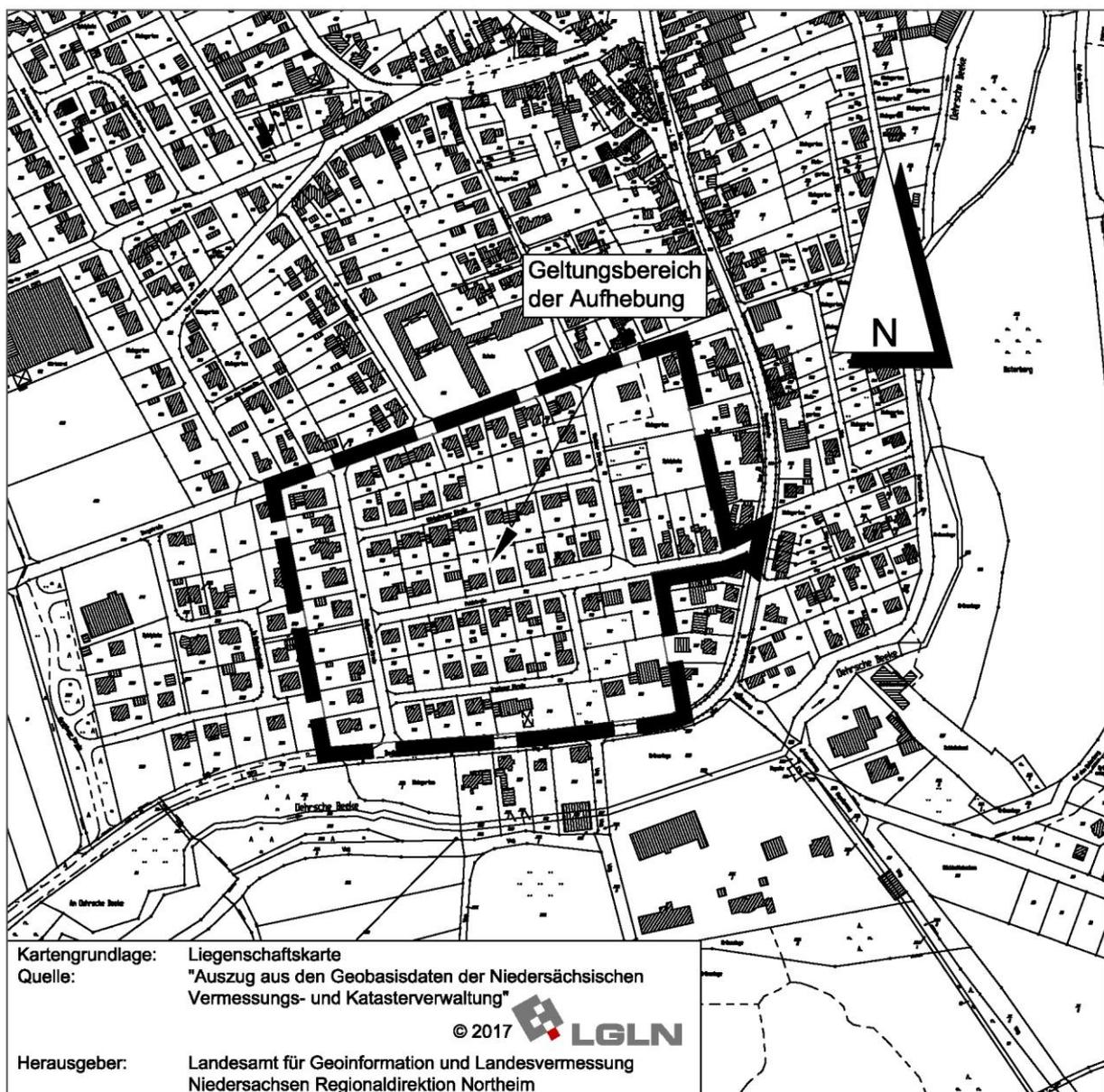


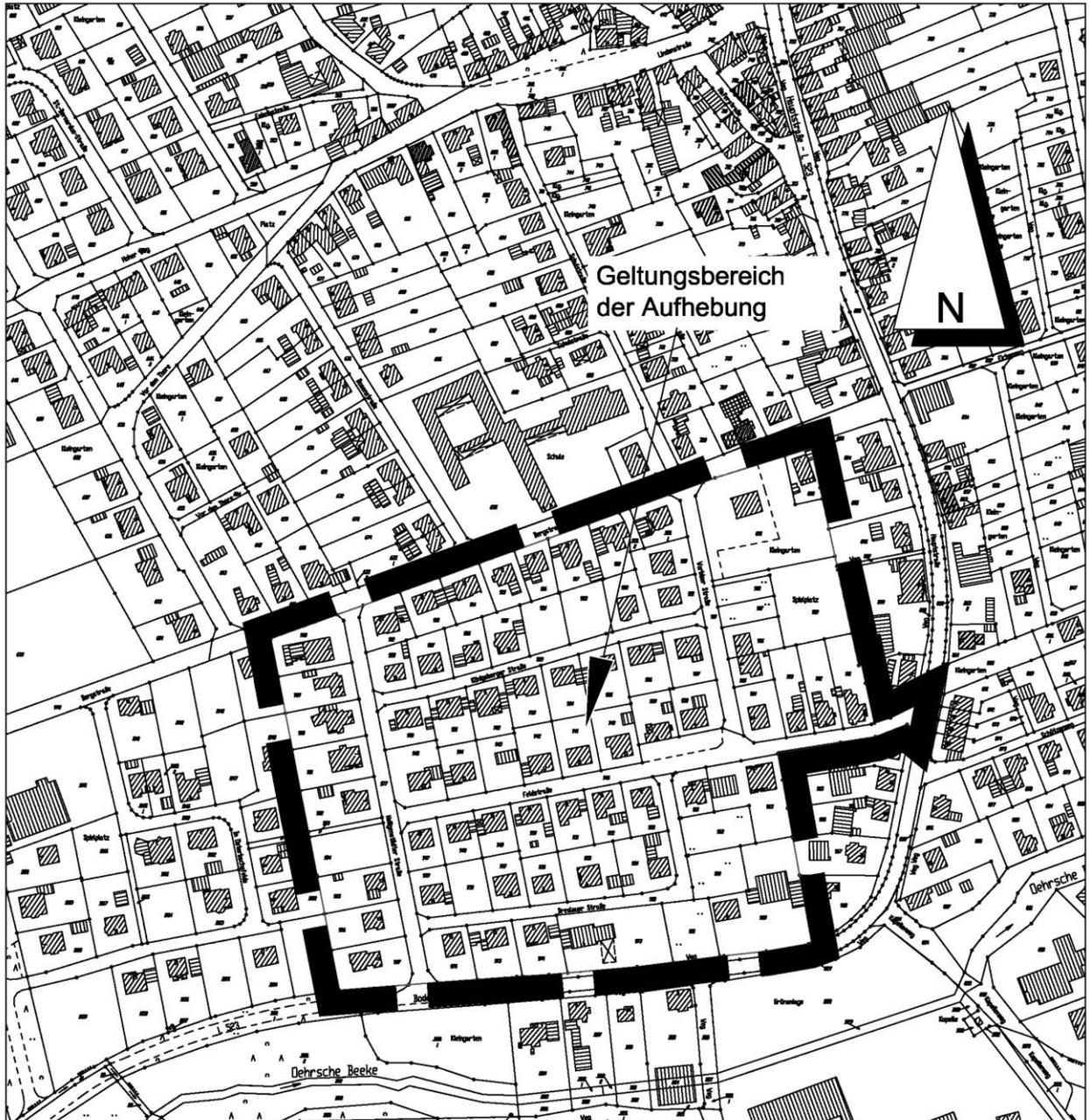
# PLANAUFHEBUNG UND BEGRÜNDUNG

|                   |  |  |                      |
|-------------------|--|--|----------------------|
| Stand der Planung | gemäß § 3 (1) BauGB<br>gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB<br>gemäß § 4 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB |
| 22.2.2018         | gemäß § 10 (3) BauGB                       |  |                      |

GEMEINDE BILSHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „IM OSTERBACHSFELDE“  
AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES



**Bebauungsplan Nr. 2 „Im Osterbachsfelde“, Aufhebung des Bebauungsplanes  
M 1 : 3.000**



**Gesetzesbezüge**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 2.3.2017 (Nds. GVBl. Nr. 4/2017 S. 48)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte**  
Quelle: **"Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"**

© 2017  LGLN

Herausgeber: **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Northeim**

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (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 Bilshausen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Satzung beschlossen.

