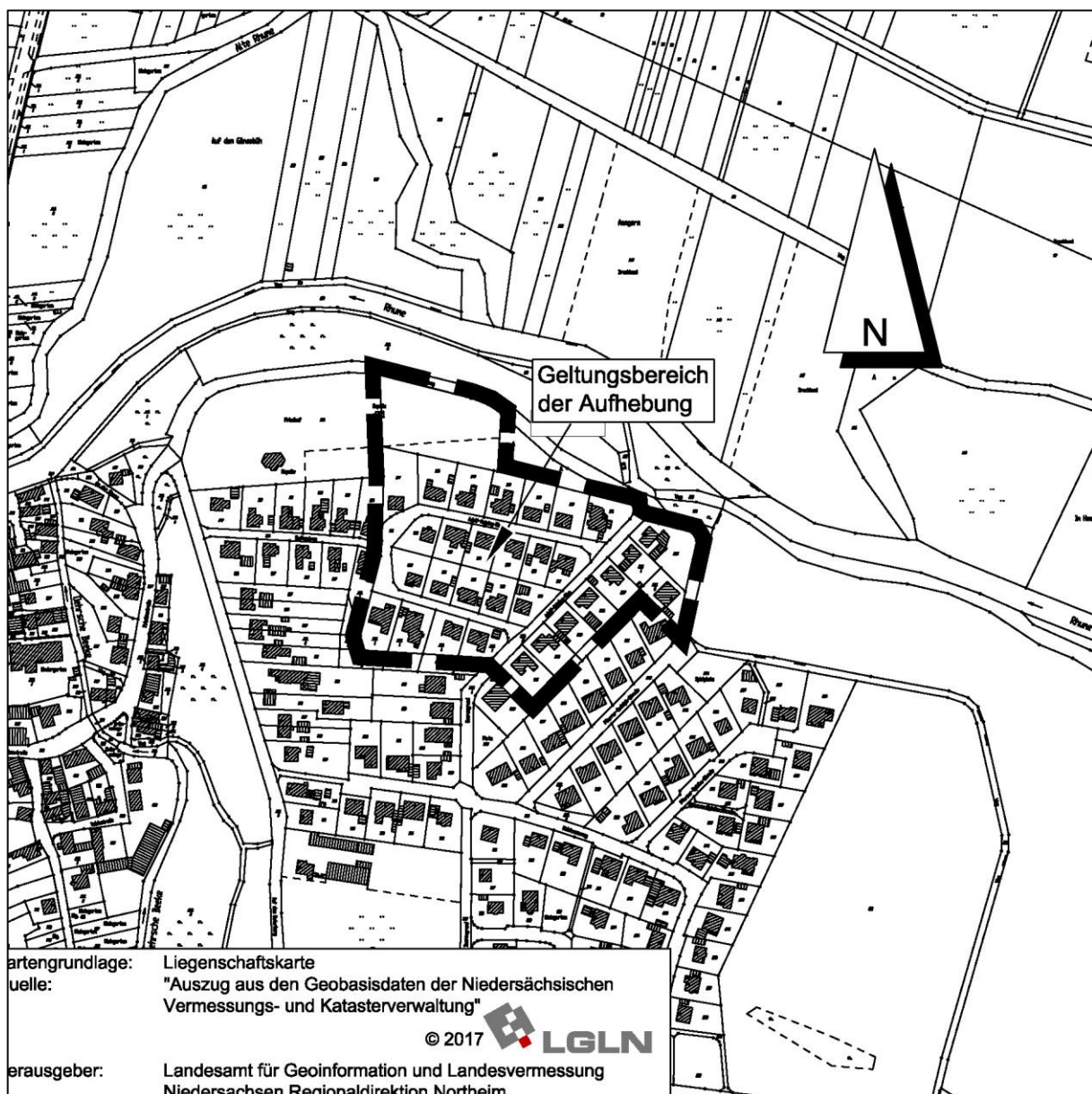


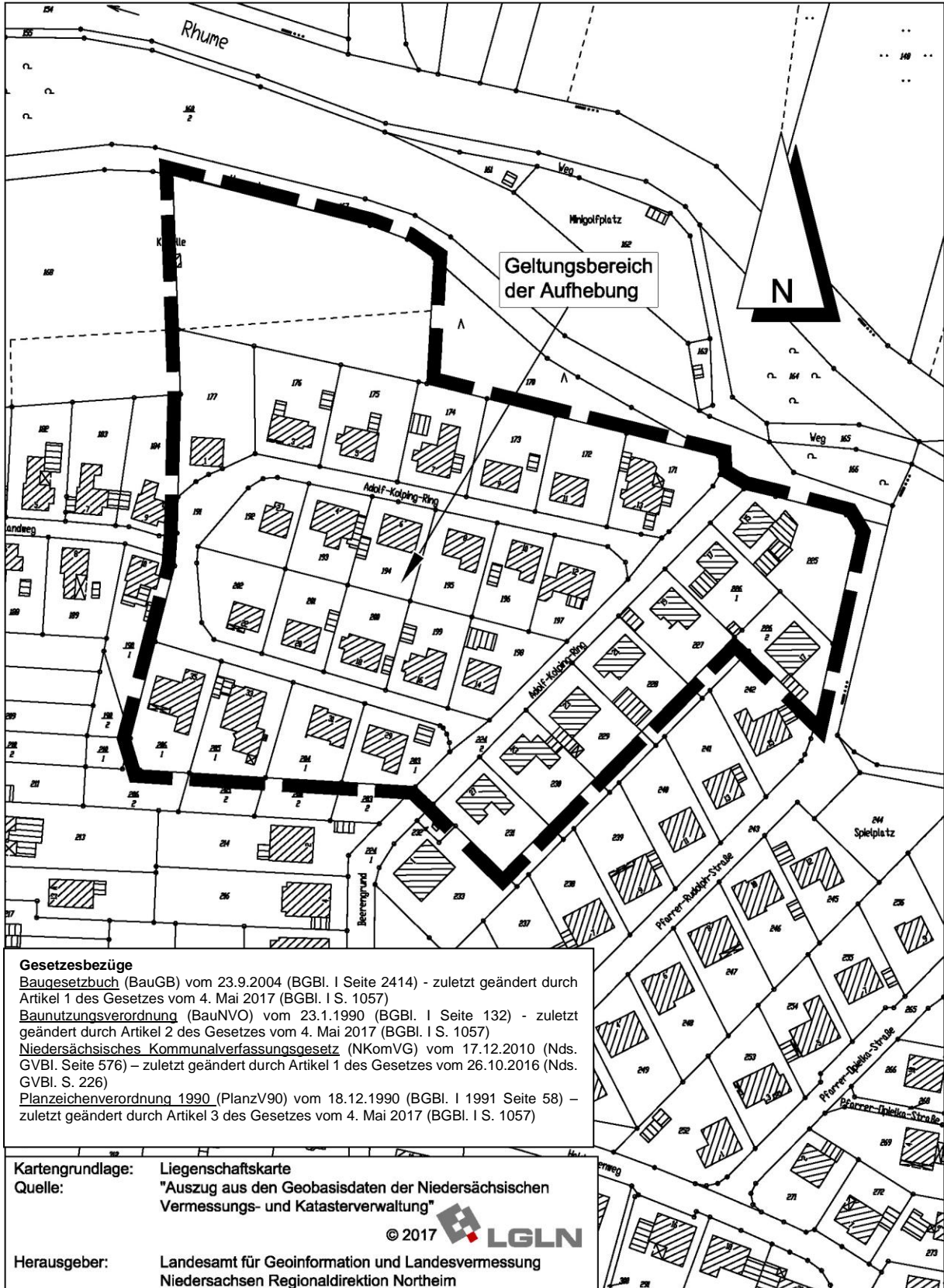
PLANAUFHEBUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
8.6.2017	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE BILSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „OSTERBERG“, AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 3 „Osterberg“, Aufhebung des Bebauungsplanes M 1 : 2.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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. 3 „Osterberg“, als Satzung beschlossen.

