

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GE*** eingeschränkte Gewerbegebiete siehe Textliche Festsetzung Nr. 6

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

- 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II** als Höchstmaß

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

- O** offene Bauweise
- Baugrenze

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch, Gasleitung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Obstbaumwiese, privat

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Leitungsrechten zugunsten der Westharzer Kraftwerke zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche
- bebaubare Fläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Gesetzesbezüge:
BauGB vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818)
BauNVO vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
NBauO vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) - zuletzt geändert am 23.6.2005 (Nds. GVBl. S. 208)
NGO vom 22.8.1996 (Nds. GVBl. S. 382) - zuletzt geändert am 18.5.2006 (Nds. GVBl. S. 203)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Höhe der baulichen Anlagen im Misch- und Gewerbegebiet ist auf max. 12,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt (Oberfläche ausgebauter Fahrbahn) für das jeweilige Baugrundstück liegt in der Verlängerung der jeweiligen Ostgrenze bis zur Mittelachse der Fahrbahn des Wurthweges. Der Schnittpunkt ergibt den jeweiligen Bezugspunkt.

2. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 9 Abs.2 Satz 1 BnatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 10,1 WE (m²), WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittüftigen Pflastersteinen ist ein Abzug von je 10 m² von 0,5 WE (m²) zulässig.
Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzung oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:
Baum I: Größenordnung 90 WE
Baum II: Größenordnung 68 WE
Obstbaum Hochstamm 50 WE
Groß und Mittelstrauch natürliche Wuchshöhe über 2,5 m 28 WE
Kleinstrauch natürliche Wuchshöhe über 0,5 m 7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung 1,4 WE (m²)

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis 5 und 7 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich heimische und standortgerechte Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Mittelsträucher (natürliche Wuchshöhe über 2,5 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene 15,0 m Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und drei Mittelsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

4. Im Misch- und Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

5. Im Misch- und Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB für jeweils fünf errichtete Stellplätze mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.

6. In der mit **□** gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist eine Bebauung nur 4,5 m über der Grundfläche zulässig.

7. Innerhalb der Grünfläche Obstwiese sind je 75 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu erhalten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB).

8. Das Gewerbegebiet **GE*** gemäß § 8 BauNVO, wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dahin gegliedert, dass nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete [Tag 60 dB(A) / Nacht 45 dB(A)] einhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. "Nördlich des Wurthweges III".

§ 2 Dachneigungen
Die Dachneigung darf 10° nicht unterschreiten

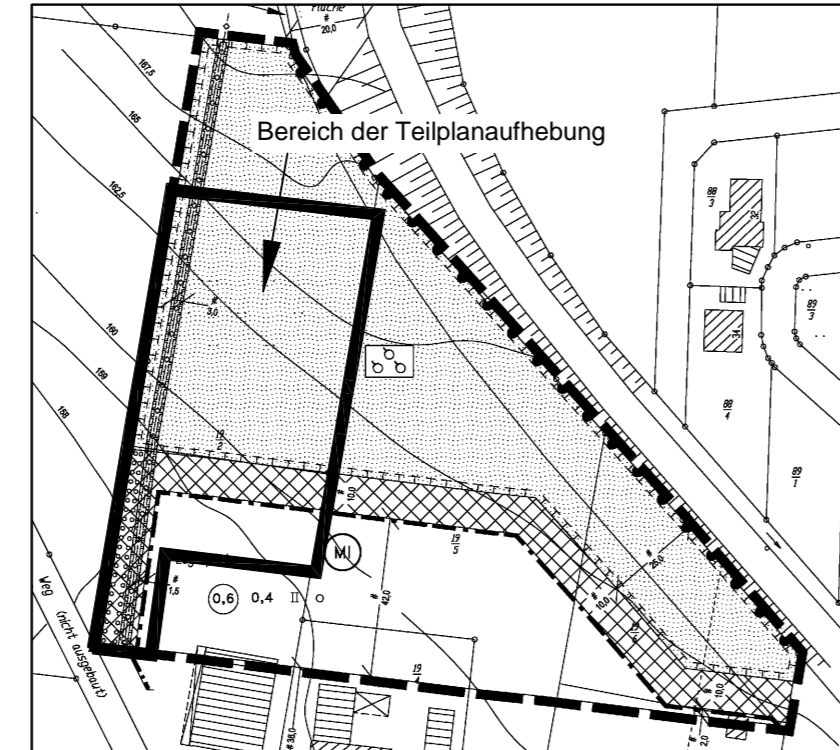
§ 3 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind nur Dachplatten oder Ziegel mit folgenden Farbtonen nach der RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

