

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,  
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO - )

Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 3 und 6)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl  
Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
zwingend  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 1)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise  
Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie / Bei einer Baulinie im Kurvenbereich Gebäude tangential zur Straße

Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 5)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsgrün

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-  
ENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR AB-  
LAGERUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz, öffentlich

Grünanlage, öffentlich  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 4)

Gartengebiet, privat  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 7)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND  
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe auch Textliche Festsetzung  
Nr. 2)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 6 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf sowie oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den mit 70% gekennzeichneten Bereichen hochwachsende Laubbäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene 15 m Pflanzstreifenlänge sind 1 Laubbaum I. oder II. Größenordnung und 3 Großsträucher (Laubsträucher) anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise sind für Bäume I. und II. Größenordnung auch Obststämme zulässig.

3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je 500 m² angefangene Grundstücksgröße (Allgemeines Wohngebiet) 1 Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise sind für Bäume I. und II. Größenordnung auch Obststämme zulässig.

4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind je angefangene 200 m² Grünanlage 1 Baum I. Größenordnung, 2 Bäume II. Größenordnung und 4 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der Verkehrsfläche alle 40 qm Straße ein Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.

6) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

7.1) Das Gartengestaltungsgesetz dient zur Gewinnung von Gartenbauzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung.  
Zulässig sind:  
Eigentümergeärten  
Wohnungsgärten  
Kleingärten  
Sonstige Gärten

7.2) Pro Gartengrundstück mit einer Fläche über 350 m² ist eine Gartenlaube mit einer Grundfläche von maximal 24 m² einschließlich Freisitz zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

7.3) Sämtliche Gartenlauben dürfen einen Abstand von 3 m zu den Nachbargrenzen nicht unterschreiten.  
Zusätzliche Gebäude und Nebengebäude sind nicht zulässig (§ 23 BauNVO).

7.4) Die Höhe der baulichen Anlagen (Gartenlaube) darf gem. § 16 Abs. 2 BauNVO 4 m über dem gewachsenen Boden nicht überschreiten.

8) Gemäß § 18 BauNVO darf im Baugebiet die Höhe der baulichen Anlagen 209 m über NN nicht überschreiten.

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Flur: 26 Maßstab 1:1000  
Stand vom 10.12.91  
Landkreis: Göttingen  
Gemeinde: Gieboldehausen  
Gemarkung: Gieboldehausen  
Angefertigt: Katasteramt Göttingen  
Göttingen, den 10.03.92  
Auftraggeber:  
Aktenzeichen: VAB 1138/91  
Die Verneinung ist nur für eigene, nichtverpflichtende Zwecke gestattet (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
ÜBER GESTALTUNG**

(gemäß §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

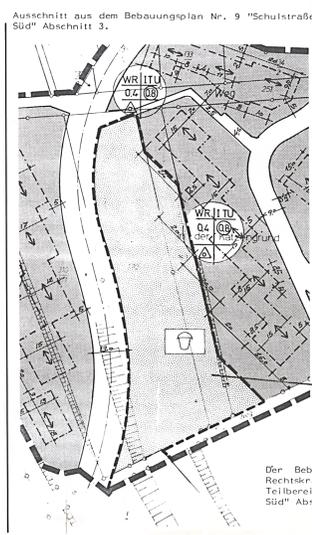
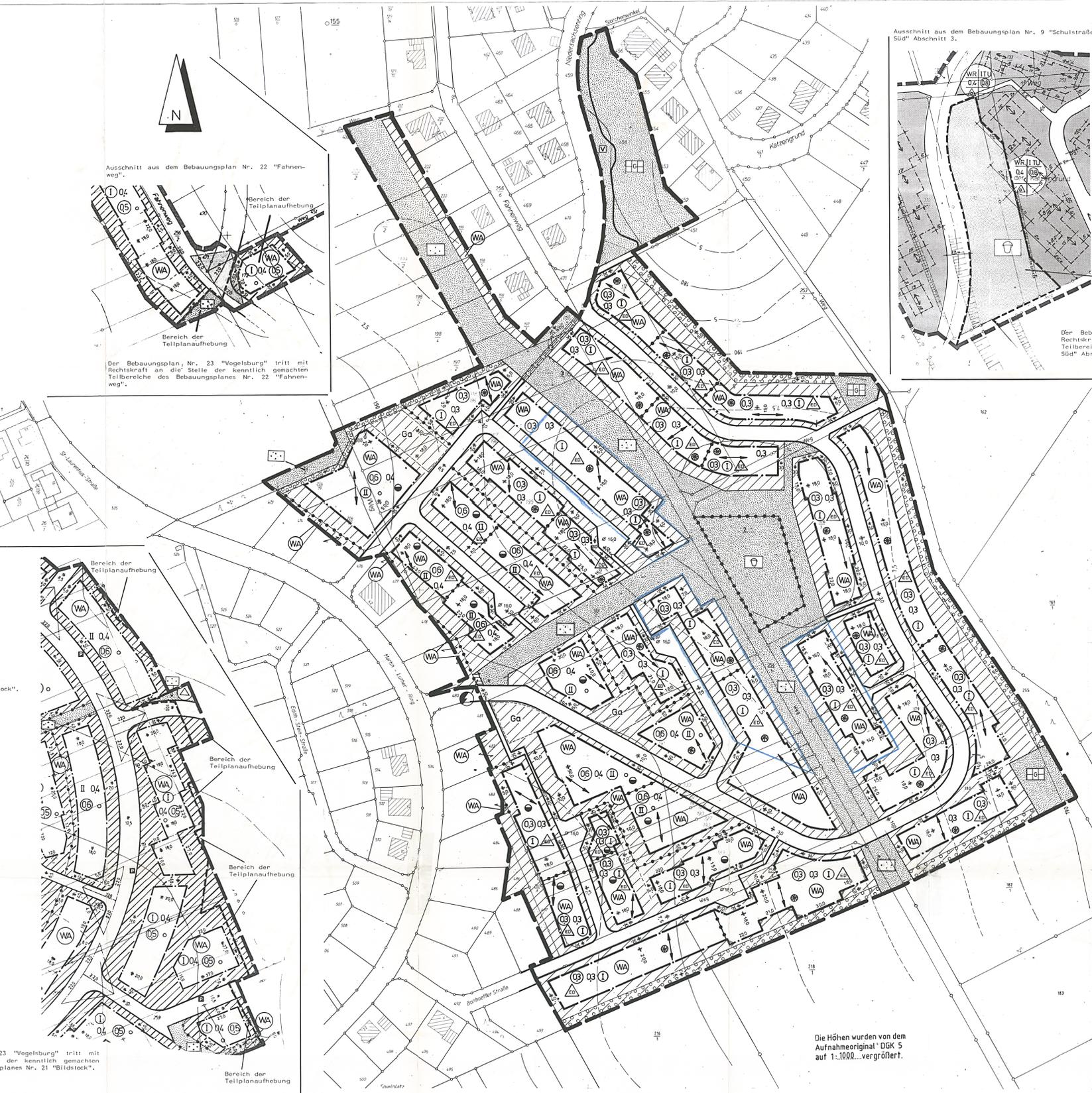
**§ 1 Dachform**  
Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

**§ 2 Dachneigung**  
Die Dachneigung darf im mit gekennzeichneten Bereich 20 - 35° betragen.  
Die Dachneigung darf im mit gekennzeichneten Bereich 20 - 42° betragen.  
Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

**§ 3 Dachfarben**  
Für die Dachdeckung sind nur Dachfarben mit folgenden Farbtönen nach dem Farbtagebuch RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:  
RAL 2001 Rotorange  
RAL 2002 Blaurot  
RAL 3000 Feuerrot  
RAL 3002 Karminrot  
RAL 3003 Rubinrot

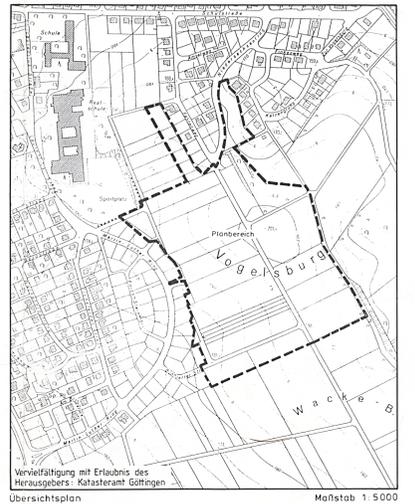
**§ 4 Firstrichtung**  
Die Firstrichtung (→) der zulässigen Gebäude ist Parallel zum Hang anzuordnen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.  
Abweichungen von der Parallelität zum Hang sind maximal von 35° jeweils in beiden Richtungen zulässig.

**BÜRO KELLER**  
Rathausstraße 1  
30559 Hannover  
Telefon 0511 92 29 30  
Telefax 0511 92 29 32



**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N.
- Wald
- Grünland



Verneinung mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Göttingen  
Übersichtsplan  
Maßstab 1:5000

**GIEBOLDE -  
HAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
ÜBER GESTALTUNG**

**„VOGELSBURG“  
URSCHRIFT**

M.1:1000  
BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-  
ORDNUNG, PLANZEICHNERVERORDNUNG,  
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG  
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN  
FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

SEM 4/11/80uGB	SEM 4/30/80uGB	SEM 4/31/80uGB	SEM 4/32/80uGB	SEM 4/33/80uGB
FEABRETTET	FEABRETTET	FEABRETTET	FEABRETTET	FEABRETTET
20.11.1992 / RD	03.05.1993 / RD	16.07.1994 / RD	17.08.1994 / RD	02.09.1994 / RD

Die Höhen wurden von dem  
Aufnahmeoriginal DGK 5  
auf 1:1000...vergrößert.