Bilshausen, den 11.10.2017

Siegel

i.V. gez. Grobecker
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss der Aufhebung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den 11.10.2017

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 Januar 2017

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung am 11.05.2017 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 26.6.2017 bis 26.7.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bilshausen, den 11.10.2017

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

i.V. gez. Grobecker
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 21.8.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 11.10.2017

Siegel

i.V. gez. Grobecker
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist damit am 12.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Bilshausen, den 13.10.2017

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. 3 „Osterberg“, Aufhebung des Bebauungsplanes

1. Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bilshausen hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Osterberg“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Nordosten Bilshausen um den Adolf-Kolping-Ring. 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)

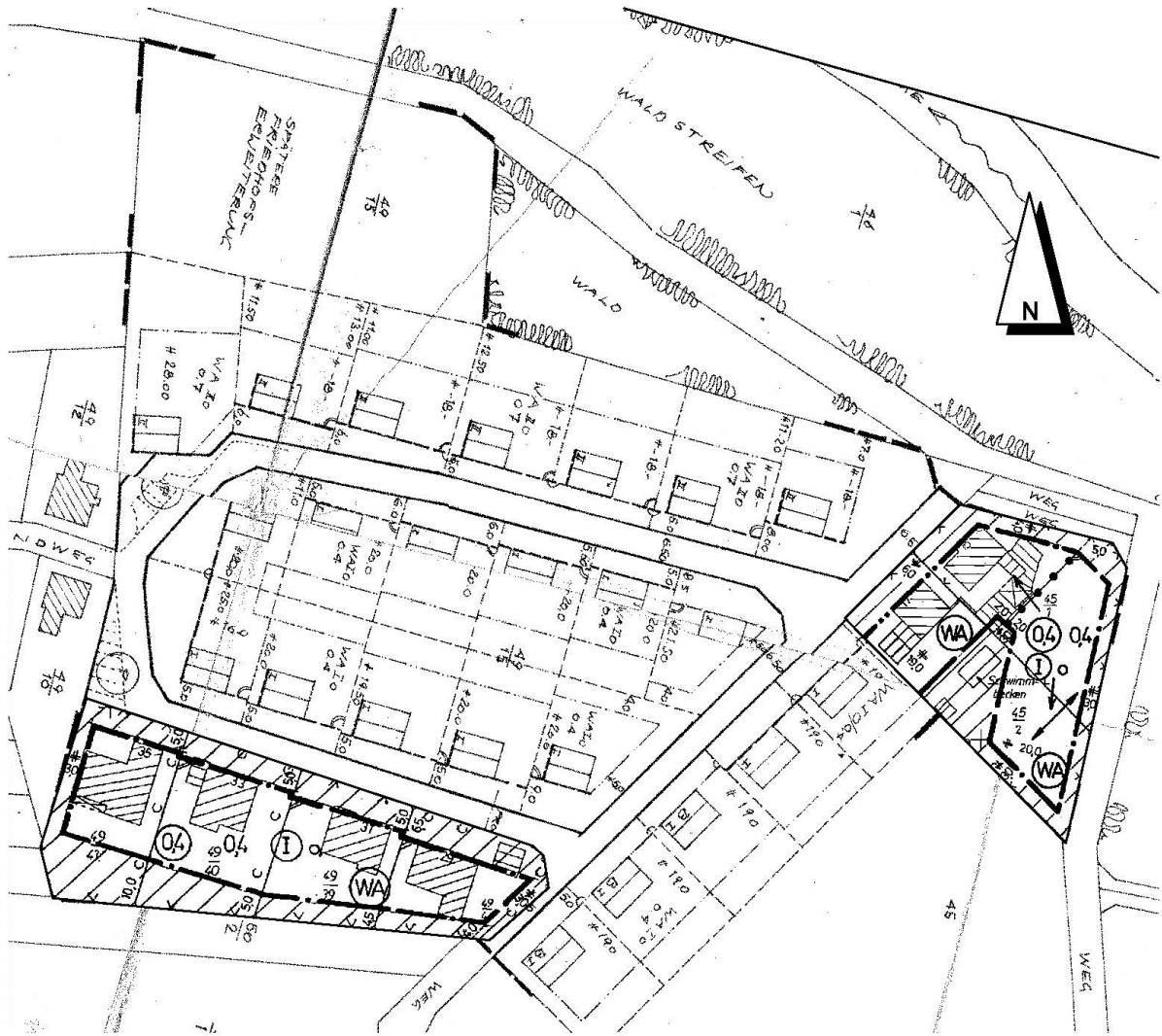
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Geltungsbereich dieser Aufhebung im Wesentlichen eine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 aus. Der Flächennutzungsplan entspricht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Innerhalb der 1. und 2. Änderung wurden jeweils für einen Teilbereich überbaubare Flächen erweitert und eine Grundflächenzahl von 0,4 erstmal festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan mit eingearbeiteter 1. und 2. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