Bilshausen, den 21.3.2018

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bilshausen hat in seiner Sitzung am 2.8.2017 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss der Aufhebung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den 21.3.2018

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

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

©2017  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

### Planverfasser

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2017

**BÜRO KELLER**

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bilshausen hat dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung am 17.1.2018 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.1.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 26.1.2018 bis 26.2.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bilshausen, den 21.3.2018

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bilshausen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Aufhebung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat die Aufhebung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.2.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 21.3.2018

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.3.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist damit am 15.3.2018 rechtsverbindlich geworden.

Bilshausen, den 21.3.2018

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin

### 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 Aufhebung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Aufhebung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Bilshausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bilshausen, den

Siegel

Bürgermeisterin

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Osterbachsfelde“, Aufhebung des Bebauungsplanes**

### **1. Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bilshausen hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Osterbachsfelde“ beschlossen.

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Südwesten Bilshausen zwischen Bergstraße im Norden und Bodenseer Straße im Süden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Aufhebung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Landes- oder Regionalen Raumordnungsplanung, die sich ausdrücklich auf den vorliegenden Aufhebungsbereich beziehen, sind durch diese Planung nicht betroffen.

#### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Geltungsbereich dieser Aufhebung im Wesentlichen eine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 sowie darüber hinaus ein Spielplatzsymbol und im Nordwesten eine Gemeinbedarfsfläche Kirche aus. Der Flächennutzungsplan entspricht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

#### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete für eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Die überbaubaren Flächen werden durch straßenseitige Baulinien bestimmt. Ein Spielplatz sowie eine Vorbehaltsfläche für den öffentlichen Zweck "Kirche" werden ebenfalls festgesetzt.

Innerhalb der 1. bis 5. Änderung wurden jeweils für kleine Teilbereiche überbaubare Flächen erweitert, Baulinien aufgehoben und das Maß der baulichen Nutzung ergänzt bzw. angehoben. Innerhalb der 6. Änderung wurden dann für den gesamten Planbereich Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

# Bebauungsplan Nr. 2 „Im Osterbachsfelde“, verkleinert aus M 1 : 1.000

## BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN 2 „IM OSTERBACHSFELDE“  
NACH § 9 B BauG und BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

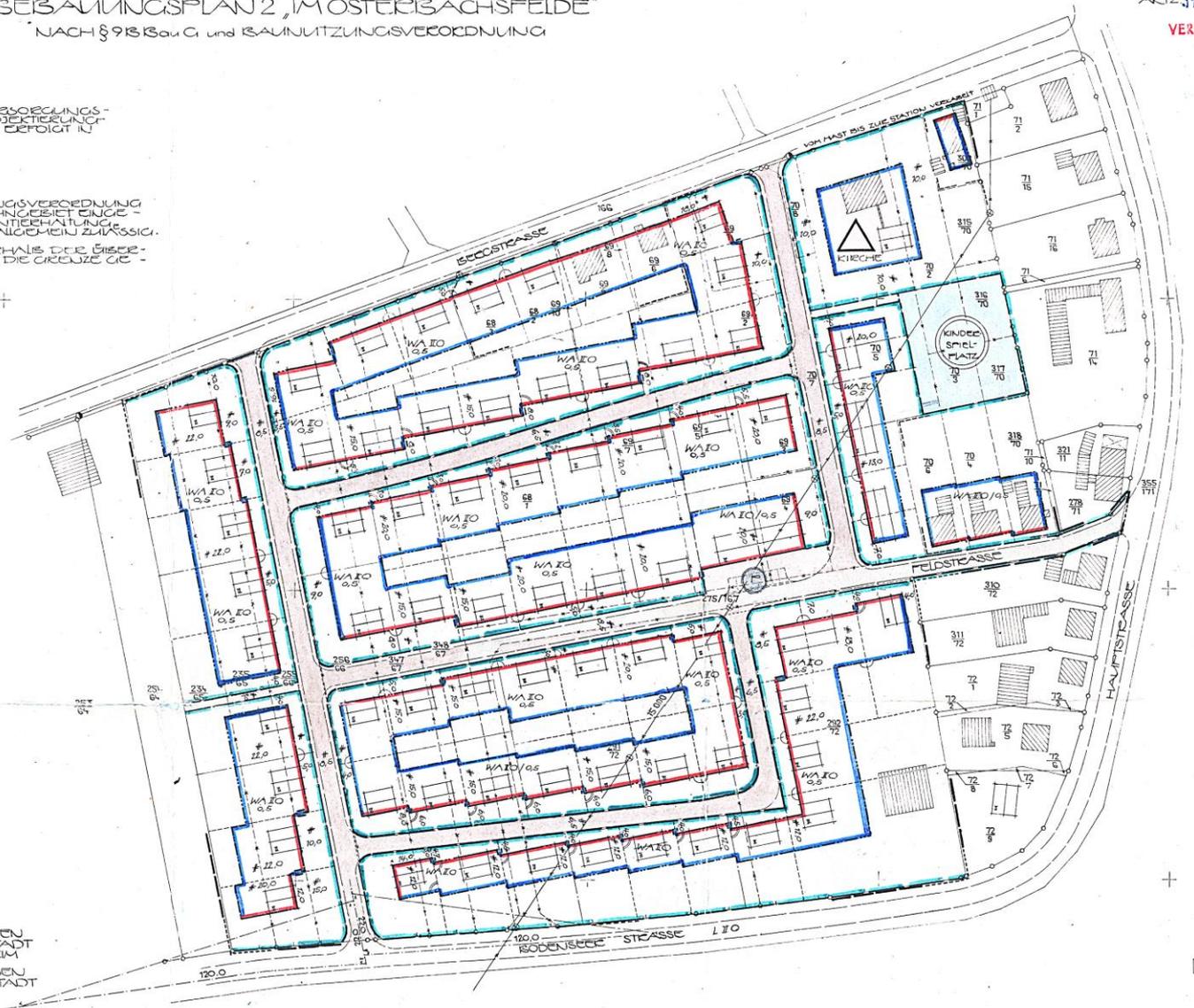
DER GEM  
DURCH  
KREISEL  
FÄHIG  
TUNGST  
SCHEIN  
GÜNGE  
DURCH  
ACTZJ1

VERY

VERBODENES  
FORDERUNG  
EN BEFOLGT

ZUNGSVERORDNUNG  
WOHNBEZIEHUNG  
KLEINTIERHALTUNG  
(6) ALLGEMEIN ZULÄSSIG  
VERHÄLTNIS DER GRÖSSE  
ZUR DIE GRÖSSE 0,2

NÄHER  
STADT  
STADT  
ALISEN  
STADT



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Nachdem der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut worden ist, sollen für zukünftige Veränderungen, Umbauten oder Neubauten nicht mehr die Festsetzungen des inzwischen recht alten und damit im Verhältnis zu aktuellen Rechtsvorschriften wie zum Beispiel der Baunutzungsverordnung rechtlich überholten Bebauungsplanes maßgeblich sein, sondern die Maßgaben des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Danach müssen sich Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, in der Bauweise und in der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist für die weitere Entwicklung dieses vorhandenen Baugebietes ausreichend, so dass es keines Bebauungsplanes mehr bedarf.

Der Bebauungsplan wird somit ersatzlos aufgehoben.

Anforderungen an den Klimaschutz sind durch die Planaufhebung nicht betroffen.

#### **3.2 Umweltbericht**

Dieser Begründung wird als ihr gesonderter Teil ein Umweltbericht beigelegt, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft und die Folgen der Aufhebung ausführlich beschrieben werden.

Im Plangebiet vorhandene Bäume werden im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzt. Sie könnten somit unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse - eine entsprechende Untersuchung wurde angestellt - bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt (zwischen 1.10.2017 und 28.2.2018) gefällt werden, ohne dass die §§ 14 bis 17 BNatSchG anwendbar wären. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat somit keinerlei Auswirkungen auf den Baumbestand und erfordert nicht die Darstellung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung wurden im Umweltbericht beschrieben.

Um aber den derzeitigen Wertigkeiten auf der ehemaligen, baumreichen Spielplatzfläche Rechnung zu tragen, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Bilshausen Ersatzpflanzungen festgelegt, die in der Anlage zum Umweltbericht beschrieben sind. So sind auf der zukünftigen Gartenfläche mindestens 3 Laubbäume und auf dem öffentlichen Flurstück 1072 (Bereich Ohrshäuser Straße) mindestens 4 Laubbäume und 7 Solitärsträucher zu pflanzen. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde durchgeführt, die sich durch Beschluss dieser Begründung dazu verpflichtet.

### **4. Zur Verwirklichung der Aufhebung zu treffende Maßnahmen**

#### **5.1 Altlagerungen, Bodenkontaminationen**

Altlagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Aufhebungsbereiches nicht bekannt.