Hinweis  
Für das Plangebiet besteht archäologische Fundamentierung. Aufgrund der  
Lieferung zur örtlichen älteren Geschichte (Frühmittelalter), des  
Flurnamens „Vogelsburg“ sowie vereinzelter erster Oberflächendeckungen  
mit einer überackerten, in Resten erhaltene ehemalige Befestigungs-  
anlage gerechnet werden (verfüllte Gräben). Alle Erdarbeiten, auch Er-  
schließung, sind der Denkmalschutzbehörde, Herrn Grote - Tel. 0551/  
525 504 -, vor Beginn rechtzeitig (2 Wochen vorher) anzuzeigen.

Der Rat der Gemeinde Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 03.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.1994 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 17.08.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.08.1994 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 17.08.1994 öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 14.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.1994 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 14.07.1994 öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 27.09.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.1994 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 27.09.1994 öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 13. April 1995 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13. April 1995 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 13. April 1995 öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 16. April 1995 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16. April 1995 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 16. April 1995 öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 27.09.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.1994 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 27.09.1994 öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 16. April 1995 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16. April 1995 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 16. April 1995 öffentlich bekannt gemacht.



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Mit Beschluß vom 01.09.1992 hat der Rat des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Vogelsburg" beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Ortslage in südlicher Verlängerung des Fahnenweges. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt, begrenzt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche und einen von Norden nach Süden verlaufenden Grünzug dar.

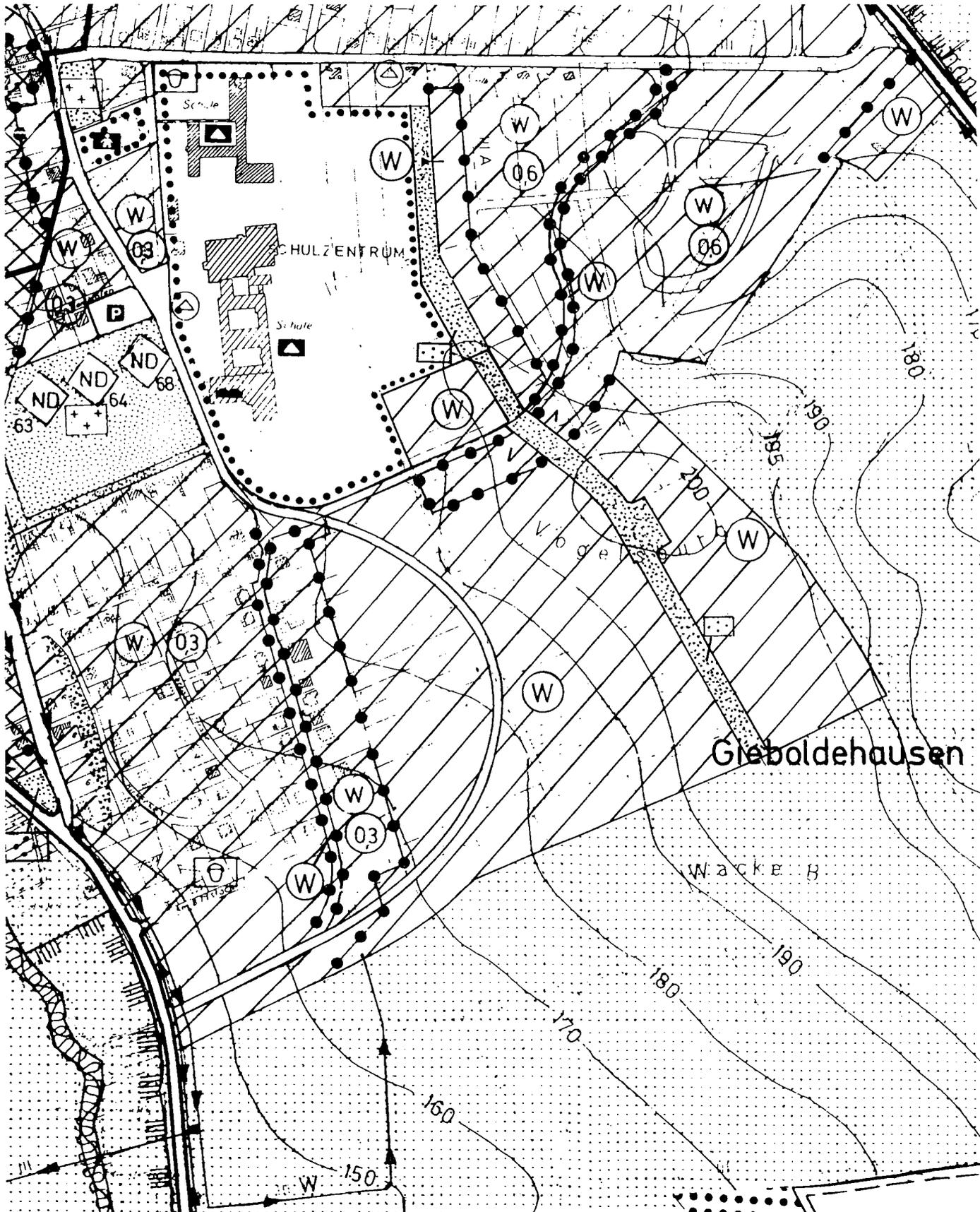
### **2.2 Natur und Landschaft**

Wie unter Punkt Regionalplanung dargelegt ist, hat der Flecken in den letzten 2 Jahren eine Entwicklung von 111 Wohneinheiten zu verzeichnen. Zu diesem Baugebiet liegen der Verwaltung 60 Anfragen für eine Bebauung vor. Hieraus wird deutlich, daß eine Wohnbaulandausweisung in größerem Umfang notwendig wird. Durch den Verzicht auf das Baugebiet würden die Bauwilligen auf die Ortschaften der Samtgemeinde ausweichen. Hier würde durch den Zuwachs von außen erhebliche Investitionen im Rahmen der Infrastruktureinrichtungen notwendig. Dies würde der Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung entgegenwirken.

Somit ist der Eingriff unabwendbar und muß gemäß des Bundes- und Niedersächsischen Naturschutzgesetz ausgeglichen werden. Wie die Bilanz des ökologischen Gutachtens darlegt, wird durch großzügige Ausweisung von Grünflächen über das erforderliche Maß ausgeglichen. Dies zeigt auf, daß die Gemeinde auch bestrebt ist, den Eingriff zu minimieren. Dies kann nur in dem Umfang geschehen, wie es der Wohnbedarf zuläßt und es mit Sicht auf die künftige Wohnbauerweiterung sinnvoll ist.

In der grünordnerischen Beurteilung wird auf das Landschaftsbild eingegangen. Hierin wird deutlich, daß ein Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt. Dieser wird durch Planfestsetzungen gemindert, jedoch nicht vollständig ausgeräumt. Da bereits durch die heranrückende Bebauung vom Fahnenweg her und am Martin-Luther-Ring die Kuppe im Erscheinungsbild bereits beeinträchtigt ist, kann eine uneingeschränkte Sichtbeziehung zur Kuppe nicht mehr sichergestellt werden. Nur durch eine Kuppenbepflanzung mit hochwachsenden Bäumen kann die Kuppe wieder sichtbar hervorgehoben werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Kuppenbepflanzung sichergestellt. Im übrigen muß der Eingriff aufgrund des Wohnraumbedarfes hingenommen werden.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Das geplante Baugebiet entwickelt sich um die Kuppe der Vogelsburg und stellt durch die vorgesehene Versiegelung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Aufgrund des BNatG und des NNatG ist es notwendig, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Für die ökologische Bewertung hat der Flecken der Fachgruppe Umwelt in Hannover den Auftrag für eine grünordnerische Beurteilung erteilt. Diese Beurteilung ist der Begründung angefügt.

Ziel der Regionalplanung ist es "landschaftsprägende Kuppen und Auen" von der Bebauung freizuhalten. Mit der Darstellung einer großzügigen Grünfläche im Kuppenbereich sowie eines Grünzuges über den Höhenrücken hat der Flächennutzungsplan bereits der Zielsetzung entsprochen. Der Bebauungsplan muß sich auch mit der regionalplanerischen Zielsetzung auseinandersetzen. Allein eine Freihaltung als Grünfläche innerhalb der Bebauung läßt die Kuppe im Landschaftsbild dennoch verschwinden.

Durch die vorhandene Bebauung im Bereich Bildstock und Fahnenweg - Niedersachsenring hat die Kuppe der Vogelsburg an landschaftsprägender Bedeutung verloren. Es sollte dennoch Ziel der Städteplanung sein, diese Kuppe im Baugebiet erkennbar zu halten. Hierzu sind gezielte Maßnahmen notwendig. So muß die Kuppe mit Laubbäumen bepflanzt werden, um sie zu erhöhen und aus der umliegenden Bebauung herauszuheben. Durch Begrenzung der Bauhöhe ist sicherzustellen, daß der Bewuchs im ausgewachsenen Zustand die Gebäude um mehrere Meter überragt. Mit dem Grünzug auf dem Höhenrücken erhält die Kuppe auch die Anbindung an die freie Landschaft wie auch die landschaftliche Anbindung in Richtung Hahletal. Mit dieser Maßnahme entspricht die Planung den Zielen der Regionalplanung.

Durch die geplante Versiegelung sowie durch die Bepflanzung wird sich das Klima im Bereich der Vogelsburg geringfügig ändern. Da mit der Bebauung keine Kaltluftschneisen für die Ortslage verbaut werden, wird sich für die Ortslage keine nennenswerte Klimaveränderung ergeben.

### 2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

### 2.4 Rohstoffsicherung

Das geplante Baugebiet befindet sich zum Teil in einem Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung. Von Seiten des Landesamtes für Bodenforschung wird darauf verwiesen, daß eine weitere Überbauung möglichst unterbleiben sollte.

