Bedenken.

Stellungnahme:

Das kann zur Kenntnis genommen werden.

1.2 Bodendenkmalpflege

In den bisherigen Stellungnahmen zur Bauleitplanung wurde auf die Fundmeldepflicht gem. § 14 NDSchG verwiesen, da das Baugebiet vollständig auf dem Gebiet einer ehemaligen Ziegelei liegt.

Der von der 4. Änderung betroffene Bereich liegt hingegen außerhalb des ehemaligen Ziegeleigeländes in siedlungstopografisch günstiger Lage zum Alpebach und folglich in einem Areal, das vermutlich weitestgehend ungestört geblieben ist.

Es ist daher auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG zu verweisen. Der Hinweis auf die Fundmeldepflicht gem. § 14 NDSchG reicht im vorliegenden Fall nicht aus.

Stellungnahme:

Der Hinweis kann zur Kenntnis genommen werden. Gesetze sind grundsätzlich zu beachten.

2. Bauaufsicht Frau Dill (T - 4621)

Gemäß Urteil OVG Rheinland-Pfalz 1 A 10439/02 und VGH Baden-Württemberg 3 S 1434/85 erfüllen „gefangene“ Stellplätze nicht die an einen notwendigen Stellplatz zu stellenden Anforderungen. Dies sollte bei der Forderung nach mindestens zwei notwendigen Einstellplätzen berücksichtigt werden.

Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen ansonsten gegen die hier angezeigte Änderung keine Bedenken.

Stellungnahme:

Das kann zur Kenntnis genommen werden.

3. Untere Bodenschutzbehörde Herr Schulz (T - 4072)

Für den Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes wurden umfangreiche Untersuchungen zur Altlastensituation im Rahmen der Entwicklung des ursprünglichen Bebauungsplanes durchgeführt. Auf dieser Grundlage sind seinerzeit entsprechende Vorgaben zur Nutzung ergangen. Der aktuelle Planungsbereich geht über den seinerzeit betroffenen Bereich hinaus. Inwiefern die ursprünglichen Feststellungen zur Nutzung des Geländes auch für den aktuell betroffenen Planbereich zutreffen, kann nicht beurteilt werden. Hierfür ist eine Aussage eines Sachverständigen, deren Umfang mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist, vorzulegen.

Stellungnahme:

Die Aussage wird eingeholt.

4. Städtebau / Planungsrecht Frau Mättschke (T - 4671)

4.1 Die Textliche Festsetzung Nr. 4 für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Am See“ wird wie folgt gefasst: „Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die

zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig. Dies gilt nicht für Carports sowie nicht entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 23 (5) BauNVO)“ Da sich im Änderungsbereich der 4. Änderung keine festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ befinden, wird angeregt, diesen Satz dementsprechend anzupassen.

Stellungnahme:

Dem kann redaktionell so entsprochen werden.

4.2 Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans und auch im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz wird angeregt zu prüfen, ob die planerische Erforderlichkeit dafür besteht, in der textlichen Festsetzung Nummer 4 die Unzulässigkeit von Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszunehmen. insoweit wird mit Hinweis auf § 1a Abs. 2 BauGB (Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden) und im Hinblick auf dem der Bauleitplanung innewohnenden Gleichbehandlungsgrundsatz vielmehr angeregt, konkret zu prüfen, inwieweit auch die übrigen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugestanden werden sollte/ müsste.

Stellungnahme:

Das ist so geprüft worden. Nachdem die anderen Grundstücke bereits bebaut sind, besteht dort kein Änderungsbedarf mehr.

4.3 Bezüglich der Textlichen Festsetzung Nummer 4 wird darauf hingewiesen, dass von Carports, die gegebenenfalls eine oder mehrere, auch zum Teil, geschlossene Seitenwände haben, die gleiche Wirkung ausgeht, wie von einer Garage bzw. einem geschlossenen Baukörper. Es wird diesbezüglich angeregt, hinsichtlich der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplans in der Textlichen Festsetzung Nummer 4 eindeutig zu definieren und festzusetzen, wie dieses Carport auszusehen hat.

Stellungnahme:

Die Gemeinde Algermissen kann keine eigene rechtsgültige Definition aufstellen, was ein Carport ist. Hier wird auf den allgemeinen Sprachgebrauch verwiesen, der auch Grundlage dafür sein muss, was in einem Baugenehmigungsverfahren dann zulässig sein kann, und was nicht.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Braunschweig, 21.4.2022

Ihr Schreiben vom 1.4.2022 ist am 7.4.2022 beim Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal (WSA MLK / ESK) eingegangen.

Zu der Bauleitplanung der Gemeinde Algermissen, Bebauungsplan Nr. 30 „Am See“, 4. Änderung habe ich am 30.1.2017 eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme halte ich inhaltlich voll aufrecht und füge sie diesem Schreiben nochmal als Anlage bei.

Redaktionell weise ich noch darauf hin, dass die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes reformiert wurde. Die Bezeichnung „Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Braunschweig“ ist dabei in Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal geändert worden, die Anschrift ist unverändert geblieben.

Für Rückfragen siehe ich innen sehr gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 30.1.2017

Zum Oben genannten Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Die Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Braunschweig sind durch die Planungen betroffen, da die Vorflut des Planungsgebietes das bundeseigene Bauwerk, Alpebach Durchlass Nr. 384 am Stichkanal Hildesheim (SKH), bei SKH-km 5,900 belastet.

Dazu gebe ich folgenden Hinweis:

Die Bemessungsannahmen für den Alpebach Durchlass dürfen nicht nachhaltig durch die Vorflut aus dem Planungsgebiet verändert werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Stellungnahme:

Der Zusammenhang mit den Inhalten der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann nicht erkannt werden.