#### **5.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Im Osterbachsfelde“

vom 26.1.2018 bis einschließlich 26.2.2018

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

Bilshausen, den 21.3.2018

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin



## Gemeinde Bilshausen

### Umweltbericht

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2  
„Im Osterbachsfelde“ in Bilshausen



#### Bearbeitung:

Dipl. Biol. Marion Ries  
Dr. Christoph Schwahn

Göttingen, den 19. Oktober 2017

## **Inhaltsübersicht**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | Einleitung: Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes Nr. 2 .....              | 2  |
| 1.1   | Inhalt und Ziele .....   | 3  |
| 1.2   | Festsetzungen .....  | 3  |
| 1.3   | Darstellung der für die Änderung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung .....            | 4  |
| 1.4   | Gesetze und Planungsvorgaben.....  | 4  |
| 1.5   | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung ..... | 4  |
| 2.    | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....  | 6  |
| 2.1   | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....   | 6  |
| 2.1.1 | Unbelebte Umweltfaktoren (Boden, Wasser, Luft/Klima).....  | 6  |
| 2.1.2 | Pflanzen- und Tierwelt .....   | 6  |
| 2.2   | Mensch, Siedlung, Landschaft, Erholung .....   | 9  |
| 2.3   | Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Aufhebung und bei Fortbestand des Bebauungsplanes .....          | 10 |
| 2.3.1 | Prognose zur Auswirkung auf das Klima .....  | 11 |
| 2.4   | Alternativen zur Aufhebung des Bebauungsplanes und Beurteilung und deren Auswirkungen auf den Umweltzustand.....   | 12 |
| 2.5   | Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht .....  | 12 |
| 3.    | Zusätzliche Angaben .....  | 12 |
| 3.1   | Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken .....      | 12 |
| 3.2   | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes .....                     | 12 |
| 4.    | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....   | 13 |
| 5.    | Literaturverzeichnis .....   | 15 |

Anlage: Bericht über die Kontrolle auf Fledermausquartiere im Baumbestand des ehemaligen Spielplatzes

## 1. Einleitung: Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes Nr. 2

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Im Osterbachsfelde" der Gemeinde Bilshausen wurde 1963 rechtskräftig. Er schaffte die rechtliche Voraussetzung für die Anlage einer Neubausiedlung südwestlich des historischen Ortskerns. In den letzten Jahrzehnten wurde der Plan mehrmals in kleinen Teilbereichen geändert, damit eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke erfolgen konnte. Im Zuge der 6. Änderung wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist seit Jahrzehnten erschlossen und nahezu vollständig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Im Geltungsbereich befindet sich an der Bergstraße auch die Pauluskirche.

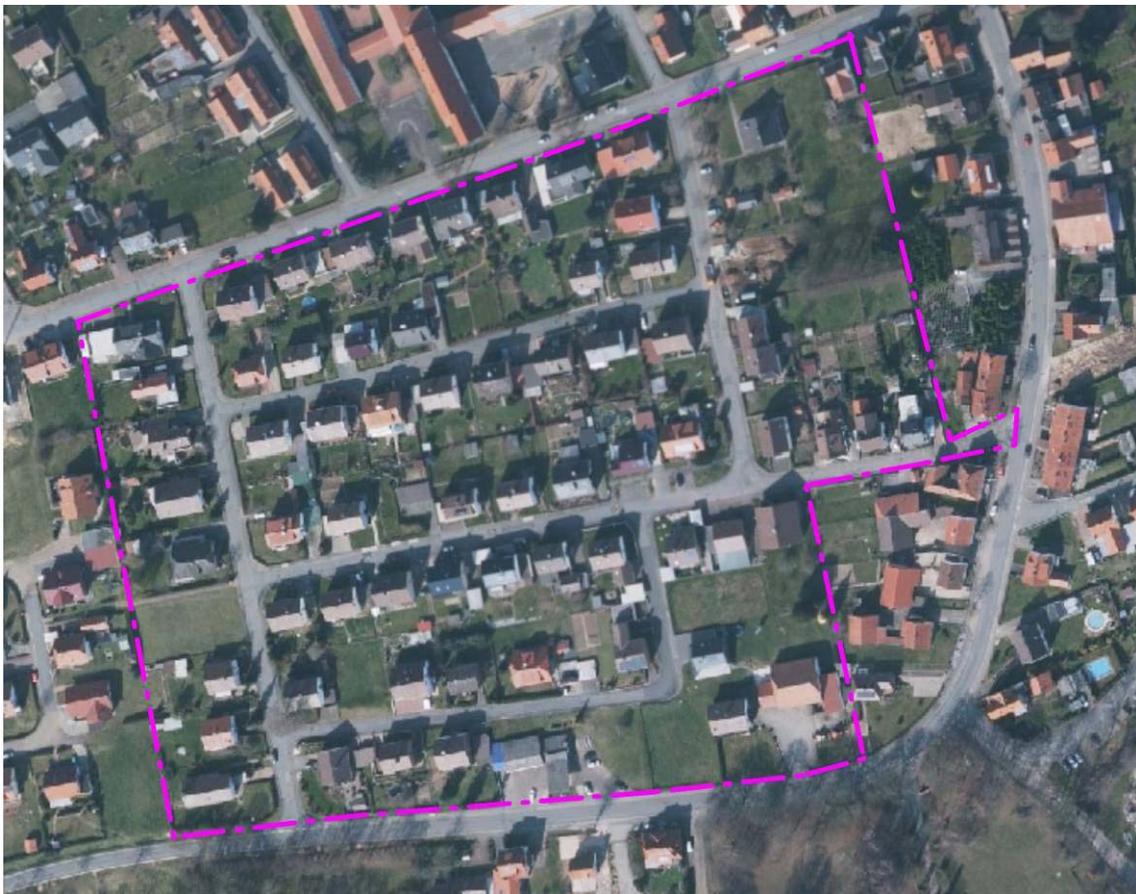


Abb. 1: Lage des Planungsraumes (Quelle Luftbild: Nibis Kartenserver)

## 1.1 Inhalt und Ziele

Um den Eigentümern eine größere Flexibilität bei der Nutzung und Gestaltung ihrer Grundstücke und Häuser unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung einzuräumen, soll sich die zukünftige Regelung der Bebauung nach § 34 BauGB richten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme von fünf Baugrundstücken, völlig bebaut ist. Zukünftiger Regelungsbedarf wird sich daher im Wesentlichen auf An- und Umbauten (Wintergärten, Windfang u. dgl.) und Nebenanlagen beschränken.

## 1.2 Festsetzungen

### Größe und Gliederung des Gebietes:

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Osterbachsfelde“ hat eine Größe von etwa 6,55 ha.

### Art der baulichen Nutzung

#### Die gegenwärtige Bebauung richtet sich nach folgenden Maßgaben:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,5 fixiert. Des Weiteren wurde im Osten des Gebietes ein Spielplatz und im Nordosten, an der Bergstraße, eine Vorbehaltsfläche für den öffentlichen Zweck „Kirche“ festgesetzt.

**Baugrenzen:** Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als zusammenhängende Baufelder im Zuge der 6. Änderung als Baugrenzen festgesetzt. Der derzeitige Gebäudebestand richtet sich nach diesen Grenzen.

**Verkehrsflächen:** Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen sowie die Stellplatzanlage an der Feldstraße sind in der Örtlichkeit vorhanden.

**Grünflächen:** Im Bebauungsplan wurde eine öffentliche Grünflächen als „Kinderspielplatz“ festgelegt, die auf nur im Nordteil der Fläche realisiert und genutzt wurde, bis vor ein paar Jahren eine Verlegung in den Bereich der Grundschule erfolgte. Die südlichen Teilflächen der öffentlichen Grünfläche wurden verpachtet und sind bislang gärtnerisch genutzt.

**Zukünftige Beurteilung von Baugesuchen:** Das Baugebiet ist bis auf wenige Baulücken bebaut, die Erschließung gesichert. Die wesentlichen Vorgaben des Bebauungsplanes sind umgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen existieren für dieses Baugebiet nicht. Eine künftige Bebauung sowie Umbauten und Erweiterungen der bestehen-

den Gebäude werden nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Grundlage hierfür ist das sogenannte "Einfügungsgebot", bei dem sich Bauvorhaben in Art der baulichen und sonstigen Nutzung sowie in den Grundzügen der Gestaltung am derzeitigen Bestand orientieren müssen.