**Bebauungsplan Nr. 3 „Osterberg“
mit eingearbeiteten Änderungen, verkleinert aus M 1 : 1.000**



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut worden ist, soll 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.

4. Zur Verwirklichung der Aufhebung zu treffende Maßnahmen

5.1 Ablagerungen, Bodenkontaminationen

Ablagerungen 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.

Die HarzEnergie Netz GmbH macht darauf aufmerksam, dass im Planungsbereich diverse Gasversorgungsleitungen dieses Unternehmens im öffentlichen Straßenbereich verlaufen. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3

„Osterberg“

vom 26.6.2017 bis einschließlich 26.7.2017

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

Bilshausen, den 11.10.2017

Siegel

i.V. gez. Grobecker
Bürgermeisterin



Gemeinde Bilshausen

Umweltbericht

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Osterberg“ in Bilshausen



Bearbeitung:

Dipl. Biol. Marion Ries
Dr. Christoph Schwahn

Göttingen, den 6. Februar 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	7
2.3	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Aufhebung und bei Fortbestand des Bebauungsplanes	8
2.4	Alternativen zur Aufhebung des Bebauungsplanes und Beurteilung und deren Auswirkungen auf den Umweltzustand.....	8
2.5	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht.....	9
3.	Zusätzliche Angaben	9
3.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken	9
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	9
4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	10
5.	Literaturverzeichnis.....	11

1. Einleitung: Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes Nr. 3

Der 1964 genehmigte Bebauungsplan Nr. 3 "Osterberg" ermöglichte die Anlage einer Siedlung östlich vom alten Ortskern. Der Plan wurde 1986 und 1990 in Teilbereichen geändert, damit eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke erfolgen konnte.

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist seit Jahrzehnten erschlossen und mit 28 Wohnhäusern bebaut.



Abb. 1: Lage des Planungsraumes (Quelle: Google Earth)

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 Regelung der Bebauung zukünftig nach § 34 BauGB richten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Erweiterungsfläche für den Friedhof, völlig bebaut ist und sich künftiger Regelungsbedarf im Wesentlichen auf An- und Umbauten (Wintergärten, Windfang udgl.) und Nebenanlagen beschränken wird.

1.2 Festsetzungen

Größe und Gliederung des Gebietes:

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Osterberg“ hat eine Größe von ca. etwa 3,29 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. Im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine GRZ von 0,4 für jeweils einen Teilbereich des Planes festgesetzt.

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als zusammenhängende Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt, die Der derzeitige Gebäudebestand hält diese Grenzen ein. Die Baugrenzen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern zur öffentlichen Parzelle der Erschließungsstraße.