Auf eine Bebauung des derzeit geplanten Gebietes kann nicht verzichtet werden. Es ist dringend notwendig, Wohnbauflächen bereitzustellen. Im übrigen befinden sich im Gebiet der Samtgemeinde noch weitere Rohstoffsicherungsgebiete für Ziegeleitone, so daß diese Fläche beansprucht werden kann.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Regionalplanung

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe eines Grundzentrums wahrzunehmen. Hierzu gehören die Erhaltung von Wohn- und Arbeitsstätten. Der derzeitige Engpaß auf dem Wohnungsmarkt hat sich auch auf den Flecken Gieboldehausen ausgewirkt. So ist in den letzten Jahren der Bebauungsplan Nr. 21 "Am Bildstock" erschlossen

und bebaut bzw. an Bauwillige veräußert worden. Da weitere Bauflächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, wird es notwendig, weitere Bauflächen auszuweisen. Im Rahmen eines Erschließungsentwurfes wurde bereits für den Bereich im Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet Bildstock ein Verkehrskonzept entwickelt, welches die Grundlage für die weitere Planung bildet. So wurden in den letzten beiden Jahren im Flecken 111 Wohnungen errichtet (1992 = 39 Wh. und 1993 = 72 Wh). Die stetige Nachfrage in der Gemeindeverwaltung nach Bauplätzen zeigt an, daß ein großer Bedarf an Bauland vorhanden ist. Hier muß der Flecken reagieren und weitere Flächen für die Wohnbebauung ausweisen (derzeit 60 Anfragen).

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauplätzen wird die Frage aufgeworfen, wie die Wohnbauentwicklung des Fleckens nach Bebauung dieses Gebietes weitergeführt wird. Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Osten sowie im Süden des Baugebietes, ist in absehbarer Zeit eine Erweiterung des jetzigen Baugebietes Vogelsburg nicht möglich. Durch die Rhume-, Eller- und Hahleau ist der Ort weiter in seiner baulichen Entwicklung erheblich begrenzt. Außerdem stellt die Bundesstraße 27 und die B 247 eine zusätzliche Trennung dar. So ist eine Wohnbauentwicklung süd- oder östlich der B 27 bis auf die geringe Fläche am Paterhof nicht mehr möglich. Die Fläche am Paterhof ist in privater Hand und wird zur Bebauung nicht bereitgestellt. Die Vorhaltefläche für die Schulerweiterung kann nicht aufgegeben werden, wenn das Grundzentrum so wie in den letzten Jahren weiter wächst. Letztlich kann der Flecken nur noch Flächen westlich oder nördlich der B 27 am Lohberg oder am Hopfenberg ausweisen. Diese Entwicklung ist für Schul- und Kindergartenkinder sehr problematisch, da sie die stark befahrene Bundesstraße queren müssen. Mit Sicht auf die geringer werdende Wohnbauentwicklungsfläche wird es notwendig, die vorhandene Baufläche intensiv zu nutzen. Dies wird mit einer verdichteten Bauweise Geschossmietwohnungen sowie auch Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen. Außerdem muß mit den Straßen- und Grünflächen sparsam umgegangen werden, um die Anzahl der möglichen Wohneinheiten zu erhöhen, um langfristig Bauland anbieten zu können. Eine größere Verdichtung der Bauweise über Reihen- und Stadthäuser ist im ländlichen Raum von Gieboldehausen nicht möglich. Hierdurch würden Abwanderungen in die Nachbardörfer erfolgen, die dann bei der Versorgung erhebliche Kosten verursachen (Schule, Kindergarten u.a.).

Das geplante Baugebiet grenzt an das im regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesene Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Mit der Ausweisung als Wohngebiet wird eine ruhige Nutzung in der Nachbarschaft vorgesehen, von der keine Beeinträchtigungen auf das Erholungsgebiet ausgehen. Die Erreichbarkeit ist von der Ortslage her über die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege bislang gewährleistet. Durch die Planung wird der landwirtschaftliche Weg in südlicher Verlängerung des Fahnenweges aufgehoben und als Grünzug ersetzt. Damit ist die Erreichbarkeit wieder hergestellt. Das Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ist durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Desweiteren sagt das regionale Raumordnungsprogramm unter Entwicklung der Gemeinden folgende Zielsetzung aus "Landschaftsprägende Kuppen und Auen sowie Wandränder sind von der Bebauung freizuhalten". Diesen Grundsatz hat der Flächennutzungsplan in seiner 2. Änderung von Mai 1982 aufgegriffen und hat den Kuppenbereich als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung diente als Grundlage für die Erstellung des Erschließungsentwurfes. Der nun aufgestellte Bebauungsplan entwickelt aus der Grünfläche F.-Plan 2000 m<sup>2</sup> eine Grünfläche auf der Kuppe von 6.200 m<sup>2</sup>. Gegen die Ausweisung sind vom Landkreis Bedenken vorgetragen worden, mit dem Inhalt, die Ziele der Raumordnung werden mit der ausgewiesenen Grünfläche nicht eingehalten. Die geplante Grünfläche sollte nach Südwesten oder Nordwesten erwei-

tert werden, um der Anforderung der Kuppenfreihaltung gerecht zu werden. Diesen Bedenken kann der Flecken nicht folgen. So sind im regionalen Raumordnungsprogramm keine näheren Angaben getroffen worden, welchen Umfang eine Kuppenfreihaltung einzuhalten hat. So liegt es im Ermessen der Gemeinde, den Umfang der Kuppenfreihaltung zu bestimmen. Durch den Flächennutzungsplan hat die Gemeinde eine Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange getroffen, die eine Grünfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auf der Kuppe für ausreichend gehalten haben. Das heutige Umweltbewußtsein der Gemeinde hat dazu geführt, daß die Grünfläche auf der Kuppe verdreifacht wurde.

Die vom Landkreis geforderte freizuhaltende Fläche geht teilweise unter die Höhenlinie von 197,5 m nur süd- und nordwestlich der Kuppe. Dies ist umso unverständlicher, da eine Bebauung über die 200 m Höhenlinie im Osten der Kuppe akzeptiert wird. Da es sich hier um eine sehr flache Kuppe handelt, hat die 200 m Höhenlinie Abmessungen von 100 - 120 m Ø. Die unter der 200 m Höhenlinie liegende Fläche kann nicht mehr zur Kuppe gerechnet werden. So kann die Gemeinde unter Berücksichtigung, daß ihr in Zukunft nur noch vom Zentrum weit entfernte Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, nicht übermäßig Grünflächen ausweisen. Hier muß auch der sparsame Umgang mit Grund- und Boden beachtet werden, zumal hier eine Erschließung mit geringem Aufwand ermöglicht wird. Die Gemeinde geht davon aus, daß mit der festgesetzten Grünfläche die Freihaltung der Kuppe (von der Bebauung) sichergestellt ist.

Die Erhaltung der Kuppe im Landschaftsbild kann nur durch Aufhöhung der Kuppe durch Bewuchs erfolgen. Diese Maßnahmen sind durch den Bebauungsplan sichergestellt worden.

Von Seiten des Landkreises wurde mehrfach darauf hingewiesen, daß die Vogelsburg eine landschaftsprägende Kuppe im Sinne des regionalen Raumordnungsprogrammes ist. Hier tauchen erhebliche Zweifel auf. Diese Zweifel werden dadurch untermauert, daß die zeichnerische Darstellung des regionalen Raumordnungsprogrammes den Bereich der Kuppe ohne Darstellung der bebauten Ortslage zuordnet. Zieht man den Landschaftsrahmenplan des Landkreises heran, so wird hier empfohlen, den Nordostteil der Kuppe in ein Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen und den westlich gelegenen Teil für die bauliche Entwicklung vorzusehen. Diese Aussage steht im krassen Widerspruch zu den vom Landkreis geforderten zusätzlichen Grünflächen. Das vom Landkreis aufgewiesene Landschaftsschutzgebiet Untereichsfeld hat die Vogelsburg nicht einbezogen, sondern hält auch noch einen Abstand von ca. 100 m zur Kuppe. Auch die Betrachtung vor Ort läßt einen ungestörten Blick auf die Kuppe nicht mehr zu. Alle diese Aussagen verstärken diesen Zweifel. Dennoch hat der Rat sich dafür entschieden, den Kuppenbereich mit einer Grünflächenfestsetzung freizuhalten.

### 3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbaufläche bereitzustellen, für die Errichtung von Eigenheimen oder Geschoßmiethäusern, um den Wohnungsmangel zu beheben. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden.

Unter diesem Gesichtspunkten hat der Rat des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Vogelsburg" beschlossen.

Dieser Bebauungsplan greift in den Bebauungsplan Nr. 9 "Schulstraße Süd" Abschnitt 3 ein. Desweiteren greift dieser Bebauungsplan in den Bebauungsplan Nr. 21 "Am Bildstock" ein. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 23 "Vogelsburg" tritt dieser in den überplanten Bereich an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 9 "Schulstraße Süd" Abschnitt 3 und Nr. 21 "Am Bildstock".

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der Zielsetzung, der bebauten Nachbarschaft und der Ortsrandlage wird ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Die Baugrundstücke Fahnenweg 12 bis 24 haben eine Grundstückstiefe von 30 m. Durch den geplanten Grünzug sehen sich die Grundstückseigentümer durch mögliche Einsicht beeinträchtigt, zumal die Gartenflächen nicht genügend Raum bieten, einen ausreichenden Sichtschutz zu errichten. Mit der Ausweisung eines 5 m breiten allgemeinen Wohngebietsstreifens wird die Möglichkeit gegeben, die Grundstücke zu erweitern. Eine überbaubare Fläche ist für diese Gebietsausweisung nicht vorgesehen. Sollten Anlieger die Fläche nicht erwerben, so wird sie der öffentlichen Grünfläche zugeordnet.

Entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe Erholungsschwerpunkt sollen alle raumbedeutsamen Planungen auf diese Zielsetzung ausgerichtet sein. Mit dem Angebot an großzügig gestaltete Grünzüge und der Aufnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als zulässige bauliche Anlage innerhalb des Wohngebietes wird der Aufgabe Erholungsschwerpunkt ausreichend Rechnung getragen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6).

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet soll zur Errichtung von Einzelhäusern sowie für den Bau von Geschoßmietwohnungen dienen. Die Einzelhäuser werden in eingeschossiger Bauweise errichtet. Der in diesem Rahmen noch zulässige Dachausbau bietet noch die Möglichkeit für eine Einliegerwohnung, die auch für das Beherbergungsgewerbe genutzt werden kann.

In drei Bauflächen sind Geschoßmietwohnungen in Gruppen vorgesehen. Dabei soll der östliche Teil des Plangebietes nicht mit Geschoßmietwohnungen bebaut werden, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Westlich der Kuppe bieten sich an der Verbindungsstraße vom Martin-Luther-Ring zum Fahnenweg drei Bauflächen an, die auf der Höhe 195 ü. NN. angesiedelt sind. Die Geschoßmiethäuser erhalten nur eine Zweigeschossigkeit. Dazu kann zu 2/3 das Dachgeschoß ausgebaut und wenn die Hanglage es zuläßt, so ist ein drittes Geschoß als Kellergeschoß zulässig. Eine weitere Gruppe von Geschoßmietwohnungen ist in der Nordwestecke an der Grenze zum Schulgelände ausgewiesen. Auch hier liegt die Baufläche in einer Höhe von 190 ü. NN. Die Bauflächen für Geschoßmietwohnungen erhalten eine Geschoßzahl von zwingend II-geschossig, um auch sicherzustellen, daß die Flächen nicht für den Bau von Einfamilienhäusern genutzt werden. Zusätzlich sind noch zwei Bauflächen nordöstlich vom Martin-Luther-Ring Hs. Nr. 42 - 46 mit zwingend II-geschossiger Bauweise festgesetzt worden, um ausreichend Wohnraum errichten zu können. Die Baufläche ist jedoch auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden. Die übrigen Flächen sind mit einer eingeschossigen Bebauung festgelegt. Durch die Hanglage kann es dazu kommen, daß das Kellergeschoß so weit aus dem gewachsenen Boden heraus ragt, daß es zum Wohnen genutzt werden kann. Für diese Fälle ist ein zweites Geschoß als Ausnahme zugelassen worden. Die ausgewiesene Grund- und Geschoßflächenzahl ist ausreichend bemessen, um auf den Grundstücken angemessene Gebäude errichten zu können.

Die Bauweise ist in der eingeschossigen Baufläche auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht dem örtlichen Bedarf. Für die zweigeschossige Bebauung ist nur allgemein die offene Bauweise festgesetzt worden. Damit besteht die Möglich-

keit, Gebäude bis zu 50 m in Reihe oder im Winkel zu erstellen. Über 50 m lange Gebäudeketten sollen nicht entstehen und würden auch das locker gegliederte Baugebiet stören.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig mit Baugrenzen als Bauteppich begrenzt. Eine Ausnahme bilden jedoch die beiden Bauflächen an der Ostseite des Plangebietes. Hier ist die Hangneigung so stark, daß Gebäude dicht an die Straße gelegt werden müssen, um eine Entwässerung mit normalem Gefälle zu ermöglichen. Es ist vorgesehen, den Schmutzwasserkanal 2,75 m unter Fahrbahnoberkante und den Regenwasserkanal 2,25 m unter Fahrbahnoberkante zu verlegen. Alle Gebäude, die diese Maßangaben unterschreiten, sind gezwungen, Hebeanlagen für Schmutz- und Regenwasser zu erstellen oder müssen auf eine Entwässerung des Kellers verzichten. Die Baulinie ist städtebaulich notwendig, um den Kanal nicht in einer Tiefe für sämtliche Eventualitäten legen zu müssen.

### 3.6 Verkehrsflächen

Für die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebietes Vogelsburg wurde bereits ein Erschließungsentwurf erarbeitet, der für die Verkehrskonzeption zugrunde gelegt worden ist.

So stellt der Martin-Luther-Ring die Haupterschließungsstraße dar mit Anbindung des Schulzentrums an die Bundesfernstraße. Vom Martin-Luther-Ring ist eine Verbindungsspanne zum Fahnenweg bzw. Niedersachsenring vorgesehen. Diese Verbindungsstraße birgt die Gefahr eines Querverkehrs zwischen der Bundesstraße 247 und der Kreisstraße nach Rüdershausen und Rhumspringe. Um diesen Querverkehr auszuschließen, ist die Straße vom Martin-Luther-Ring rückläufig weit südlich um die Kuppe herum mit mehreren Kurven zum Fahnenweg/Niedersachsenring geführt worden. Allein diese Linienführung wird nicht den gesamten Fremdverkehr ausschließen. Der Straßenausbau wird dann weiter dazu beitragen, den Querverkehr fernzuhalten. So sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgeschlagen wie Fahrbahnversätze durch Parkbuchten (siehe Beb.-Entwurf). Im Süden wird der Grünzug durch die Straße durchschnitten. Hier wird vorgeschlagen, die Fahrbahn auf 3,5 m zu verjüngen. Der Fußgänger soll in den Grünzug geführt werden, um zwischen Fahrbahn und Fußweg einen Grünstreifen von 3-5 m zu erhalten. Damit soll dokumentiert werden, daß der Grünzug hier den Vorrang genießt und der Kfz-Verkehr sich unterzuordnen hat. Für die intensive Erschließung von kleinen Wohnbereichen sind Wohnstraßen und Wohnwege vorgesehen. So sind bereits vom Martin-Luther-Ring zwei Wohnstraßenanschlüsse vorgesehen, im Süden die Bonhoefer-Straße und im Norden Flurstück 476. Beide Straßenanschlüsse sind als Stichstraße weitergeführt und sind mit Wendeplätzen abgeschlossen. Die Bonhoefer Straße ist entgegen dem Erschließungsentwurf als Stichstraße ausgebildet und nicht als Durchgangsstraße. Mit dieser Änderung soll dem möglichen Fremdenverkehr entgegengewirkt werden zur Schaffung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes.

Der Fußgänger hat durch die geplanten Grünzüge sowie durch die Verbindungsfußwege ausreichend Gelegenheit abseits vom Verkehr das Wohngebiet zu durchqueren und die freie Landschaft zu erreichen. Damit ist dem Gedanken aus der Regionalplanung Erholungsschwerpunkt entsprechend Rechnung getragen.

### 3.7 Grünflächen

Grünanlage öffentlich

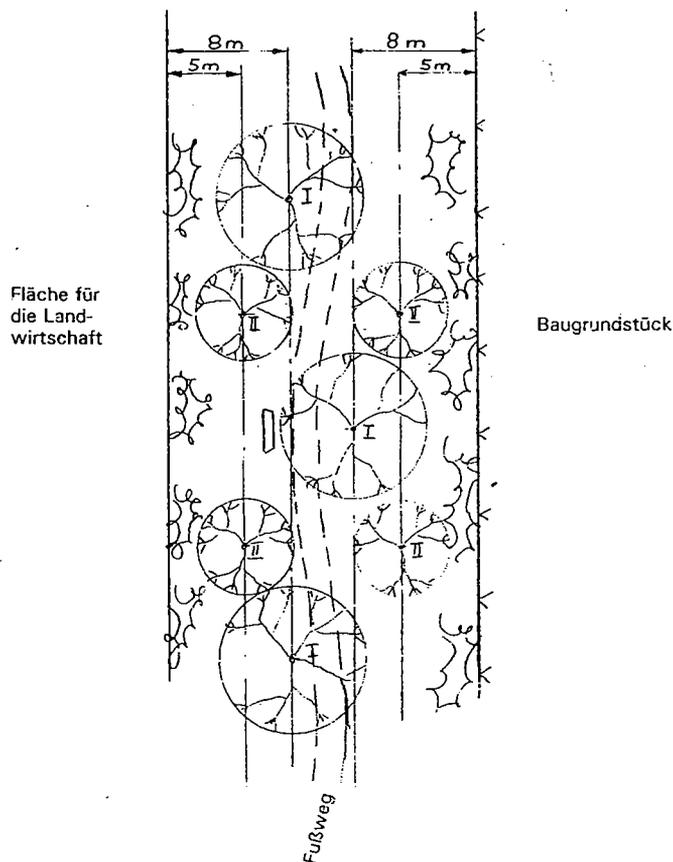
Die Vogelsburg wird durch die Bebauung den Kuppencharakter im Landschaftsbild verlieren, wenn die Kuppe nicht durch geeignete Maßnahmen wieder ins Bild geholt wird. So wurde im Flächennutzungsplan bereits dargelegt, daß die Kuppe sowie der

Begrücker von der Bebauung freigehalten werden soll. Allein die Freihaltung kann die Kuppe und den Begrücker nicht erkennbar im Landschaftsbild erhalten. Nur durch eine hohe Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen, die die geplanten Gebäude überragen, kann das Landschaftsbild ungestört erhalten werden. die großzügigen Grünanlagen sollen für die Anlegung von Fußwegen, Ruhebereichen, Kinderspielplätze und andere Einrichtungen für die ruhige Erholung dienen. Desweiteren sollen abgeschiedene Bereiche angelegt werden, die einer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Auf eine Ausweisung dieses speziellen Bereiches ist jedoch verzichtet worden, um einer detaillierten Begrückerungsplanung nicht vorzugreifen. Für die Bepflanzung der Grünfläche-Grünanlage ist die Textliche Festsetzung Nr. 4 getroffen worden.