### **1.3 Darstellung der für die Änderung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung**

Bei Neuaufstellungen, Änderungen und auch bei Aufhebungen von Bebauungsplänen sind regelmäßig die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege zu prüfen. Insbesondere ist die sogenannte „Eingriffsregelung“ (§ 14 ff BNatSchG) zu beachten. Zu beachten sind ferner die Verbote zum Artenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### **1.4 Gesetze und Planungsvorgaben**

Maßgeblich für die vorliegende Planung ist zum einen das Baugesetzbuch. In seinem § 2a wird der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorgesehen.

Für die künftige Beurteilung von Veränderungen ist § 34 BauGB maßgeblich.

Die naturschutzrechtlichen Vorgaben ergeben sich durch das Bundesnaturschutzgesetz und hier insbesondere die vorstehend erwähnte „Eingriffsregelung“ (§ 14- 18) sowie die Regelungen zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### **1.5 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung**

Die wesentlichen Vorgaben für den Geltungsbereich der B-Planaufhebung gehen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen sowie Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen hervor. Die hierin formulierten Aussagen für den Planungsraum werden im Folgenden dargestellt.

#### **Entwicklungsziele der Flächen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2010 (RROP), Änderung und Ergänzung 2012**

In der Karte des RROP werden für den Planungsraum keine Aussagen getroffen.

### Entwicklungsziele der Flächen im Landschaftsrahmenplan Göttingen (LRP)

Gemäß der Karte VI „Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Objekte“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht im Landschaftsschutzgebiet „Untereichsfeld“.

In der Karte VII „Einzelziele und Maßnahmen“ des LRP werden für den Planungsraum kaum Aussagen getroffen. Es gelten lediglich „allgemeine Anforderungen an die Siedlungen gem. Kap 8.3“.

### Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiete, Geschützte Biotope, NSG, LSG, Fließgewässer)

Das LSG „Untereichsfeld“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, südlich der Bodenseer Straße (L523). Das Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet „Rhumeaue/ Ellerniederung/ Gillersheimer Bachtal“ liegt im Norden des Bebauungsplanes Nr. 2 und ist mehr als 0,5 km von ihm entfernt. Besonders geschützte Biotope sind im Planungsraum und in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

**Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass für den seit Jahrzehnten bebauten Siedlungsraum keine besonderen Wertigkeiten festgestellt wurden, die für den Naturschutz und für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind. Wertvolle Naturräume befinden sich nördlich von ihm in der Rhumeaue.**



Abb. 2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Aufhebungsbereich hauptsächlich eine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 auf. Im Norden ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ verzeichnet. Südlich von ihr ein Spielplatz durch ein Symbol gekennzeichnet. Die derzeitige Ausprägung des Gebietes entspricht im Wesentlichen diesen Darstellungen, mit Ausnahme des Spielplatzes, der in den Bereich der Grundschule an die Bergstraße verlegt wurde.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.1.1 Unbelebte Umweltfaktoren (Boden, Wasser, Luft/Klima)**

Der Aufhebungsbereich liegt südwestlich vom alten Ortskern Bilshausens, zwischen der Bergstraße im Norden und der Bodenseer Straße (L523) im Süden. Das Gelände fällt in Richtung Südwesten, zur Oehrschen Beeke hin, ab.

In der naturräumlichen Gliederung (HÖVERMANN, 1963) wird der Planungsbereich der Einheit „Weser-Leine Bergland“ zugeordnet. Das Gebiet befindet sich im Bereich „Lindauer Becken“, einer Untereinheit des „Eichsfelder Beckens“. Die Höhe über NN liegt im Untersuchungsraum etwa zwischen 164 bis 155 m über NN. Ausgangsgestein dieses Gebietes ist der Mittlere Buntsandstein.

Im niedersächsischen Kartenserver NIBIS des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie besteht der Boden im Planbereich aus Pseudogley-Parabraunerde. Aufgrund seiner hohen natürlichen Fruchtbarkeit zählt er zu den schützwürdigen Böden.

Das Klima im Gebiet wird durch mittlere Jahrestemperaturen von 8-9°C bestimmt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 700 und 800 mm. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Im Planungsraum sind keine Gewässer vorhanden. Die Oehrschen Beeke verläuft südlich der Landesstraße in einer Entfernung von ca. 60 Metern.

#### **2.1.2 Pflanzen- und Tierwelt**

Seit den 60er Jahren wurde das Gebiet des Bebauungsplanes „Im Osterbachsfelde“ mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut und Verkehrsflächen angelegt. Mittlerweile stehen auf fast allen Baugrundstücken Gebäude. Derzeit wird an der Worbiser Straße ein neues Wohnhaus auf den Flurstücken 907 und 908 fertig gestellt, sodass nunmehr nur noch fünf Grundstücke unbebaut sind (Flurstücke 923 u. 924 an der Königsberger Straße, 962 und 971 an der Breslauer Straße sowie 994 an der Heiligenstädter Straße). Diese Freiflächen sind als Scherrasenflächen ausgeprägt oder werden von den angrenzenden Bewohnern als Ziergärten genutzt (s. Fotos folgende Seite).



Flurstück 971 (Scherrasen)



Flurstück 924 (Neuzeitlicher Ziergarten)

In den letzten Jahrzehnten wurden einige Gebäude modernisiert; Anbauten und Erweiterungen kamen hinzu, sodass der Versiegelungsgrad im Gebiet zwischen 40 bis 55 % liegt. Die übrigen Flächen werden von städtisch geprägten Vor- und Hausgärten eingenommen, die sich durch artenarme Scherrasenflächen, Rabatten, Kiesbeete sowie einen hohen Anteil an Koniferen und Ziergehölzen auszeichnen. Nur sehr vereinzelt sind ländliche Nutzungsformen wie Obst- und Gemüsegärten zu finden (s. folgende Fotos der verschiedenen Gartentypen).



Auf der ehemaligen Spielplatzfläche, die sich zwischen der Worbiser Straße und der Hauptstraße befindet, ist ein alter Baumbestand aus Kastanien, Winter-Linden, Hainbuchen, Walnuss, Berg- und Spitzahorn sowie 3 Fichten zu finden, die Stammumfängen von 72 bis 174 cm aufweisen. Dort wurden insgesamt 18 Laub- und 3 Nadelbäume gepflanzt (s. folgende Fotos). Die Grünfläche unter den Bäumen besteht aus Scherrasen.



Die Straßenräume sind von Grundstück zu Grundstück versiegelt. Bäume in Form einer Kastanie und vier Buchen sind nur im Bereich der Parkplatzanlagen an der Feldstraße und an der Worbiser Straße vorhanden.

Nach DRACHENFELS (2016) wird das Gebiet dem Biotoptyp „Locker bebautes Einzelhausgebiet“ (OEL) und die Gärten zumeist als Neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) zugegliedert. Für den ehemaligen Spielplatz erfolgt eine Einordnung als „Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand“ (PZR). Der gesamte Planbereich wird nach BIERHALS et al. (2004) nur der Wertstufe I zugewiesen. Für Arten und Lebensgemeinschaften ist er größtenteils von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund des alten Baumbestandes ist die Spielplatzfläche für den Naturschutz etwas bedeutsamer als die übrigen Flächen des Planungsraumes. Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auf ihr zukünftig eine Bebauung ermöglicht wird, ist davon auszugehen, dass die meisten Bäume auf der Parzelle entfallen werden. Im Vergleich zu einer Bebauung der

noch freien Baulücken wird sich eine Umnutzung der ehemaligen Spielplatzfläche durch die Fällung zahlreicher Bäume stärker auf die Arten- und Lebensgemeinschaften auswirken.

Der Berücksichtigung der Tierwelt liegt die grundsätzliche Überlegung zugrunde, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu Veränderungen führen wird, welche die Tötung oder Verdrängung gefährdeter bzw. seltener Arten zur Folge haben. Da es sich bei dem Gebiet um eine vergleichsweise strukturarme Siedlung handelt, die Gartenflächen wie auch die Baulücken einer intensiven Nutzung unterliegen und der Bereich durch die Anwesenheit von Menschen stark beunruhigt wird, ist davon auszugehen, dass das faunistische Arteninventar mit Sicherheit auf wenige Arten reduziert ist, die als "Allerweltsarten" (Ubiquisten) zu bezeichnen sind. Im Zuge der Biotopkartierung im September wurden im Gebiet nur weit verbreitete Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel, Dompfaff, Kleiber, Rabenkrähe, Elster, Blau-, Tannen und Kohlmeise beobachtet. Eine Brutvogelkartierung war jahreszeitlich bedingt nicht mehr möglich. Diese erfassten Arten kommen häufig in Siedlungen vor und sind nicht in ihrem Bestand gefährdet.