Stellung der baulichen Anlagen: Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wurde im Bebauungsplan fixiert und entspricht heute diesen Vorgaben.

Verkehrsflächen: Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße „Adolf-Kolping-Ring“ ist in der Örtlichkeit vorhanden.

Grünflächen: Im Bebauungsplan wurde eine öffentliche Grünflächen als „Fläche für die Friedhoferweiterung“ festgelegt, die als solche bereits genutzt wird.

Zukünftige Beurteilung von Baugesuchen: Das Baugebiet ist bebaut, die Erschließung gesichert und die wesentlichen Vorgaben seinerzeit durch den Bebauungsplan getroffen und umgesetzt. Eine künftige Bebauung sowie Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Gebäude werden nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes

nach § 34 BauGB zu beurteilen und zwar nach dem "Einfügungsgebot", bei dem sich Bauvorhaben in Art der baulichen und sonstigen Nutzung 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 § 43 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. § 43 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)

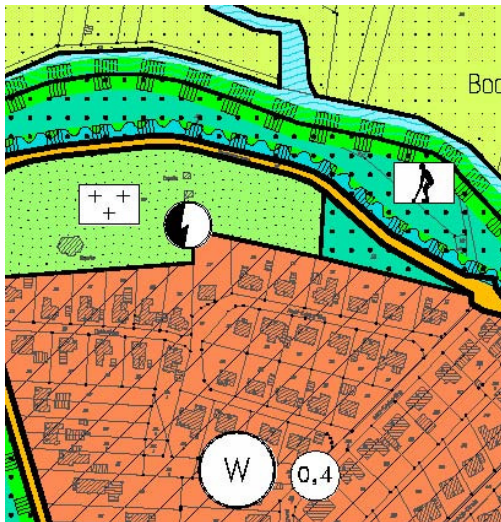
Gemäß der Karte VI „Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Objekte“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht im Landschaftsschutzgebiet „Untereichsfeld“.

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“. Die im Norden, in unmittelbarer Nähe zum Aufhebungsbereich befindliche Rhumeaue, stellt ein „Gebiet mit Maßnahmen besonderer Priorität“ dar.

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

Der Planbereich befindet sich in etwa 0,3 km Entfernung zum LSG „Untereichsfeld“. Das Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet „Rhumeaue/ Ellerniederung/ Gillersheimer Bachtal“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Planbereich. Besonders geschützte Biotop sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass im seit Jahrzehnten bebaute 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.



Der **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Aufhebungsbereich hauptsächlich eine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 auf. Im Norden ist eine öffentliche Grünfläche / Friedhof verzeichnet. Die derzeitige Ausprägung des Gebietes entspricht im Wesentlichen diesen Darstellungen.

Abb. 2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
2.1.1 Unbelebte Umweltfaktoren (Boden, Wasser, Luft/Klima)

Der Aufhebungsbereich liegt östlich vom alten Ortskern Bilshausens, am südlichen Rand der Rhumeaue. Das Gelände steigt in Richtung Süden, zum Hessenberg hin, an.

In der naturräumlichen Gliederung (HÖVERMANN, 1963) wird der Planungsbereich der Einheit „Weser-Leine Bergland“ zugeordnet. Das Gebiet liegt im Bereich „Lindauer Becken“, einer Untereinheit des „Eichsfelder Beckens“. Die Höhe über NN liegt im Untersuchungsraum etwa zwischen 155 bis 164 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 Rhume verläuft nördlich von Bilshausen in einer Entfernung zum Planungsraum von 35 bis 80 Metern.

2.1.2 Pflanzen- und Tierwelt

Seit den 70er Jahren ist die Siedlungsfläche mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut. In den letzten Jahrzehnten kamen Anbauten und Erweiterungen hinzu, sodass der Versiegelungsgrad im Gebiet zwischen 35 bis 50 % liegt. Den größten Flächenanteil nehmen die städtisch geprägten Vor- und Hausgärten ein, die sich durch artenarme Scherrasenflächen, Kiesbeete sowie einen hohen Anteil an Koniferen und Ziergehölzen auszeichnen.