- RAL 2001 Rotorange
- RAL 2002 Blutrot
- RAL 3000 Feuerrot
- RAL 3002 Karminrot
- RAL 3003 Rubinrot

Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift "Nördlich des Wurthweges II" (M. 1:2000)



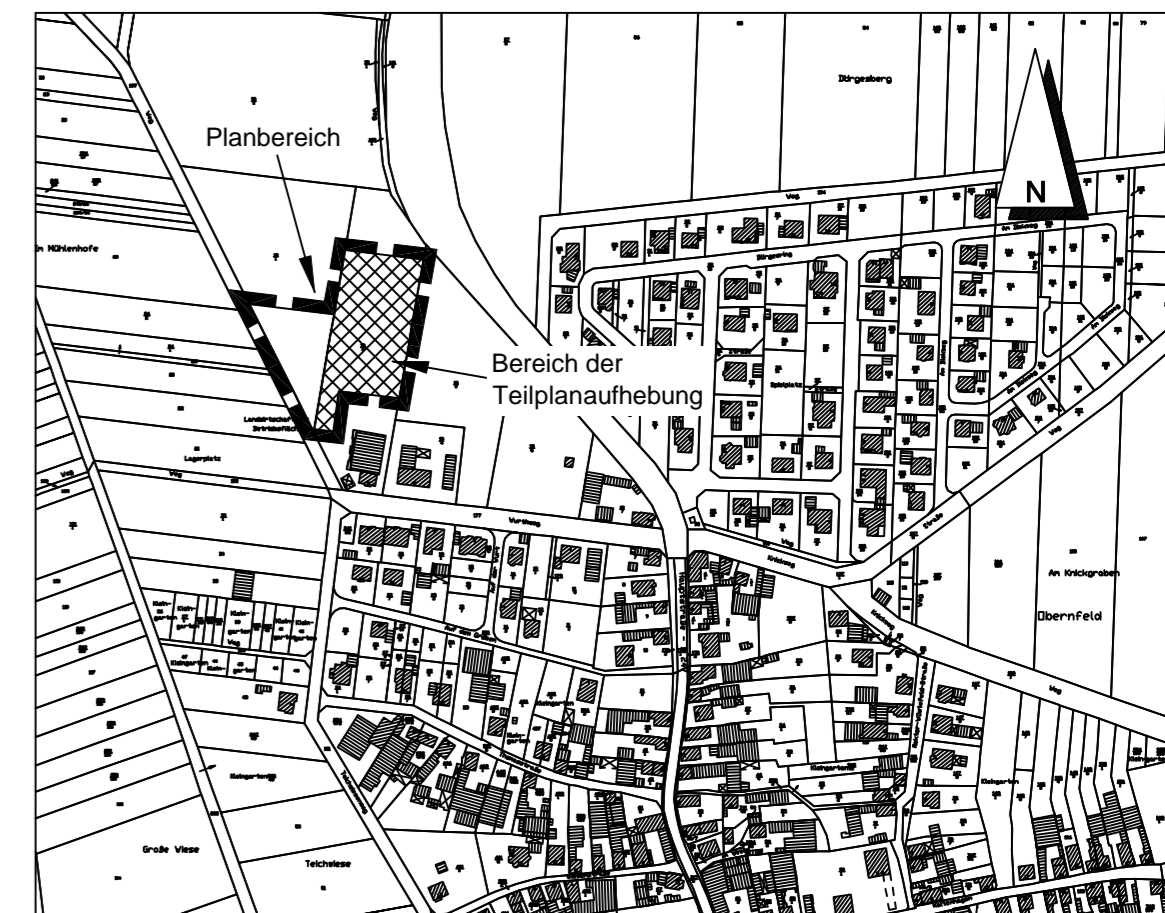
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift "Nördlich des Wurthweges III" tritt der gekennzeichnete Bereich der Teilplanaufhebung an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift "Nördlich des Wurthweges II"



Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 202) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen. Oberfeld, den 18.04.2007	Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes* wurde ausgearbeitet vom Hannover im Juli 2006 BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung Lothring-Strasse 15 · 30559 Hannover Telefon (0511) 622530 · Fax 629482 gez. Keller	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan* nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in seiner Sitzung am 18.4.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Oberfeld, den 18.04.2007 gez. Ehbrecht Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 3.8.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes* beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Oberfeld, den 18.04.2007 gez. Ehbrecht Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 6.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes* und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.1.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes* und der Begründung hat vom 10.1.2007 bis 12.2.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Oberfeld, den 18.04.2007 gez. Ehbrecht Bürgermeister	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes* ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan* ist damit am 25.05.2007 rechtsverbindlich geworden. Oberfeld, den 26.05.2007 gez. Ehbrecht Bürgermeister
Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK Aktzeichen: L4 - 342/2006 Landkreis: Göttingen Gemarkung: Oberfeld Flur: 10 Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtzweck- oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.9.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. GLL Northeim - Katasteramt Göttingen - Göttingen, den 04.06.07 gez. Ffle	Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes* und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes* und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Oberfeld, den Bürgermeister	Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften. 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB). Oberfeld, den

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

OBERNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

NÖRDLICH DES WURTHWEGES III MIT TEILPLANAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "NÖRDLICH DES WURTHWEGES II"

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 1997, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 1995
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER · LOTHRINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 21.8.2006 / BAU	geändert am: 6.12.2006 / BAU	Stand vom: 18.4.2007 / BAU			

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 3.8.2006 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Obernfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift "Nördlich des Wurthweges III" beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 greift in den Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift "Nördlich des Wurthweges II" ein. Der überplante Bereich wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift "Nördlich des Wurthweges III" aufgehoben.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am Nordwestrand der Ortslage von Obernfeld nördlich der Straße "Wurthweg". Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7, das durch den Bebauungsplan Nr. 8 überplant wird, ist auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 zusätzlich gekennzeichnet.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Obernfeld ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums erhalten. Die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde haben keine besondere Entwicklungsaufgabe im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen erhalten. Diese Gemeinden können sich im Rahmen der Eigenentwicklung weiter entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde hat die Gemeinde Obernfeld eine gewerbliche Baufläche dargestellt bekommen um den örtlichen Handwerksbetrieben Entwicklungsfläche bereitzustellen.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich des Bebauungsplanes ohne Darstellung.

2.2 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 bzw. der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 30 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 29. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden. Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Zu diesem Zeitpunkt war die 26. Änderung noch nicht wirksam und somit nicht in der Neubekanntmachung enthalten.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich des Bebauungsplanes als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Auf die Darstellung der 26., 28. und 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet, da diese Änderungen nicht das Gebiet des Bebauungsplanes betreffen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Natur und Landschaft

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine erweiterte gewerbliche Baufläche dar. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unvermeidbar, zumal es sich nur um die Erweiterungsfläche eines Betriebes handelt. Der Eingriff in den Naturhaushalt muss ausgeglichen werden.

Das Plangebiet wird als gewerbliche Baufläche (Baubetrieb) sowie als Ackerland und Wiesenfläche genutzt.

Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

Die geplante Baufläche nimmt ausgewiesene Grünfläche Streuobstwiese in Anspruch. Diese Fläche wird durch Aufwertung (Bepflanzung) von Grünfläche ersetzt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt.