Um ausschließen zu können, dass sich im Altbaumbestand des ehemaligen Spielplatzes Fledermausquartiere befinden, wurde das Büro Limna (Göttingen) mit einer Untersuchung beauftragt. Dabei wurden die 21 Bäume auf dem Gelände auf eine potentielle Quartiernutzung durch Fledermäuse überprüft. Die untersuchten Astlöcher, Spalten und abstehende Rinden zeigten keine Befunde (siehe beigefügten Untersuchungsbericht in der Anlage). Auch Brutstätten für Höhlenbrüter oder größere Nester konnten im Baumbestand nicht erfasst werden. Es ist aber davon auszugehen, dass sich im dichten, nicht einsehbaren Kronendach der Laubbäume und in den drei Nadelbäumen Brutplätze von Gehölzbrütern befinden.

**Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass bei einer Fällung der Bäume auf dem Spielplatzgelände im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar keine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG zu befürchten ist.**

## **2.2 Mensch, Siedlung, Landschaft, Erholung**

Das seit mehreren Jahrzehnten bebaute Gebiet stellt sich durch seine Wohnbebauung und Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Vor- und Hausgärten, als städtisch geprägte Siedlungsfläche dar. Der Grünflächenanteil liegt in diesem Teil der Ortschaft bei unter 50%. Vor allem die Gestaltung der Vor- und Hausgärten, die monotonen Scherrasenflächen sowie die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen verstärken diesen Eindruck. Die umliegenden Neubausiedlungen sind ähnlich ausgeprägt.

Erholungseinrichtungen sind in Planungsraum nicht vorhanden. Auf der aufgegebenen Spielplatzfläche ist keine Ausstattung mehr vorhanden, die zum Verweilen einladen würde. Durch die Grünfläche verläuft eine Wegebeziehung, die ehemals der Erschließung des Spielplatzes diente und die Hauptstraße mit der Worbißer Straße verbindet. Da der Weg nur im Ostteil befestigt ist, wird er kaum begangen (s. rechtes Foto).



Im Bereich der Grundschule nördlich der Bergstraße existiert ein Spielplatz, welcher der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die Sportstätten von Bilshausen befinden sich am nördlichen Ortsrand.

### Emissionen, Immissionen

Die Emissionen des Gebietes beschränken sich auf die Geräuschentwicklung sowie die üblichen Auswirkungen von Heizung und Verkehr, welche im Rahmen geltender Bestimmungen in Wohngebieten zulässig sind.

Immissionen in das Gebiet werden durch die umliegenden Siedlungsflächen und Verkehrswege verursacht. Es ist davon auszugehen, dass sie sich im Rahmen der zulässigen Werte bewegen werden.

## 2.3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Aufhebung und bei Fortbestand des Bebauungsplanes

Da die Bebauung des Planungsraumes fast vollständig abgeschlossen ist und lediglich fünf freie Baugrundstücke und die ehemalige Spielplatzfläche noch bebaut werden können, ist nicht zu erwarten, dass sich der Umweltzustand des ohnehin naturfernen Siedlungsbereiches durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verändern wird. Die Eigentümer erhalten durch die Aufhebung einen größeren Spielraum für die Ausnutzung ihrer Grundstücke und für den Umbau oder die Erweiterung ihrer Gebäude. Damit werden aber keine nennenswerten Folgen auf Schutzgüter der Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden sein, zumal sich zukünftig bauliche Veränderungen gemäß dem §34 BauGB in die Eigenart der umliegenden Siedlungsflächen einfügen müssen. Ebenso müssen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt und die gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Gehölze eingehalten werden.

Durch das Planvorhaben kann die ehemalige Spielplatzfläche bebaut werden. Die Folge davon ist die Entfernung eines Großteils der vorhandenen Bäume auf der Parzelle. Da diese Bäume nicht im Bebauungsplan festgesetzt wurden und auch keiner Baumschutzsatzung unterliegen, ist ihre Fällung im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum möglich.

Für die Avifauna gehen mit der Reduzierung des Baumbestandes Nistplätze, Sing- und Ansitzwarten verloren. Im Umfeld stehen aber Ausweichmöglichkeiten in den umliegenden Gärten sowie im Bereich des Osterberges und der gehölzreichen Aue der Oehrschen Beeke zur Verfügung, sodass die Auswirkungen als nicht gravierend eingestuft werden.

Da sich die Grünfläche im rückwärtigen Bereich hinter der bestehenden Bebauung befindet und nicht gut einsehbar ist, wird sich eine Umnutzung des Geländes kaum auf das Ortsbild auswirken.

Mit einer Bebauung dieser Grünfläche geht auch eine Wegebeziehung verloren, die aber untergeordnet ist und kaum genutzt wird.

Fazit: Das Gebiet des Bebauungsplanes ist weitestgehend bebaut; die möglichen Veränderungen aufgrund des beschriebenen Einfügungsgebotes so marginal, dass sich die Umweltauswirkungen der beiden genannten Alternativszenarien kaum voneinander unterscheiden werden.

### **2.3.1 Prognose zur Auswirkung auf das Klima**

Mit Inkrafttreten der so genannten Baugesetzbuch-Klimaschutznovelle am 30.07.2011 hat der Gesetzgeber die Gemeinden verpflichtet, im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung dem Belang des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Von den Gemeinden wird daher zwingend ein bauleitplanerischer Beitrag zum Klimaschutz erwartet:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist dieser Grundsatz unbedingt in der Abwägung zu berücksichtigen und entsprechend zu dokumentieren.

Im Plangebiet bestehen Handlungsmöglichkeiten bezüglich des Klimaschutzes in der Dämmung bestehender bzw. neu geplanter Wohngebäude. Dieses ergibt sich bereits aus der Notwendigkeit, die Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Auch die Nutzung von regenerativer Energie ist möglich und wünschenswert, z.B. in Form einer Solaranlage auf den Dachflächen für eine Stromgewinnung.

Im vorliegenden Fall kann die sichere Prognose gegeben werden, dass die Aufhebung keinerlei messbaren Auswirkungen auf das Klima zeigen wird, da der Geltungsbereich fast vollständig bebaut ist und der bestehende Bebauungsplan keine klimawirksamen Festsetzungen trifft, deren Aufhebung nachteilige Folgen haben könnte.

## **2.4 Alternativen zur Aufhebung des Bebauungsplanes und Beurteilung und deren Auswirkungen auf den Umweltzustand**

Als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes bliebe nur seine Beibehaltung. Dies ist aber aufgrund der fast abgeschlossenen Bebauung und den Nutzungseinschränkungen für die Eigentümer wenig sinnvoll. Außerdem gilt der aus dem Jahre 1963 stammende Bebauungsplan bezüglich aktueller Rechtsvorschriften (z.B. BauN-VO) als veraltet.

## **2.5 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff nach Naturschutzrecht verbunden, da die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild aufgrund des Einfügungsgebots des § 34 BauGB unerheblich sein werden. Zukünftige Vorhaben, welche erhebliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild erwarten lassen, sind demnach erst gar nicht genehmigungsfähig.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken**

Das vorliegende Verfahren ist wenig komplex, so dass keine technischen Verfahren für die Ermittlung der Umweltauswirkungen verwendet werden mussten. Informationslücken bestehen derzeit nicht.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Das Baurecht setzt einen sehr engen Rahmen für Vorhaben, die genehmigungsfrei sind. Somit ist das Bauordnungsamt des Landkreises Göttingen gehalten, eine Überwachung aller Maßnahmen durchzuführen, welche erhebliche Veränderungen beinhalten und somit auch Umweltrelevanz entfalten.

Die Flächennutzung selbst ist beizubehalten, da sie durch den Flächennutzungsplan vorgegeben ist.

Genehmigungspflichtige Vorhaben werden zukünftig dem „Einfügungsgebot“ unterliegen. Dies bedeutet, dass sich die überbaubare Fläche dann am durchschnittlichen Grad der Überbauung der Nachbargrundstücke einschließlich deren Befestigung durch Nebenanlagen orientieren muss.

Um weitere Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, sollen Veränderungen der bebauten Grundstücke mit der Maßgabe verbunden werden, bestehende Flächenversiegelungen nach Möglichkeit zu reduzieren, z.B. durch Entsiegelung oder Wahl einer durchlässigeren Befestigungsart. Des Weiteren soll eine zukünftige Bebauung der ehemaligen Spielplatzfläche nach Möglichkeit so durchgeführt werden, dass ein Teil des Baumbestandes erhalten bleiben kann.

#### **4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Osterbachsfelde“ in Bilshausen gefasst, um den Eigentümern einen größeren Spielraum für die Nutzung ihrer Grundstücke zu geben und bauliche Veränderungen zu ermöglichen. Zukünftige Vorhaben sollen im Gebiet gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

##### **Größe und Gliederung des Gebietes:**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Osterbachsfelde“ befindet sich zwischen der Bergstraße im Norden, der Hauptstraße im Osten und der Bodenseer Straße (L523) im Süden. Er hat eine Größe von ca. etwa 6,55 ha.