Ländliche Aspekte bieten kleine Nutzgartenflächen, wie zum Beispiel im Bereich zwischen den Häusern 6 und 18 sowie vereinzelt gepflanzte Obstbäume. Der Straßenraum ist von Grundstück zu Grundstück versiegelt. Insbesondere im Bereich der aufgeweiteten Kurven ist der Versiegelungsgrad hoch (s. folgende Fotos).



Nach DRACHENFELS (2011) wird das Gebiet dem Biotoptyp „Verstädtertes Dorfgebiet“ (ODS) zugeordnet. Der Planbereich, in dem keine wertvollen Lebensräume oder geschützte Pflanzenarten erfasst werden konnten, ist für den Naturschutz von untergeordneter Bedeutung und wird nach BIERHALS et al. (2004) nur der Wertstufe I zugewiesen.

Der Berücksichtigung der Tierwelt liegt die Überlegung zugrunde, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht die Tötung oder Verdrängung gefährdeter bzw. seltener Arten zur Folge haben wird. Da es sich bei dem Gebiet um eine vergleichsweise strukturalarme Siedlung handelt, die Gartenflächen 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. Daher wurde keine detailliert Bestandsaufnahmen durchgeführt, zumal dies auch jahreszeitlich nicht sinnvoll gewesen wäre. Die während der Biotopkartierung beobachteten Wintervögel wie Blau- und Kohlmeise, Amsel, Haussperling und Elster sind in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Für den Naturschutz wertvolle Bereiche befinden sich in der nördlich gelegenen Aue der Rhume. Die dort vorhandenen Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.2 Mensch, Siedlung, Landschaft, Erholung

Der seit mehreren Jahrzehnten mit Einzelhäusern bebaute Siedlungsraum stellt sich durch seine Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Vor- und Hausgärten, als städtisch geprägte Siedlungsfläche dar. Hierzu tragen auch die zahlreich gepflanzten Koniferen, die monotonen Scherrasenflächen sowie die neu angelegten, spärlich be-

pflanzen und mit Schotter und Kies gemulchten Zierbeete bei. Die umliegenden Siedlungsflächen weisen ein ähnliches Ortsbild auf.

Natürliche Aspekte werden lediglich durch den schmalen Waldstreifen gebildet, der auf einer markanten Geländekante zwischen Ortsrand und Rhume stockt. Eine öffentliche Grünfläche in Form des Friedhofes ist nordwestlich vom Plangebiet vorhanden. Als Erholungseinrichtungen sind nördlich des Hessenbergweges eine Minigolfanlage und im Bereich der Pfarrer-Rudolph-Straße ein kleiner Spielplatz zu nennen.

Emissionen, Immissionen

Die Emissionen des Gebietes beschränken sich auf die Geräusentwicklung 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 verursacht. Sie werden sich sicherlich im Rahmen der zulässigen Werte bewegen.

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

Die Bebauung des Siedlungsbereiches ist bereits vollständig abgeschlossen, sodass nicht zu erwarten ist, dass sich der Umweltzustand des ohnehin naturfernen Bereiches 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 und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aus diesen Gründen kann gefolgert werden, dass sich die Umweltauswirkungen der beiden genannten Alternativszenarien nicht signifikant voneinander unterscheiden werden.

2.4 Alternativen zur Aufhebung des Bebauungsplanes und Beurteilung und deren Auswirkungen auf den Umweltzu- stand

Als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes bliebe nur seine Beibehaltung. Dies ist aber aufgrund der abgeschlossenen Bebauung und den Nutzungseinschränkungen für die Eigentümer wenig sinnvoll. Außerdem gilt der aus dem Jahre 1964

stammende Bebauungsplan bezüglich aktueller Rechtsvorschriften (z.B. BauNVO) 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.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Osterberg“ 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. 3 „Osterberg“ befindet sich im Bereich der „Adolf-Kolping-Straße“ und hat eine Größe von ca. etwa 3,29 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. Im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine GRZ von 0,4 für jeweils einen Teilbereich des Planes festgesetzt.