Karte I

Teilaspekte Arten und Lebensgemeinschaften
wichtige Bereiche
Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften
gering - Zieltyp V
Acker- und Gartenbaubiotope
Acker geringer Bedeutung
Gebüsche und Kleingehölze
Einzelbaum, Baumgruppen, kleinflächiger Gehölzbestand
mittlerer Bedeutung

Karte II

Wichtige Bereiche Landschaftsbild
Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen
eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Raumtypen
Ohne Darstellung
Beeinträchtigungen
Ohne Darstellungen

Karte III	<p>Wichtige Bereiche Boden Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp Erhalt / Verbesserung Dauergrünland (und Obstwiesen) mittleres Beeinträchtigungsrisiko durch Verdichtung geringe Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiken durch Erosion und Schadstoffeintrag Eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Wassererosion und Verdichtung und hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Wassererosion und/oder Verdichtung und hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag</p>
Karte IVa	<p>Wichtige Bereiche Wasser / Teilaspekt Grundwasser Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Grundwasser Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp Erhalt / Verbesserung Ackerflächen, Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungs- risiko der Grundwasserqualität durch Nitrateintrag mittel bis hoch Wichtige Bereiche Grundwasser Wasserschutzgebiete / Schutzwirkung der Deckschichten Schutzwirkung der Deckschichten - mittel</p>
Karte IVb	<p>Wichtige Bereiche Oberflächengewässer Oberflächengewässer Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.</p>
Karte IVc	<p>Wichtige Bereiche Wasser Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Gebietsretention Eingeschränkt – Zieltyp Erhalt Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Fließgewässer- und Gebietsretention Mittel versiegelte Siedlungsflächen (Versiegelungsgrad 30% - 70%) Oberflächenabflugprägende Bodeneigenschaften Halbhydromorphe Böden außerhalb Waldflächen</p>

Karte V	Wichtige Bereiche Klima / Luft – Klimatope Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp Erhalt / Verbesserung Ausgleichsraum / Bedarfsraum Eingeschränkt – Zieltyp vorrangig Verbesserung Bedarfsraum Wichtige Bereiche Klima / Luft – Klimatope Ausgleichsraum – Leistungsfähigkeit wenig eingeschränkt Zieltyp Erhalt – Niederungen / Tallagen
Karte VI	Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgewiesen LSG „Untereichsfeld“
Karte VII	Einzelziele und Maßnahmen Landwirtschaft allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gemäß Kapitel 8.6 Erhalt / Verbesserung des Bereiches mit hohem Grünlandanteil / des Grünlandbereiches

Wie aus den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes hervorgeht, werden besonders wichtige bzw. empfindliche Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt. Die Flächen waren im Landschaftsschutzgebiet und sind inzwischen entlassen worden.

Die Inanspruchnahme weiterer Freifläche für die Bebauung, stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Da der Eingriff nicht abwendbar ist und auch nicht alternativ an anderer Stelle vorgenommen werden kann, muss der Eingriff ausgeglichen werden. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Ausgleich nachgewiesen.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