Der geplante Grünzug über die Kuppe soll mit Bäumen I. und II. Größenordnung bepflanzt werden. Von Seiten der Bürger wurden Bedenken geäußert, daß die Bäume nicht die Abstände nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz einhalten. Die nachfolgende Darstellung soll verdeutlichen, wie eine Bepflanzung der Grünzüge bei 20 m Breite vorgenommen werden könnte, ohne die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz zu unterschreiten.

### Grünstreifen

(vorgeschlagener Aufbau)



Der im Grünzug vorgeschlagene Fußweg soll nicht entlang der Grenze der Baugrundstücke geführt werden. Um einen ausreichenden Sichtschutz zu gewährleisten, soll der Fußweg nicht den Abstand von 8 m zur Grenze der Baugrundstücke unterschreiten.

Der Grünzug durch das Baugebiet in Westostrichtung soll verschiedene Funktionen erfüllen. Aus Sicht des Landschaftsbildes soll die unter der Kuppe angeordnete Bebauung durch den Grünzug geteilt werden. Damit wird mit dem Grünzug, aus dem Baugebiet heraus, die Sicht auf die Kuppe geleitet. Auch wird ein Beitrag zur Kuppenfreihaltung geleistet. Als weitere Funktion soll dieser öffentliche Grünzug eine Trennung der Wohnquartiere schaffen, damit abgesetzt vom Straßenverkehr Bewohner, Schulkinder u.a. das Wohngebiet durchqueren können. Außerdem trägt der Grünzug zu einem optimalen Angebot der Erholungsflächen im Baugebiet bei. So können die künftigen Bewohner oder auch Besucher auf kurzem Wege öffentliche Grünflächen erreichen.

Die Grünzüge im gesamten Baugebiet tragen dazu bei, daß bereits ein ausreichendes Erholungsangebot in Natur und Landschaft bereits im Baugebiet geschaffen wird.

#### Grünfläche-Verkehrsgrün

An der Ostseite des Niedersachsenringes ist durch den Straßenbau im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes eine hohe Böschung entstanden, die dem Straßenkörper als Grünfläche zugeordnet werden muß. Mit der Darstellung der Grünfläche-Verkehrsgrün wird der Bebauungsplan der Örtlichkeit angepaßt.

#### Grünfläche - Gartengebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind drei Gartenflächen ausgewiesen. Zwei Gartenflächen haben die Größe eines Bauplatzes. Aufgrund des Niveauunterschiedes zur Erschließungsstraße ist eine Entwässerung nur sehr aufwendig möglich. Hier soll keine Bebauung erfolgen und die Fläche den angrenzenden Bauplätzen als Hausgärten zugeordnet werden.

Die Fläche östlich des Niedersachsenringes wurde im Bebauungsplan "Schulstraße-Süd" als Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser Bereich ist so steil, daß eine Spielplatznutzung nur mit erheblichen Bodenbewegungen möglich wird. Die Gemeinde hat bislang darauf verzichtet, diese Fläche als Kinderspielplatz auszubauen. So haben die östlich angrenzenden Baugrundstücke diese Fläche bewirtschaftet und zu Gartenfläche kultiviert. Unter Berücksichtigung, daß innerhalb des Grünzuges ausreichend Spielflächen bereitgestellt werden können, ohne diese erheblichen Bodenbewegungen, wird auf diese Spielplatzfläche verzichtet und sie als Gartengebiet ausgewiesen.

Die Fläche ist relativ groß und bietet genügend Raum für die Errichtung einer Gartenlaube. Die zulässige Nutzung des Gartengebietes ist über die Textlichen Festsetzungen geregelt.

### 3.8 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung vom Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Entlang des Randbereiches zur landwirtschaftlichen Fläche ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ein 5 m breiter Streifen mit der Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Zur Schule und zum möglichen Schulerweiterungsbereich ist der Pflanzstreifen auf 3 m festgesetzt. Die Pflanzstreifen setzen nicht das Nds. Nachbarrecht außer Kraft. Die in dem Gesetz geforderten Grenzabstände müssen eingehalten werden. Es bedeutet nicht, daß dann die erforderlichen Bäume nicht gepflanzt werden. Wenn Bäume I. Größenordnung gewählt worden sind, müssen diese bei einer Wuchshöhe über 15 m im Abstand von 8 m zur Grenze gepflanzt werden.

Außer diesem Pflanzstreifen sind im Rahmen der Textlichen Festsetzung weitere Anpflanzfestsetzungen getroffen worden.

### 3.9 Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Garagen.

Im Plangebiet sind Bereich für Geschößmietwohnungen ausgewiesen worden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind für die Wohnblöcke Flächen für Garagen ausgewiesen. Diese Flächen sind für die Errichtung von Garagen vorrangig in Anspruch zu nehmen. Zusätzliche Einstellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken nur möglich, wenn die festgesetzte Fläche vollständig ausgenutzt ist.

Leitungsrecht

Im Bereich des öffentlichen Grünzuges ist ein Leitungsrecht eingetragen worden, um für die Trinkwasserversorgung eine Ringleitung sicherstellen zu können. Im Nahbereich sind tiefwurzelnde Pflanzen nicht anzupflanzen.

### 3.10 Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Aufgrund der Topographie kann es dazu kommen, daß der Keller des Wohngebäudes so weit aus dem Gelände herausragt, daß es nach der Nds. Bauordnung zum Wohnen genutzt werden kann. In diesen Fällen soll als Ausnahme ein Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden. Ein zusätzliches Vollgeschöß ist somit nur als ausgebautes Kellergeschöß zulässig.

Nr. 2

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und Ortsrandgestaltung ist ein 5 m und 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzung wird die Mindestpflanzdichte festgelegt. So sind je angefangene 15 lfdm. Pflanzstreifenlänge 1 hochwerdender Laubbaum I. oder II. Größenordnung und 3 Laubsträucher anzupflanzen und erhalten. Für die Bäume I. und II. Größenordnung können auch Obsthochstämme gepflanzt werden.

Nr. 3

Das Baugebiet stellt sich als ausgeräumte Ackerfläche dar. Damit eine allgemeine Durchgrünung des Gesamtgebietes sichergestellt wird, ist je 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Die mittlere Bauplatzgröße liegt bei ca. 700 m<sup>2</sup>, so daß pro Bauplatz 2 Laubbäume zu pflanzen sind.

Nr. 4

Die öffentliche Grünfläche im Kuppenbereich bedarf einer hochwachsenden Bepflanzung, damit die Hausdächer im oberen Hangbereich einen Hintergrund erhalten. Mit der Festsetzung, je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grünfläche sind ein Laubbaum I. Größenordnung, 2 Laubbäume II. Größenordnung sowie 4 Großsträucher anzupflanzen, wird die ausreichende Begrünung erreicht. Außerdem wird damit auch die Kuppe über die Dachfläche herausgehoben und im Landschaftsbild erkennbar gehalten.

Nr. 5

Das geplante Baugebiet soll innerhalb der Verkehrsfläche einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten. Zur Straßenbildgestaltung und zur Verbesserung der Wohnqualität ist auch eine Begrünung des Verkehrsraumes notwendig. Mit der Festsetzung wird eine ausreichende Straßenbepflanzung sichergestellt.

**Nr. 6**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. Da Gieboldehausen im Regionalen Raumordnungsprogramm als Erholungsschwerpunkt ausgewiesen ist und der Ort kein großes Übernachtungsangebot aufweisen kann, soll diese Aufgabe im Wohngebiet mit erfüllt werden. Unter diesem Gesichtspunkt wird das Beherbergungsgewerbe allgemein zugelassen.

**Nr. 7**

Im ländlichen Bereich sind Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes nicht durchsetzbar. Hier sind andere Gartenformen gefragt und müssen bedarfsorientiert festgesetzt werden. So wird die Grünfläche als Gartengebiet (in Anlehnung an die Baugebietsform) festgesetzt, in der Eigentümergeärten, Wohnungsgärten, Kleingärten und sonstige Gärten zulässig sind. Zur Zeit sind die Flächen als Eigentümergeärten bzw. als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Um die Gartennutzung auch auf Dauer sicherzustellen, muß den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Flächen oder Teile zu verpachten oder zu verkaufen. Dazu müssen verschiedene Gartenformen zulässig sein. Eine organisierte Gartenkolonie auf Pachtland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ist im ländlichen Raum und in dieser Form nicht anwendbar.

Unter § 1 BkleingG (Begriffbestimmung) sind die zugelassenen Gartenformen bestimmt mit Ausnahme der sonstigen Gärten.

Unter Eigentümergeärten ist ein Garten zu verstehen, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient, aber vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird.

Ein Wohnungsgarten ist ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist.

Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefaßt sind.

Unter dem Begriff der Sonstigen Gärten sind alle Gartenformen gefaßt, die im Bundeskleingartengesetz unter § 1 nicht definiert sind.

Im Gartengebiet sind in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz Lauben in einfacher Ausführung mit einer Grundfläche von maximal 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen worden. Da die Grundstücke verschiedene Größen besitzen und nicht für jede kleine Parzelle eine Bebauung zugelassen werden soll, wird eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> für eine Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung der Mindestgartengröße für eine Bebauung mit einer Gartenlaube ist nicht aus dem Bundeskleingartengesetz entwickelt. Damit soll erreicht werden, daß nur eine lockere Bebauung erfolgt, die nicht annähernd an die eines Wohngebietes heranreicht (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7.2).

Die zulässigen Gartenlauben sollen nicht auf die Grenze gebaut werden, wodurch Doppellauben hätten entstehen können. Eine Doppellaube stellt einen zu massiven Baukörper im Gartengebiet dar und muß vermieden werden. Mit der Abstandsregelung, daß jede Gartenlaube einen Mindestabstand von 3 m zu den Grenzen einzuhalten hat, sind Doppellauben nicht möglich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7.3).