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als zusammenhängende Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt. Der derzeitige Gebäudebestand hält diese Grenzen ein. Die Baugrenzen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern zur öffentlichen Parzelle der Erschließungsstraße.

Stellung der baulichen Anlagen: Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist im Bebauungsplan festgesetzt und entspricht heute diesen Vorgaben.

Verkehrsflächen: Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße „Adolf-Kolping-Ring“ ist in der Örtlichkeit vorhanden.

Grünflächen: Im Bebauungsplan, der aus dem Jahre 1964 stammt, wurde eine öffentliche Grünflächen als Fläche für die Friedhoferweiterung festgelegt, die als solche be- reist genutzt wird.

Zukünftige Beurteilung von Baugesuchen: Die Siedlungsfläche ist seit Jahrzehnten baut, die Erschließung gesichert und die wesentlichen Vorgaben, die seinerzeit durch den Bebauungsplan getroffen wurden, sind umgesetzt. Eine künftige Bebauung sowie Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Gebäude werden nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen und zwar nach dem "Einfügungsgebot", bei dem sich Bauvorhaben in Art der baulichen und sonstigen Nutzung am derzeitigen Bestand orientieren müssen. Dadurch wird der Genehmigungs-

behörde zukünftig einen größeren Spielraum bei der Beurteilung von Baugesuchen einräumt.

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.

5. Literaturverzeichnis

BIERHALS, E. DRACHENFELS, O. v., RASPER, M. (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I, S. 3316).

DRACHENFELS, O. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen 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.

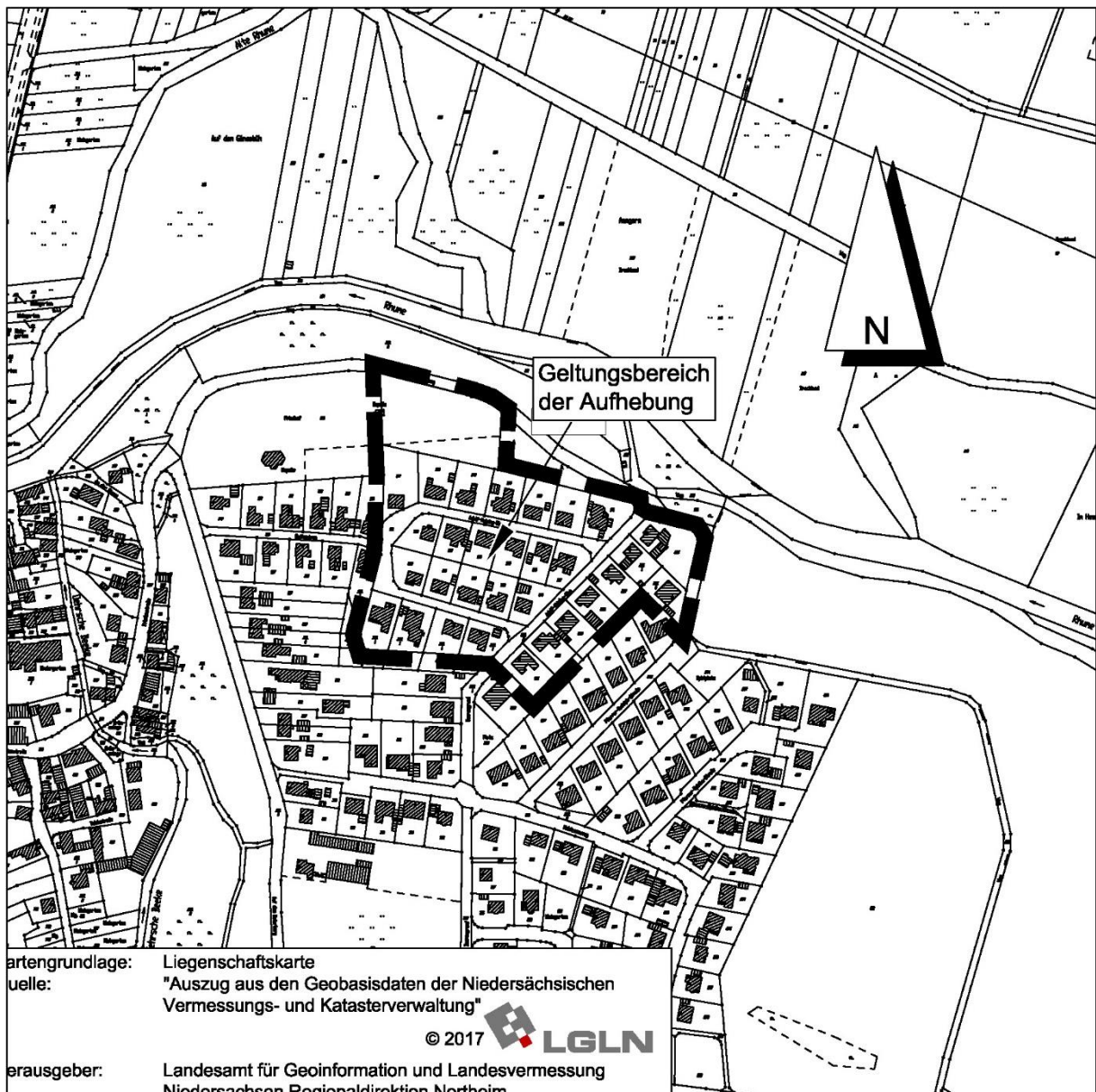
LANDKREIS GÖTTINGEN (Hrsg.) (1998): "Landschaftsrahmenplan", Göttingen