##### **Art der baulichen Nutzung**

###### **Die gegenwärtige Bebauung richtet sich nach folgenden Maßgaben:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,5 fixiert. Des Weiteren wurde im Osten des Gebietes ein Spielplatz und im Nordosten, an der Bergstraße, eine Vorbehaltsfläche für den öffentlichen Zweck „Kirche“ festgesetzt.

**Baugrenzen:** Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als zusammenhängende Baufelder im Zuge der 6. Änderung als Baugrenzen festgesetzt. Der derzeitige Gebäudebestand richtet sich nach diesen Grenzen.

**Verkehrsflächen:** Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen sowie die Stellplatzanlage an der Feldstraße sind in der Örtlichkeit vorhanden.

**Grünflächen:** Im Bebauungsplan wurde eine öffentliche Grünflächen als „Kinderspielplatz“ festgelegt, die aber in den Bereich der Grundschule verlegt wurde und nunmehr nur noch als Rasenfläche mit einem alten Baumbestand vorliegt. Die südlichen Teilflächen der öffentlichen Grünfläche wurden verpachtet und bislang gärtnerisch genutzt.

**Derzeitige Ausprägung:** Der Planungsraum ist seit Jahrzehnten mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Durch die Überbauung und die intensive Nutzung der Gärten ist das Gebiet für Arten- und Lebensgemeinschaften von untergeordneter Bedeutung. Etwas höhere Wertigkeiten für den Naturschutz sind im Bereich des ehemaligen Spielplatzes zu finden, auf dem sich ein alter Baumbestand befindet.

**Zukünftige Beurteilung von Baugesuchen:** Das Baugebiet ist bis auf ein paar Baulücken bebaut, die Erschließung vorhanden und die wesentlichen Vorgaben seinerzeit durch den Bebauungsplan getroffen und umgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen existieren für dieses Baugebiet nicht. Eine künftige Bebauung sowie Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Gebäude werden nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB beurteilt und zwar nach dem "Einfügungsgebot", bei dem sich Bauvorhaben in Art der baulichen und sonstigen Nutzung am derzeitigen Bestand orientieren müssen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen. Um gleichwohl künftig die Umweltauswirkungen der Bebauung so gering wie möglich zu halten, sollten bauliche Veränderungen mit der Maßgabe verbunden werden, bestehende Flächenversiegelungen nach Möglichkeit zu verringern, wie etwa durch Entsiegelung oder die Wahl einer durchlässigeren Befestigung. Außerdem sollte nach Möglichkeit ein Teil des Baumbestandes auf der ehemaligen Spielplatzfläche erhalten bleiben und notwendige Fällungen in der brutfreien Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattfinden. Da der bestehende Bebauungsplan keine klimawirksamen Festsetzungen trifft, deren Aufhebung nachteilige Folgen haben könnte, wird auch das Klima nicht von dem Vorhaben betroffen.

## 5. Literaturverzeichnis

BIERHALS, E. DRACHENFELS, O. v., RASPER, M. (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biototypen in Niedersachsen. - Inform. d. Naturschutz Niedersachsen. 24. Jg. Heft 4, S.231-240. - Hildesheim.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808).

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

LANDKREIS GÖTTINGEN (Hrsg.) (1998): "Landschaftsrahmenplan", Göttingen

LANDKREIS GÖTTINGEN (2010-2012): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen, Änderung und Ergänzung 2012

**Anlage:** Bericht über die Kontrolle auf Fledermausquartiere im Baumbestand des ehemaligen Spielplatzes (siehe folgende Seiten)

# Kontrolle auf Fledermausquartiere auf dem Gelände des ehemaligen Spielplatzes in Bilshausen, Landkreis Göttingen



## Im Auftrag von

Büro Dr. Christoph Schwahn Landschaftsplanung  
Schildweg 21  
37085 Göttingen



Büro LIMNA  
Wasser & Landschaft  
Rosdorfer Weg 14  
37073 Göttingen

Göttingen, im Oktober 2017

**Auftragnehmer:**

Büro LIMNA  
Wasser & Landschaft  
Rosdorfer Weg 14  
37073 Göttingen  
Fon: 0551-7700100  
Fax: 0551-7706058  
Email: [info@limna.de](mailto:info@limna.de)  
[www.limna.de](http://www.limna.de)

**Sachbearbeitung:**

Jürgen Rommelmann, Dipl. Biol., M.Sc. agr.

**Technische Mitarbeit:**

Sina Reinhardt, B.Sc. Geogr.

Göttingen, den 09.10.2017



---

Jürgen Rommelmann, Dipl.-Biol., M.Sc. agr.  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der  
Landwirtschaftskammer Niedersachsen

## Inhaltsverzeichnis

|          |                         |          |
|----------|-------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass</b> .....     | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>Methodik</b> .....   | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Ergebnisse</b> ..... | <b>4</b> |

## Tabellenverzeichnis

|  |   |
|--|---|
| Tabelle 1: Ergebnis der Quartierskontrolle ..... | 4 |
|--|---|

## Anhang

Fotos 1-8

## 1 Anlass

Im Rahmen des Umbaus des ehemaligen Spielplatzes an der Worbiser Straße in Bilshausen beauftragte das Büro Dr. Christoph Schwahn eine Kontrolle der Gehölze auf Quartiernutzung von Fledermäusen.

## 2 Methodik

Nach Vorgabe des Auftraggebers wurden alle Bäume auf dem Spielplatzgelände auf potenzielle Quartiernutzung durch Fledermäuse untersucht. Strukturen wie z.B. Astlöcher, abstehende Rinde oder Spalten wurden auf Befunde von Nutzungen durch Fledermäuse vom Boden aus unter Zuhilfenahme eines Fernglases sowie einer Taschenlampe (Ausleuchtung von Spalten, Höhlen/Öffnungen) untersucht. Als Befunde gelten Kotnachweise, Haare, tote/verendete Fledermäuse, Reste von Nahrungstieren an Fraßplätzen (z.B. Flügeldecken von Käfern, Falterflügel) oder Holzverfärbungen, wie sie z.B. an Hangplätzen durch Kontakt mit Körperfett oder durch Abgabe von Urin/Kot beim Ein- und Ausfliegen in Spalten oder sonstige Hohlräume verursacht werden. Die Kontrolle fand am 01.10.2016 vormittags statt.

## 3 Ergebnisse

Insgesamt wurden 21 Bäume kontrolliert und das Ergebnis in Tabelle 1 zusammengestellt.

Es konnten **keine Befunde** für eine Quartiernutzung durch Fledermäuse an den kontrollierten Gehölzen festgestellt werden.

**Tabelle 1: Ergebnis der Quartierskontrolle am ehemaligen Spielplatz in Bilshausen**

Baum-Nr. = eigene laufende Nummerierung; Stu = Stammumfang in Brusthöhe; Größenangaben der Astlöcher/Spalten als Höhe x Breite x Tiefe

| Baum-Nr. | Baumart;<br>Stu in cm | Kontrollergebnis  | Befund |
|----------|-----------------------|---|--------|
| 1        | Hainbuche, 109        | Astloch in ca. 2,20 m Höhe (6x2x4 cm); Astloch in ca. 2,30 m Höhe (2x2x2 cm)  | ohne   |
| 2        | Walnuss, 60           | Ohne relevante potenzielle Quartierstrukturen   | ohne   |
| 3        | Bergahorn, 101        | Kleines Astloch in ca. 4 m Höhe (ca. 3x2x1 cm), nicht tief reichend   | ohne   |
| 4        | Winterlinde, 174      | Sehr kleines Astloch in ca. 6 m Höhe (2x2x1 cm) nicht tief reichend; sonst nur flache Borkenspalten bis 2 cm tief   | ohne   |
| 5        | Winterlinde, 136      | Nur flache Borkenspalten  | ohne   |
| 6        | Winterlinde, 115      | Nur flache Borkenspalten  | ohne   |
| 7        | Winterlinde, 107      | Spalte in ca. 3,5 m Höhe (10x3x2 cm); Astloch in ca. 4 m Höhe (3x2x1 cm); sonst nur flache Borkenspalten            | ohne   |
| 8        | Winterlinde, 164      | Spalt in ca. 2,5 m Höhe (18x2x2 cm) mit Wasserausfluss und morschem Holz im Inneren; sonst nur flache Borkenspalten | ohne   |
| 9        | Winterlinde, 113      | Astloch ca. 2,5 m Höhe (8x3x5 cm); an Nordseite Borke gröber aufgerissen aber nicht tiefer gehend                   | ohne   |
| 10       | Winterlinde, 136      | Zwei Astabtrennungen ohne Lochbildung, sonst nur flache Borkenspalten   | ohne   |
| 11       | Winterlinde, 139      | Astloch in ca. 4,5 m Höhe (10x3x2 cm), eine Astabtrennung ohne Lochbildung, sonst nur flache Borkenspalten          | ohne   |
| 12       | Fichte, 170           | Nur flache Borkenspalten  | ohne   |
| 13       | Fichte, 80            | Nur flache Borkenspalten  | ohne   |