In gleicher Weise können zusätzliche Schuppen oder Nebengebäude störend wirken. Die zulässigen Lauben sind ausreichend groß bemessen, so daß zusätzliche Schuppen und Nebengebäude nicht notwendig sind. Diesbezüglich sind zusätzliche Gebäude ausgeschlossen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7.3).

Für das Einfügen der Lauben in das Landschaftsbild ist die Höhe der baulichen Anlagen von besonderer Bedeutung. Durch die vorhandene Hanglage kann es zu sehr extremen Höhen kommen. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe mit 4 m werden hohe Lauben und Beeinträchtigungen des Wohngebietes vermieden (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7.4).

#### Nr. 8

Durch die Inanspruchnahme dieses Landschaftsteiles kann es dazu führen, daß die Gebäude über die Kuppe herausragen und damit das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Die Kuppe muß durch Bepflanzung mit Bäumen herausgehoben und überhöht werden, um den Bewuchs im Landschaftsbild erkennbar zu halten und nicht durch Gebäude in der Sicht gestört zu werden. Mit der zulässigen Bauhöhe von 209 m ü. NN wird sichergestellt, daß die Kuppe max. nur um 7 m vom Gebäude überragt wird. Setzt man für den Bewuchs eine mittlere Höhe von 12- 15 m an, so bleibt die Kuppe mit 3 - 6 m über dem Gebäude sichtbar. Die vorgesehenen Bäume I. Größenordnung erreichen jedoch eine Wuchshöhe bis 30 m. Mit zunehmender Wuchshöhe wird die Kuppe im Landschaftsbild deutlicher herausgehoben. Die vorübergehende Sichteinschränkung wird als vertretbar gesehen. Für die Gebäude weit unterhalb der Kuppe stellt die Höhenbegrenzung keine Einschränkung dar.

### 3.11 Pflanzempfehlungen für die Anpflanzungsfestsetzungen

Gemäß § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz haben Bäume und Sträucher je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den Nachbargrundstücken einzuhalten

a) bis zu	1,2 m Höhe	0,25 m Abstand
b) bis zu	2,0 m Höhe	0,50 m Abstand
c) bis zu	3,0 m Höhe	0,75 m Abstand
d) bis zu	5,0 m Höhe	1,25 m Abstand
e) bis zu	15,0 m Höhe	3,00 m Abstand
f) über	15,0 m Höhe	8,00 m Abstand

Mit den getroffenen Festsetzungen ist das Nachbarrecht nicht aufgehoben. Beabsichtigt somit ein Eigentümer einen Baum I. Größenordnung aufgrund der Pflanzfestsetzung zu pflanzen, so muß ein Mindestabstand von 8,0 m eingehalten werden. Der Pflanzfestsetzung ist damit entsprochen, auch wenn der Baum nicht in dem 5 m breiten Pflanzstreifen steht. Außerdem steht dem Eigentümer auch die Möglichkeit offen, auf Bäume II. Größenordnung bis 15 m Wuchshöhe sowie Obsthochstämme auch bis 15 m Wuchshöhe auszuweichen. Diese Bäume benötigen einen Mindestabstand zur Nachbargrenze von 3 m.

#### Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Möglichst als Kopfweide:

Silberweide (*Salix alba*)  
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Wildbirne (*Pyrus communis*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Saalweide (*Salix caprea*)  
Bruchweide (*Salix fragilis*)

Wahlweise können auch folgende Obsthochstämme gepflanzt werden, z.B.

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Boskop, Berlepsch, Goldparmäne, Graue Renette, Großer Bohnapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jacol Lebel

Birnensorte:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneclaude

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus Monogyna*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hecken und Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)  
Himbeere (*Rubus idaeus*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Desweiteren wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Diese trägt auch dazu bei, die Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Folgende Pflanzen werden empfohlen:

Kiwi Strahlengriffel (*Actinidia chinensis*)  
Pfeifenwinde (*Aristolochia dunior*)  
Trompetenblume (*Campsis radicans*)  
Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)  
Waldreben  
Clematis Wildarten z.B. *Clematis montana* "Rubens", *Clematis vitalba*  
Clematis Zuchtarten Hybriden (frühblühend), *Jackmanii* (spätblühend)  
Glockenrebe (*Cobaea scandens*)  
Kletterspindelstrauch (*Euonymus fortunei*)  
Efeu (*Hedera helix*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Echter Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)  
Duftwicke (*Lathyrus odoratus*)  
Geißblatt (*Lonicera*-Arten, *Lonicera-henryi* (immergrün)  
Wilder Wein (*Parthenocissus*-Arten)  
Knöterich (*Polygonum auberti*)  
Kletterrosen (*Rosa*-Hybriden)  
Brombeeren-Gartenform (*Rubus*-Arten)  
*Rubus-henryi*  
Echter Wein (*Vitis*-Hybriden)  
Kapuzinerkresse (*Tropaeolum majus*)  
Blaurebe, Glyzine (*Wisteria sinensis*)

### 3.12 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung des Gebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die grünordnerische Beurteilung stellt eine Wertigkeit des Zustandes von 88.560 WE fest. Durch die geplanten Veränderungen werden Flächen versiegelt wie auch bepflanzt und ökologisch aufgewertet. Die grünordnerische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, daß bei maximaler Versiegelung und Bepflanzung nach den Festsetzungen eine Wertigkeit von 92.200 WE entstehen wird. Daraus ergibt sich, daß durch das geplante Wohngebiet die ökologische Wertigkeit dieses ausgeräumten Landschaftsbereiches noch um 3.640 WE gesteigert wird. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt. Die Grünordnerische Beurteilung ist der Begründung angefügt.

### 3.13 Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet grenzt im Westen an vorhandene Wohngebiete, im Norden an das Schulgelände, landwirtschaftliche Fläche und vorhandenes Wohngebiet, im Osten und Süden an landwirtschaftliche Fläche an. Konflikte zur Nachbarschaft sind somit nicht zu erwarten.

Im Abstand von ca. 230 m östlich des geplanten Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Rinderhaltung. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden Bedenken angemeldet, daß durch die heranrückende Wohnbebauung der Betrieb in seiner Entwicklung eingeschränkt wird. Um die Situation richtig beurteilen zu können, wurde an Herrn Dr. Krause in Peine ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist als Auszug (Punkt 9 Zusammenfassung) der Begründung angefügt.

Das Gutachten macht deutlich, daß der Betrieb seine Rinderhaltung mehr als verdoppeln kann. Sollte sich aufgrund der Marktsituation eine andere Tierhaltung ergeben, können auch andere Tiere bis zu der prognostizierten Geruchsintensität gehalten werden. Damit ist der Betrieb in seiner Existenz nicht gefährdet. Eine Einschränkung in der Entwicklung besteht bereits durch die vorhandenen Wohnbebauung im Katzengrund. Damit stellt die Planung eine unzumutbare Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht dar.

### 3.14 Hinweise

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß der Bodenaushub soweit wie möglich auf dem Baugrundstück verbleiben soll. Soweit dies nicht möglich ist, ist ein Nachweis für eine geordnete Wiederverwendung beim Bauantrag nachzuweisen.

Für das Plangebiet besteht archäologische Funderwartung. Aufgrund der Überlieferung zur örtlichen älteren Geschichte (Frühmittelalter), des Flurnamens "Vogelsburg" sowie vereinzelter erster Oberflächenfunde kann mit einer überackerten, in Resten aber erhaltenen ehemaligen Befestigungsanlage gerechnet werden (verfüllte Gräben). Alle Erdarbeiten, auch Erschließung, sind der Denkmalschutzbehörde, Herrn Grote - Tel. 0551/525 504 -, vor Beginn rechtzeitig (2 Wochen) anzuzeigen.

Von Seiten der Telekom wird gebeten, für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes den Baubeginn der Erschließungsanlagen mindestens 9 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die noch nicht bebauten Grundstücke den Landwirten weiter zugänglich gehalten werden müssen.

## 4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das geplante Baugebiet befindet sich an einem Hang in exponierter Lage. Um die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, ist eine Örtliche Bauvorschrift erforderlich.

### § 1 Dachform

Die ortstypische Dachform ist das Satteldach, welches hin und wieder mit einem Krüppelwalm versehen ist. Die Nebengebäude wie Ställe und Scheunen sind aufgrund schmaler Grundstücke mit Pultdächern versehen. In Anlehnung an die ortstypischen Wohngebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen, die auf die Dachlandschaft keinen wesentlichen Einfluß besitzen.

### § 2 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung im Ortskern liegt zwischen 40 und 50°. Da jedoch heute die modernen Bauformen auch geringe Dachneigungen aufweisen, soll auch diesen Wünschen entsprochen werden. Aufgrund der Topographie müssen im Nah-

bereich der Kuppe hohe steile Dächer vermieden werden. Dies wird durch die festgelegte Höhe der baulichen Anlagen eingeschränkt. Mit der Begrenzung der Dachneigung im hochgelegenen Teil des Baugebietes zwischen  $20 - 35^\circ$  wird ein harmonisches Verhältnis zwischen Außenwand und Dachfläche gewährleistet.

Im tiefer gelegenen Bereich des Baugebietes können die Gebäude sich höher entwickeln. Hier sind auch größere Dachneigungen vertretbar. So sind Dachneigungen von  $20 - 42^\circ$  zulässig. Ausgenommen von der Dachneigung sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude, die sich auf die Gestaltung des Baugebietes nicht besonders auswirken.