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

GEMEINDE BILSHAUSEN
AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„OSTERBERG“



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 0,4 aus. Der Flächennutzungsplan entspricht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Innerhalb der 1. und 2. Änderung wurden jeweils für einen Teilbereich überbaubare Flächen erweitert und eine Grundflächenzahl von 0,4 erstmal festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan mit eingearbeiteter 1. und 2. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

Nachdem der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut worden ist, soll 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.

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.

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.

Die HarzEnergie Netz GmbH macht darauf aufmerksam, dass im Planungsbereich diverse Gasversorgungsleitungen dieses Unternehmens im öffentlichen Straßenbereich verlaufen. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.

2. Anregungen während des Verfahrens und Abwägungen

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

HarzEnergie Netz GmbH, Osterode, 23.3.2017

Anregung: Wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung und möchten unsere Anregungen nachstehend angeben.

Gasversorgung

Im Planungsbereich verlaufen diverse Gasversorgungsleitungen unseres Unternehmens im öffentlichen Straßenbereich. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzeln überpflanzt werden. Wir bitten dies bei künftigen Planungen zu berücksichtigen.

Neu geplante Grundstücke können bei Bedarf angeschlossen werden, sofern eine Wirtschaftlichkeit vorliegt. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns ggf. frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen.

Die Bestandspläne legen wir Ihnen für Planungszwecke bei. Tätige Firmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft.

Gern ist auch Herr Ibenthal (Tel. 05522 /503-8439) bei Fragen für Sie da.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen und wird beachtet, betrifft jedoch nicht das Planungsziel der Aufhebung, da die Leitungen hiervon nicht betroffen sind.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 24.3.2017

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 Planung betroffen wären.

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

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 25.7.2017

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 Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung 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 Planung betroffen wären.

3. Verfahrensablauf

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 26.6.2017 bis einschließlich 26.7.2017 durchgeführt, nachdem sie am 16.6.2017 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 21.8.2017 als Satzung beschlossen sowie am 12.10.2017 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bilshausen, den 13.10.2017

Siegel

i.V. gez. Grobecker
Bürgermeisterin