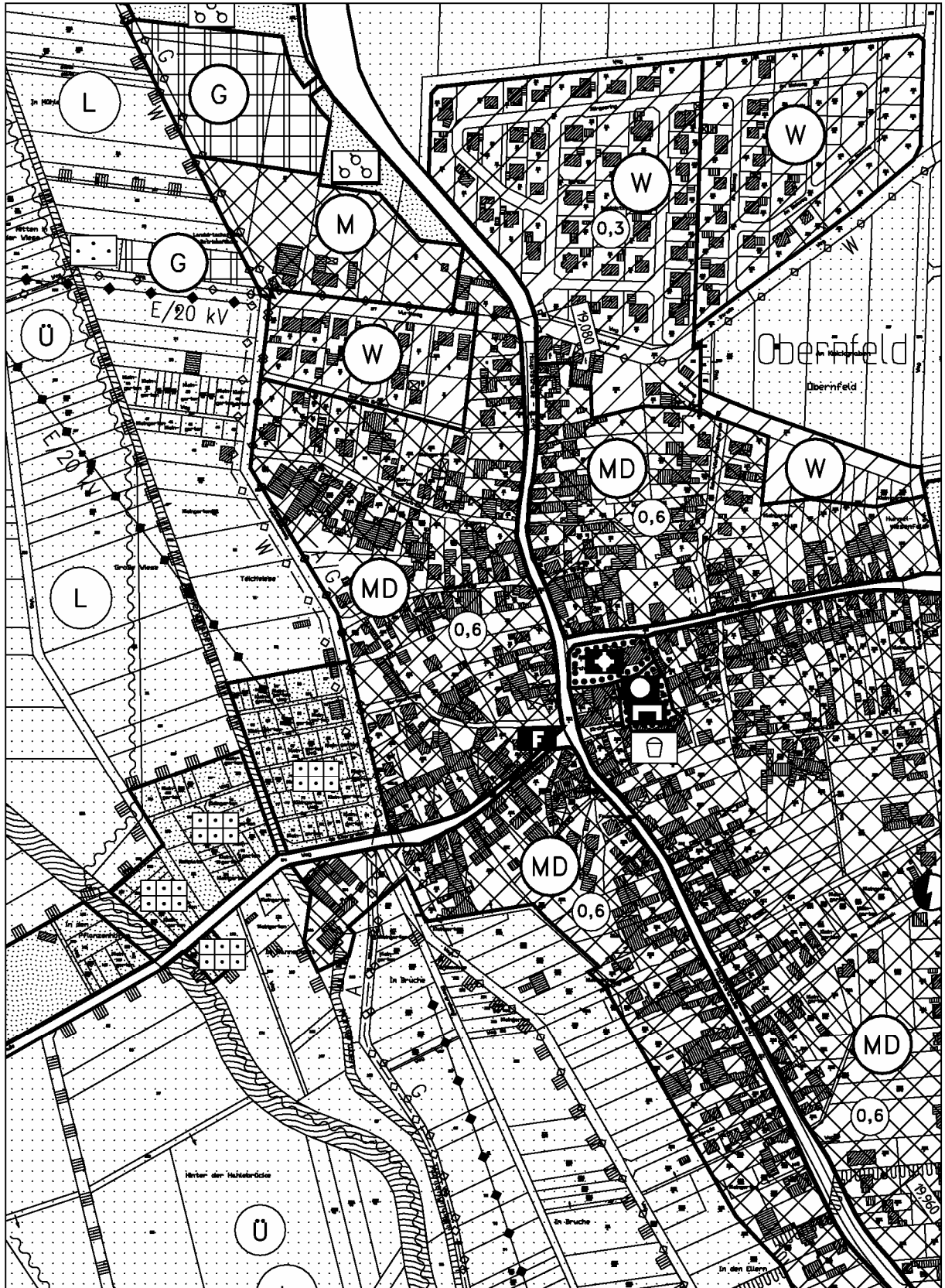
Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die geplante Maßnahme keine Umweltverträglichkeitsprüfung wie auch keine Vorprüfung erforderlich, da das Städtebauprojekt die zulässige Grundfläche von 100.000 m² bzw. 20.000 m² nicht erreicht.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird verzichtet.