| Baum-Nr. | Baumart;<br>Stu in cm | Kontrollergebnis  | Befund |
|----------|-----------------------|---|--------|
| 14       | Hainbuche, 126        | Nur flache Borkenspalten, in Astgabel etwas gröber aufgerissen aber ohne Quartierpotenzial  | ohne   |
| 15       | Fichte, 151           | Nur flache Borkenspalten  | ohne   |
| 16       | Roskastanie, 113      | Nur flache Borkenspalten, stellenweise etwas weiter abstehend aber ohne Quartierpotenzial   | ohne   |
| 17       | Roskastanie, 64       | Nur flache Borkenspalten, in ca. 2 m Höhe baumkrebsartige Wucherungen mit stärker abstehtender Rinde aber ohne Quartierpotenzial  | ohne   |
| 18       | Winterlinde, 168      | Nur flache Borkenspalten  | ohne   |
| 19       | Roskastanie, 92       | Spalt (24x8x5 cm) mit beginnender Ausfaltung und Wasserausfluss, zwischen 2 und 3 m Höhe baumkrebsartige Wucherungen mit stärker abstehtender Borke aber ohne Quartierpotenzial | ohne   |
| 20       | Roskastanie, 94       | in 2-3 m Höhe baumkrebsartige Wucherungen mit stärker abstehtender Borke aber ohne Quartierpotenzial; sonst nur flache Borkenspalten  | ohne   |
| 21       | Spitz-Ahorn, 121      | Astloch an Unterseite eines großen Seitenastes (3x2x1 cm) mit beginnender Ausfaltung, sonst nur flache Borkenspalten  | ohne   |

## **Anhang**

Fotos 1-8



Foto 1 links:  
Doppelte  
Baumreihe an  
der Südseite  
des Spiel-  
platzgeländes

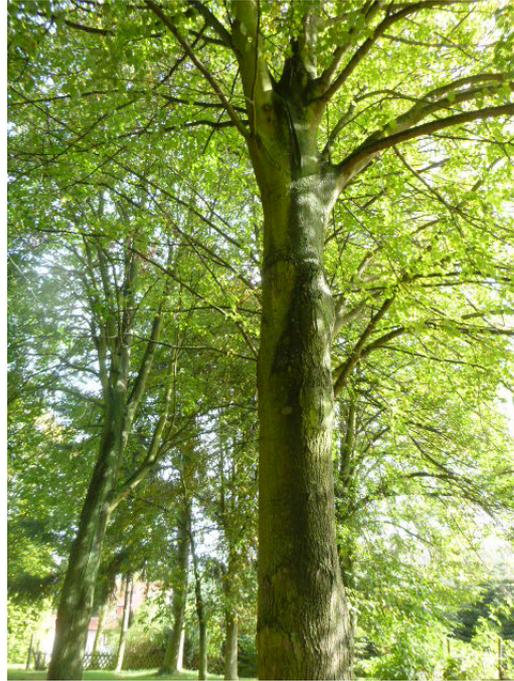


Foto 2 rechts:  
Kronenbereich  
einer Winter-  
linde



Foto 3 links:  
Winterlinde mit  
flachen Rin-  
denspalten  
(Nr. 4)



Foto 4 rechts:  
Winterlinde  
(Nr. 7) mit  
Spalte und  
darüber lie-  
gendem Ast-  
loch



Foto 5 links:  
Astloch an  
Winterlinde  
mit Wasser-  
ausfluss



Foto 6  
rechts:  
Fichte (Nr.  
12) an der  
Ostseite des  
Spielplatzes



Foto 7 links:  
Roskastanie mit  
baumkrebs-  
artigen Wu-  
cherungen



Foto 8  
rechts:  
Astloch an  
großem  
Seitenast  
des Spit-  
zahorns (Nr.  
21) mit be-  
ginnender  
Ausfäulung

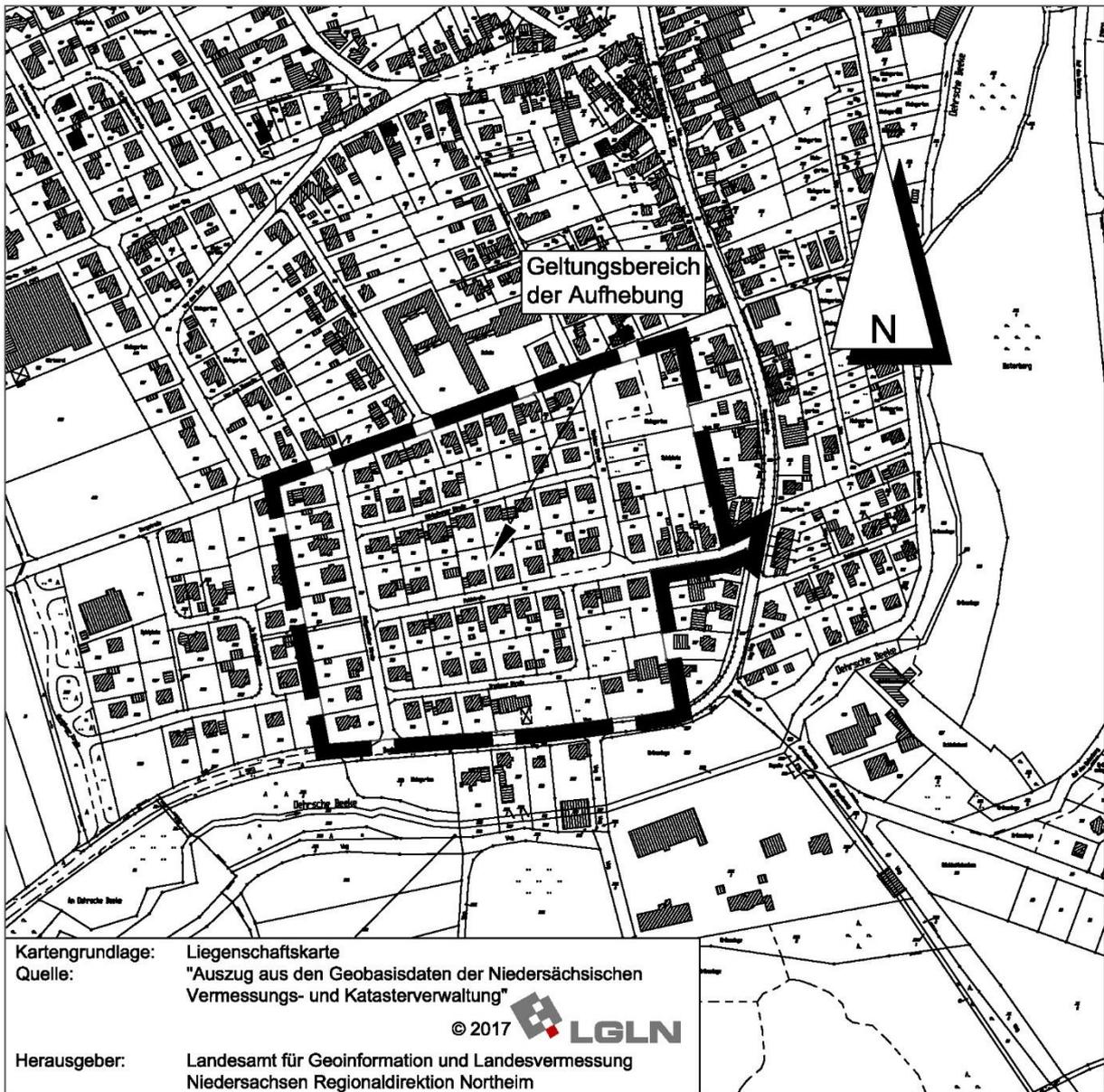
# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

GEMEINDE BILSHAUSEN

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

„IM OSTERBACHSFELDE“



## **Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Geltungsbereich dieser Aufhebung im Wesentlichen eine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 sowie darüber hinaus ein Spielplatzsymbol und im Nordwesten eine Gemeinbedarfsfläche Kirche aus. Der Flächennutzungsplan entspricht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete für eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Die überbaubaren Flächen werden durch straßenseitige Baulinien bestimmt. Ein Spielplatz sowie eine Vorbehaltsfläche für den öffentlichen Zweck "Kirche" werden ebenfalls festgesetzt.