### § 3 Dachfarbe

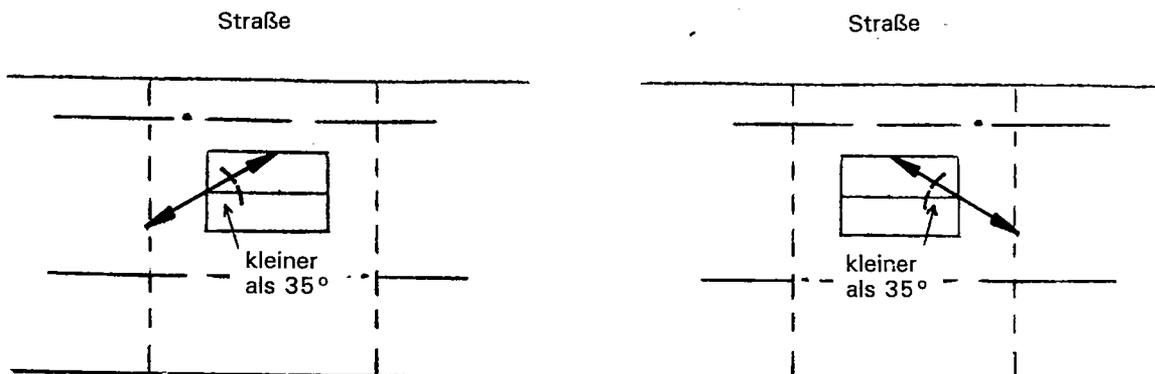
Die Dachfarbe hat auf das Bild der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung. So fügt sich die historische Dachfarbe rot gut in das Landschaftsbild ein. Es besteht nicht die Absicht, die baulichen Anlagen im Landschaftsbild nicht erkennbar zu machen, indem sie eine Farbe des Hintergrundes erhalten. Ein harmonisches Landschaftsbild kann nur erreicht werden, wenn sich die baulichen Anlagen mit ihrer Farbgebung harmonisch in die Umgebung einfügen und krasse Gegensätze vermieden werden. Dies wird mit der historisch gewachsenen Dachfarbe rot erreicht.

### § 4 Firstrichtung

Bei der exponierten Hanglage des Baugebietes ist es notwendig, die Firstrichtung parallel zum Hang auszurichten. Durch die gegen den Hang gestellte Firstrichtung tritt das Gebäude sehr stark aus dem Gelände hervor und belastet damit das Landschaftsbild. Um diese negativen Auswirkungen zu vermeiden, ist die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang angeordnet. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude dürfen auch eine gegenläufige Firstrichtung haben, da diese relativ kleinen Gebäude auf das Siedlungsbild keine Auswirkungen haben. Diesbezüglich sind die Bauflächen noch mit einem Firstrichtungspfeil zu versehen.

Da der Hang nicht gleichmäßig verläuft und die vorgeschlagene Grundstücksbegrenzung nicht parallel oder rechtwinklig dazu verläuft, ist es erforderlich, das Gebäude rechtwinklig zu den Grenzen auszurichten. Dies ist auch notwendig, um die Bauplatzbreiten nicht unnötig groß zu bekommen. Mit der zugelassenen Abweichung kann die Firstrichtung des Gebäudes zur dargestellten Hangneigung (Pfeil-Darstellung) jeweils in beiden Richtungen abweichen, um das Gebäude parallel zur Straße oder zur Grundstücksgrenze stellen zu können.

### Beispiel:



## **5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

### **5.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Eine Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB) ist vom Rat des Flecken Gieboldehausen angeordnet.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird von der EEW sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend. Hierfür wird es erforderlich, eine Verbindungsleitung vom Martin-Luther-Ring zum Niedersachenring zu verlegen. Die Leitung durchquert den geplanten Grünzug. Um sicherzustellen, daß der Bereich nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird, ist ein Leitungsrecht ausgewiesen worden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Die EEW stellt Löschwasser nur im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen zur Verfügung. Sollte die zur Verfügung stehende Menge nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Hahle. Die Feuerwehr der Samtgemeinde Gieboldehausen ist mit entsprechendem Gerät ausgerüstet, ausreichend Löschwasser über eine Wegstrecke von 1.500 m zu transportieren.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet. Diese ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Abwasser zu reinigen.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist durch den vorhandenen Lehmboden und die Hanglage nicht möglich. Um die Vorfluter nicht zusätzlich durch die sofortige Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu belasten, sollen auf den Grundstücken Zisternen erstellt werden, in denen das Oberflächenwasser aufgefangen und als Brauchwasser im Gartenbereich verwendet wird. Lediglich das überschüssige Oberflächenwasser soll über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM sichergestellt. Für die Versorgung mit elektrischer Energie ist für das Baugebiet die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Ein entsprechender Standort ist im Plangebiet ausgewiesen.

Die Versorgung mit Erdgas ist im Baugebiet möglich und wird von den Westharzer Kraftwerken GmbH sichergestellt.

### **5.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

#### 5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

#### 5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Da der vorliegende Bebauungsplan auch den Bedarf decken soll, der sich aus dem aufgehobenen Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ergibt (1763 m<sup>2</sup> nach der Kinderspielplatzuntersuchung), wurde 1 Spielplatz ausgewiesen. Er ist so angelegt, daß sie von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist. Es ergibt sich ein Bedarf von 2379 m<sup>2</sup> (aufgehobener Spielplatz + 2 % der Geschoßfläche des vorliegenden Planes). Der Platz mit seinen 2587 m<sup>2</sup> deckt diesen Bedarf.

#### 5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	542.400,-- DM
Verkehrsflächenausbau	2.342.500,-- DM
Anlage der Grünflächen	250.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	675.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	675.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	297.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-Netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

#### 5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Stadt vorgesehen.

#### 5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 12,2402 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	8,1215 ha
Verkehrsfläche	1,8220 ha
Grünfläche / Spielplatz	0,2587 ha
Grünfläche / Grünanlage	1,5691 ha
Grünfläche / Gartengebiet	0,4663 ha
Transformatorfläche	0,0026 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,38 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 30.779 m<sup>2</sup>.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Vogelsburg"

vom 16.5.1994 bis einschließlich 17.6.1994

öffentlich ausgelegt.

Für das Plangebiet wurde nach der öffentlichen Auslegung eine geringfügige Änderung durchgeführt. Auf eine erneute Auslegung wurde verzichtet und die Anwendung des § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Eigentümern und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde

vom 25.7.1994 bis einschließlich 8.8.1994

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gieboldehausen, den 27. Sep. 1994

i.V. gez. Gerhardy  
Bürgermeister

i.V. gez. Kutzborski  
Gemeindedirektor

# ANLAGEN

**Grünordnerische Beurteilung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 23 "Vogelsburg"**  
im Flecken Gieboldehausen

**Auszug**

**Hannover, im Juni 1993**



**FACHGRUPPE UMWELT**

**PLANUNG • GUTACHTEN • DOKUMENTATION • FORSCHUNG**

PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
DIPL.-ING. BARBARA v. KÜGELGEN • KAI v. KÜGELGEN • DIPL.-ING. RAINER SCHLIMME  
BÖTTCHERSTRASSE 8 • 30419 HANNOVER • TEL. (0511) 75 11 90 • TELEFAX (0511) 75 05 97

plan" als Begleitplan zur Baumaßnahme/Bauantrag und/oder eine Gestaltungssatzung die entsprechenden Regelungen treffen.

Bei der Durchführung der öffentlichen Maßnahmen soll der private Bauträger sowohl finanziell, z.B. über den Grundstückspreis, als auch personell über vertragliche Regelungen beteiligt werden. Die fachgerechte Ausführung der Maßnahme sollte durch die Genehmigungsbehörde überprüft werden.

### 5.3 Ausgleichsbilanz

#### **Zusammenstellung von Grundflächen mit Veränderung der Gestalt und Nutzung**

Die gesamte für die Bebauungsplanung vorgesehene Fläche beträgt 12,0 ha.

Davon betragen die für die privaten Grundstücke vorgesehenen Flächen, einschließlich der Hausgärten, Erschließungs- und Verkehrsflächen sowie der Parkplätze ca. 9,5 ha. Die Hausgärten werden als "Mustergrundstücksfläche" in seiner Struktur auf die Gesamtfläche hochgerechnet. Die Gehölzflächen/Grünflächen einschließlich Verkehrsgrün haben eine Fläche von ca. 2,1 ha. Die Flächen für Gartengebiete beträgt ca. 0,41 ha, die Flächen mit Bindung zur Gehölzpflanzung 0,38 ha. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch die Strukturverbesserung der geplanten Grünflächen; die Kompensation ist hier qualitätsbezogen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Anspruch genommenen Flächen ist zusätzlich eine ökologische Bilanzierung in Form einer Gegenüberstellung der Eingriffsflächen und der erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angefertigt worden. Diese wurde in Anlehnung an ein vom Landkreis Osnabrück verwendetes quantitativ-wertendes Verfahren zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erstellt (ESCHER, 1992, LK Osnabrück).

Auf die Problematik ökologischer Bilanzierungen sei jedoch wegen der hier erfolgenden Formalisierungen und der damit notwendigerweise verbundenen starken Vereinfachungen komplexer ökologischer Zusammenhänge an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen (DASE, W., 1991).

**Erläuterungen zum Verfahren:**

Zunächst wird für die jeweiligen Eingriffe der Kompensationsflächenbedarf ermittelt, der sich durch Multiplikation der Flächengröße mit dem ökologischen Wert der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen ergibt (Acker-Wertstufe = 0,8).

Die Einstufung des ökologischen Wertes der Biotoptypen erfolgt unter Zuhilfenahme von Wertstufentabellen mit Wertfaktoren (vgl. LK Osnabrück 1993, "Vermerk über Kompensation von Eingriffen"), wo der Wertfaktor als Kompensationsmultiplikator benutzt wird.