Innerhalb der 1. bis 5. Änderung wurden jeweils für kleine Teilbereiche überbaubare Flächen erweitert, Baulinien aufgehoben und das Maß der baulichen Nutzung ergänzt bzw. angehoben. Innerhalb der 6. Änderung wurden dann für den gesamten Planbereich Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

Nachdem der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut worden ist, sollen für zukünftige Veränderungen, Umbauten oder Neubauten nicht mehr die Festsetzungen des inzwischen recht alten und damit im Verhältnis zu aktuellen Rechtsvorschriften wie zum Beispiel der Baunutzungsverordnung rechtlich überholten Bebauungsplanes maßgeblich sein, sondern die Maßgaben des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Danach müssen sich Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, in der Bauweise und in der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist für die weitere Entwicklung dieses vorhandenen Baugebietes ausreichend, so dass es keines Bebauungsplanes mehr bedarf.

Der Bebauungsplan wird somit ersatzlos aufgehoben.

Anforderungen an den Klimaschutz sind durch die Planaufhebung nicht betroffen.

Der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist als ihr gesonderter Teil ein Umweltbericht beigelegt, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft und die Folgen der Aufhebung ausführlich beschrieben werden.

Im Plangebiet vorhandene Bäume werden im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzt. Sie könnten somit unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse - eine entsprechende Untersuchung wurde angestellt - bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt (zwischen 1.10.2017 und 28.2.2018) gefällt werden, ohne dass die §§ 14 bis 17 BNatSchG anwendbar wären. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat somit keinerlei Auswirkungen auf den Baumbestand und erfordert nicht die Darstellung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung wurden im Umweltbericht beschrieben.

Um aber den derzeitigen Wertigkeiten auf der ehemaligen, baumreichen Spielplatzfläche Rechnung zu tragen, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Bilshausen Ersatzpflanzungen festgelegt, die in der Anlage zum Umweltbericht beschrieben sind. So sind auf der zukünftigen Gartenfläche mindestens 3 Laubbäume und auf dem öffentlichen Flurstück 1072 (Bereich Ohrhäuser Straße) mindestens 4 Laubbäume und 7 Solitärsträucher zu pflanzen. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde durchgeführt, die sich durch Beschluss dieser Begründung dazu verpflichtet.

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Aufhebungsbereiches nicht bekannt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## **2. Anregungen während des Verfahrens und Abwägungen**

### **Anregungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

**Harz Energie Netz GmbH, Osterode am Harz, 22.11.2017**

**Anregung:** Wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung und nehmen wie folgt Stellung.

Gasversorgung:

Es bestehen keine Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes, sofern der vorhandene Bestand an Versorgungsanlagen und -trassen gesichert bleibt. Da der Planungsbereich seit Jahren erschlossen ist, befindet sich hier eine Vielzahl von Versorgungsanlagen. Eine Überbauung oder Überpflanzung der Trassen mit tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht zulässig. Sofern durch eine ggf. geänderte Nutzung oder sonstige Veränderung auch Änderungen an den vorhandenen Netzanschlüssen erforderlich werden, bitten wir frühzeitig im Vorfeld um Abstimmung. Gern senden wir Ihnen auf Anforderung die Bestandspläne der Versorgungsanlagen im Planungsbereich. Tätige Firmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Einweisung. Gern sind wir bei Fragen für Sie da.

**Abwägung:** Der Bestand der vorhandenen Leitungen wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

**LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 29.11.2017**

**Anregung:** Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

**Abwägung:** Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Aufhebung des Bebauungsplanes betroffen wären.

### **Landkreis Göttingen, 21.12.2017**

**Anregung:** Aus Sicht des Landkreises Göttingen wird zu der o.g. Bebauungsplanaufhebung wie folgt Stellung genommen:

Fachbereich Umwelt

Naturschutz

Einwand:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Beseitigung von 21 Bäumen auf dem Spielplatz zugunsten einer Bebauung der Fläche unter Wahrung des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB ermöglicht. Die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes stellen einen Eingriff i.S. von § 14 BNatSchG dar.

Gem. § 18 BNatSchG ist über Vermeidung-, Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Zuge des Aufhebungsverfahrens darzustellen.

**Abwägung:** Die Einschätzung des Fachbereiches Umwelt ist insofern nicht zutreffend, als die Bäume im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht als zu erhaltende Bäume dargestellt oder entsprechende Festsetzungen getroffen sind. Sie könnten somit unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse - eine entsprechende Untersuchung wurde angestellt - bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt (zwischen 1.10.2017 und 28.2.2018) gefällt werden, ohne dass die §§ 14 bis 17 BNatSchG anwendbar wären. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat somit keinerlei Auswirkungen auf den Baumbestand und erfordert nicht die Darstellung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung wurden im Umweltbericht beschrieben.

**Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.**

### **Anregungen gemäß § 3 (2) / 4 (2) BauGB**

#### **Harz Energie Netz GmbH, Osterode am Harz, 24.1.2018**

**Anregung:** Wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung. Nachstehend unsere Anregungen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Gasversorgung

Im Planungsbereich befinden sich eine Vielzahl von Gas-Versorgungsanlagen, die der Versorgung des Ortsbereiches dienen. Der Bestand der Leitungen muss weiterhin gesichert bleiben. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.

Neu geplante Grundstücke können bei Bedarf angeschlossen werden. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns frühzeitig in die Planung konkreter Objekte einzubinden. Die Bestandspläne legen wir Ihnen für Planungszwecke bei. Tätige Firmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft.

Als Ansprechpartner für technische Fragen möchten wir Ihnen, Herrn Oliver Ibenthal Tel. 05522 / 503-8439 (Gas und Wasser) benennen. Gern sind wir bei Fragen für Sie da.

**Abwägung:** Der Bestand der vorhandenen Leitungen wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

#### **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 12.2.2018**

**Anregung:** Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

**Abwägung:** Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Aufhebung des Bebauungsplanes betroffen wären. Örtlich ist nicht bekannt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Abwurfmunition vorhanden ist.

**Erneute Abwägung der bereits im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahme:**

**Landkreis Göttingen, 21.12.2017**

**Anregung:** Aus Sicht des Landkreises Göttingen wird zu der o.g. Bebauungsplanaufhebung wie folgt Stellung genommen:

Fachbereich Umwelt

Naturschutz

Einwand:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Beseitigung von 21 Bäumen auf dem Spielplatz zugunsten einer Bebauung der Fläche unter Wahrung des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB ermöglicht. Die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes stellen einen Eingriff i.S. von § 14 BNatSchG dar.

Gem. § 18 BNatSchG ist über Vermeidung-, Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Zuge des Aufhebungsverfahrens darzustellen.

**Abwägung:** Die Einschätzung des Fachbereiches Umwelt ist insofern nicht zutreffend, als die Bäume im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht als zu erhaltende Bäume dargestellt oder entsprechende Festsetzungen getroffen sind. Sie könnten somit unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse - eine entsprechende Untersuchung wurde angestellt - bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt (zwischen 1.10.2017 und 28.2.2018) gefällt werden, ohne dass die §§ 14 bis 17 BNatSchG anwendbar wären. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat somit keinerlei Auswirkungen auf den Baumbestand und erfordert nicht die Darstellung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Um aber den derzeitigen Wertigkeiten auf der ehemaligen, baumreichen Spielplatzfläche Rechnung zu tragen, wurden in Abstimmung mit der UNB und der Gemeinde Bilshausen Ersatzpflanzungen festgelegt, die in der Anlage zum Umweltbericht beschrieben sind. So sind auf der zukünftigen Gartenfläche mindestens 3 Laubbäume und auf dem öffentlichen Flurstück 1072 (Bereich Ohrshäuser Straße) mindestens 4 Laubbäume und 7 Solitärsträucher zu pflanzen. Siehe hierzu die Anlage zum Umweltbericht vom 15.02.2018.

**Landkreis Göttingen, 27.2.2018**

Abschließend bestehen aus Sicht des Landkreises Göttingen nach Vorlage der Anlage zum Umweltbericht vom 15.02.2018 keine Einwände zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Osterbachsfelde", Bilshausen.

**Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.**

### **3. Verfahrensablauf**

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 26.1.2018 bis einschließlich 26.2.2018 durchgeführt, nachdem sie am 18.1.2018 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde, wie unter 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wurde daraufhin am 28.2.2018 als Satzung beschlossen sowie am 15.3.2018 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bilshausen, den 21.3.2018

Siegel

i.V. gez. Grobecker  
Bürgermeisterin