Im zweiten Schritt wird der durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensierbare Flächenanteil ermittelt. Dieser ergibt sich wiederum durch Multiplikation der Flächengröße mit der Wertsteigerung/Differenz der durch die Ausgleichsmaßnahmen geschaffenen Biotope unter Einbeziehung des vorhandenen Biotoptypes (z.B. Hausgärten = Wertstufe 1,5 / Acker = Wertstufe 0,7). Durch die Wertsteigerung der ehemaligen Ackerfläche ist der Eingriff kompensiert.

Die Gegenüberstellung der in Anspruch genommenen Flächen und Werte des Naturhaushaltes und der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind in der Tabelle 2 aufgeführt.

Die konkrete Bilanzierung ergibt für die in Anspruch (Versiegelung) genommenen Flächen einen Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 3,7 ha, wovon durch Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Eingriffsfläche (Ausgleichsmaßnahmen) sowie Hausgärten ca. 6,0 ha Kompensationsfläche abgedeckt werden können. Hierdurch ergibt sich eine Überkompensation.

Wegen der "Kuppenlage" kann der vermutete ästhetische Verlust weder rückgängig gemacht noch bilanziert werden. Das Eingriffsobjekt wird daher innerhalb der Wirkzone den Kompensationsflächen zugeschlagen, so daß die Überkompensation von ca. 3 ha auch den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleicht.

Tabelle 1:

Ökologische Flächenbilanzierung, B-Plan Nr. 23, "Vogelsburg", Flecken Gieboldehausen

1289TAB1.XLS

BEWERTUNG BESTAND			
Grundflächen	m <sup>2</sup>	Wertstufe	WE
- Straßenverkehrsflächen (versiegelt)	1.000	0,0	0
Acker	96.000	0,7	67.200
Grünland incl. Gehölzbeständen	15.800	1,2	18.960
Landwirtschaftl. Weg incl. Randstreifen u. Gehölzen	8.000	0,3	2.400
<b>Summe</b>	<b>120.800</b>		<b>88.560</b>

\*Werteinheiten = m<sup>2</sup> x Wertstufe x Anzahl (Bäume: 45 m<sup>2</sup> x 1,5; Großsträucher: 22 m<sup>2</sup> x 1,2)

BEWERTUNG PLANUNG			
Grundflächen	m <sup>2</sup>	Wertstufe	WE
Allgemeines Wohngebiet - Versiegelt (40%)	32.000	0,0	0
Unversiegelt, Pflanzstreifen/Rasen, Nebenanlagen (20%)	16.000	1	16.000
<b>Gehölzanzpflanzungen gem. Festsetzungen</b>			
Textl. Fest. Nr. 2 Bindung - Gehölzanzpflanzg.zur Eingrünung*	3.800	2,5	9.500
Textl. Fest. Nr. 3 WA -Durchgrünung(40%)*	32.000	1,2	38.400
Textl. Fest. Nr. 4 Grünfläche incl. Spielplatz /Gehölzflächen	17.000	1,30	22.100
Grünfläche Gartengebiet	4.000	1,2	4.800
<b>Straßenverkehrsflächen/Überfahrten</b>	<b>15.000</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>Verkehrsgrün (Gräben, Ruderalvegetation, Gehölze)</b>	<b>1.000</b>	<b>1,4</b>	<b>1.400</b>
<b>Summe</b>	<b>120.800</b>		<b>92.200</b>
<b>Differenz Planung - Bestand : Überkompensation</b>			<b>3.640</b>

**Gutachten über die Realisierbarkeit  
des Bebauungsplans  
Nr.23 "Vogelsburg"**

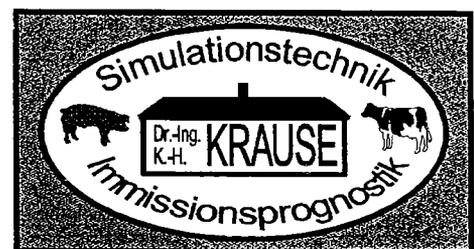
**im Flecken Gieboldehausen**

**angesichts der potentiellen  
Geruchsstoffimmissionen  
von benachbarter Tierhaltung**

**- Landkreis Göttingen -**

**Auszug**

17. März 1994



Dr.-Ing. Karl-Heinz Krause  
Arminstraße 26 in 31224 Peine  
Tel.: 05171 41782 - Fax: 05171 48232

## 9. Zusammenfassung

Es sind die Auswirkungen der Emissionen von dem Tierhaltungsbetrieb Engelhardt in Gieboldehausen nach **Bild 1** auf die nähere Umgebung untersucht worden. Der Tierhaltungsbetrieb ist mit **E**, die interessierenden Immissionsbereiche sind mit **I<sub>1</sub> bis I<sub>4</sub>** gekennzeichnet. Die Immissionsbereiche **I<sub>1</sub>** und **I<sub>2</sub>** beziehen sich auf die vorhandene Wohnbebauung im Norden des landwirtschaftlichen Betriebes, mit **I<sub>3</sub>** und **I<sub>4</sub>** ist der Planbereich im Westen gemeint.

**Zur Prüfung des Istzustandes und möglicher Tierhaltungserweiterungen werden sukzessive einfache Betrachtungsweisen bis hin zu aufwendigen Simulationen angewendet.**

Drei Wege werden beschrrieben, von der VDI-Richtlinie 3471 bzw. 3473 (Methode A nach **Tabelle 1**) über das Programm EMIAK (Methode D nach **Tabelle 1**) bis hin zu komplexen Ausbreitungssimulationen BAGEG (Methode E nach **Tabelle 1**), siehe Abschnitt 1.

**A**

Bei Anwendung der VDI-Richtlinie 3471 bzw. 3473 ist der Mindestabstand zum geplanten Immissionsbereich **I<sub>4</sub>** im WA-Gebiet eingehalten, wenn der geruchsrelevante Stallbesatz von insgesamt 98 GV eingehalten wird, siehe **Bild 17**.

**D**

Die einfachere Betrachtungsweise mit dem **Programm EMIAK** signalisiert für den in Tierhaltungsnähe liegenden Immissionsbereich **I<sub>4</sub>** unter der Prämisse der VDI-Richtlinie ebenfalls keine kritische Immissionssituation, siehe

**Bild 21**, hebt man auf die Immissionshäufigkeiten ab.

**E**

Im Rahmen der Sonderfallbeurteilung erfolgt die Untersuchung der Geruchsstoffimmissionen mit Hilfe eines modifizierten Simulationsmodells für die Ausbreitung luftfremder Stoffe, BAGEG, wie es in anderen Bereichen von Industrie und Gewerbe für Immissionsprognosen im Rahmen von Genehmigungsverfahren Anwendung findet.

Die Modifikation im Simulationsmodell bezieht sich auf die Einbindung der Überschreitungswahrscheinlichkeit von bestimmten Konzentrationswerten, hier denjenigen an der Geruchswahrnehmungsschwelle (siehe Abschnitt 8), über ein sog. Fluktuationsmodell<sup>19</sup>, auf die Einbindung von Sekundärquellen und auf die Einbindung von windinduzierten Quellen.

Das Betreiben der Tierhaltung führt zu Geruchsbelästigungen im Quellenumfeld. Diese werden in dieser Stellungnahme nach Andauerzeiten und Intensität dargestellt. Wie Geruchsstoffeinträge hinsichtlich ihrer Lästigkeit subjektiv empfunden werden, wird hier nicht behandelt. Für eine Bewertung der Geruchsstoffeinträge steht derzeit nur das Häufigkeitsmaß zur Verfügung, einmal hinsichtlich **wahrnehmbarer (ab  $c = 1 \text{ GE/m}^3$ )** und zum anderen hinsichtlich **deutlich erkennbarer (ab  $c = 3 \text{ GE/m}^3$ )** Geruchsstoffimmissionen.

In den Ergebnisdarstellungen wird gezeigt, wie häufig an den verschiedenen Orten mit welchen Wahrnehmungen zu rechnen ist und wie häufig dabei deutlich erkennbare Gerüche auftreten. Für Wohngebiete (WA) gibt es Grenzwerte, die es zu beachten gilt. Diese betreffen die

<sup>19</sup>In Anlehnung an die im Gründruck, d.h. Entwurfsstadium, erschienenen VDI-Richtlinie 3782: Ausbreitung von Geruchsstoffen in der Atmosphäre

Wahrnehmungshäufigkeiten, siehe **Tabelle 16** und **17**.

**In der Situation in Gieboldehausen kommt es in dem Immissionsbereich  $I_4$  nach Planungsrealisierung zu Geruchsstoffeinträgen in einer Häufigkeit, die bei 3 Promille der Jahresstunden liegt, siehe **Bild 28**. Deutlich wahrnehmbar sind Gerüche unter 3 Promille der Jahresstunden, siehe **Bild 29**.**

Das bedeutet, daß man von der Grenze der schädlichen Umwelteinwirkung (Häufigkeit von 50 Promille deutlicher Wahrnehmungen) noch sehr weit entfernt ist.

In den Simulationen ist der in den Hang gebaute Güllebehälter als permanent wirksame Emissionsquelle berücksichtigt.

**Fazit:** Die Ergebnisse der VDI-Abstandsbetrachtung und des Programmes EMIAK lassen die Überschreitungen von Grenzwerten an den Immissionsorten  $I_3$  und  $I_4$  als nichtig erscheinen. Simulationen mit dem Programm BAGEG zeigen weiter, daß die Wahrnehmungshäufigkeiten sich zwar nach Planungsrealisierung erhöhen werden, daß aber von einer schädigenden Umwelteinwirkung, die die Erweiterung des Betriebes Engelhardt ausschließt, nicht gesprochen werden kann. **Der Betrieb Engelhardt kann im Rahmen der Rindviehhaltung den Stallbesatz mehr als verdoppeln, ohne daß dadurch die Ausweisung des Planbereiches als WA-Gebiet gefährdet ist (vgl. S.38 und 39).**