2.6 Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange werden im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im gesonderten Teil abgehandelt, der Teil der Begründung ist und auf den verwiesen wird.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Neubekanntmachung
Maßstab 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem vorhandenen Baubetrieb am Wurthweg Hs. Nr. 8 weitere Entwicklungsfläche zu geben, um den expandierenden Betrieb zu fördern und die Arbeitsplätze am Ort zu sichern. Weiterhin soll der Bebauungsplan eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Der Bebauungsplan Nr. 8 greift in den Bebauungsplan Nr. 7 ein, um eine durchgehende bauliche Nutzung zu ermöglichen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 wird der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 aufgehoben. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Obernfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Nördlich des Wurthweges“ hat in einer Tiefe von ca. 90 m zum Wurthweg ein Mischgebiet ausgewiesen, welches auch in der Form gemischt genutzt wird. Der Flächennutzungsplan hat im nördlichen Anschluss eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die jedoch nicht über den Wurthweg erschlossen werden soll, sondern einen direkten Anschluss an die B 247 erhalten soll. Mit dem Bebauungsplan „Nördlich des Wurthweges III“ wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das der Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes am Wurthweg dient. Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet soll der Betrieb für die gewerbliche Entwicklung weiteren Raum erhalten, wobei die Wohnnutzung in dieser Lage ausgeschlossen werden soll. Die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes in Verbindung zubringende höhere Verkehrsbelastung des Wurthweges wird nicht eintreten, zumal das Gebiet nicht der Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes dient. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Erweiterung der Betriebsfläche nur minimal erhöhen. Eine zusätzliche Anbindung an die B 247 ist in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen. Das ausgewiesene Gewerbegebiet überplant einen 10 m breiten Streifen des bislang ausgewiesenen Mischgebietes.

Der südliche Teil des Plangebietes wird weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen. Damit hat das Mischgebiet eine Tiefe von ca. 80 m zum Wurthweg.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Nördlich des Wurthweges II“ setzt für das Mischgebiet eine bauliche Nutzung von 0,6 Geschossflächenzahl, 0,4 Grundflächenzahl und bis II-geschossig als Geschosszahl und offene Bauweise fest. Diese bauliche Nutzung wird unverändert für das Mischgebiet festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird eine Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl von 0,6 und eine bis II Geschossigkeit als Geschosszahl festgesetzt. Damit darf der gewerbliche Bereich intensiver baulich genutzt werden. Auf die Festsetzung der Bauweise im Gewerbegebiet wird verzichtet, um auch Gebäude über 50 m Länge zu ermöglichen.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen begrenzt worden und bindet nahtlos an die Bauflächen der angrenzenden Bebauungspläne an. Durch die Gastransportleitung wird die überbaubare Fläche geteilt, was zur Behinderung in der Bebauung führt. Um die Behinderung zu minimieren, ist eine Überbauung der Gasleitung ab 4,5 m Höhe über Grund zugelassen worden. So können ab 4,5 m Höhe Gebäude miteinander verbunden werden.

3.4 Verkehr

Der Bebauungsplan Nr. 8 stellt lediglich eine Erweiterung der Baufläche für den Betrieb Wurthweg Hs. Nr. 8 dar, so dass die Erschließung durch den Wurthweg weiter gesichert ist. Zusätzliche Verkehrsfläche ist nicht notwendig und wird auch nicht ausgewiesen.

Durch die Erweiterung der gewerblichen Baufläche wird nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechnet.

3.5 Hauptversorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verläuft die Gastransportleitung (Gashochdruckleitung) der Westharzer Kraftwerke. Sie ist als Hauptversorgungsleitung mit einem Leitungsrecht dargestellt worden. Eine Bebauung ist im Abstand von 3,0 m beiderseits der Leitung zugelassen worden. Damit wird die Sicherheit der Leitung nicht beeinträchtigt. Außerdem ist eine Überbauung ab 4,5 m über Grund zugelassen, um die Fläche wirtschaftlich nutzen zu können.

Im Bereich der Gasleitung dürfen keine tiefwurzelnden Pflanzen angepflanzt werden, die die Leitung gefährden könnten. Bauliche Maßnahmen im Nahbereich der Gastransportleitung sind mit den Westharzer Kraftwerken abzustimmen (Tel. 05522/503-0).

3.6 Grünflächen - Obstwiese

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich des Wurthweges III“ überplant eine ausgewiesene Grünfläche Obstwiese aus dem Bebauungsplan Nr. 7 und weist einen Teil dieser Fläche als Gewerbegebiet aus. Der andere Teil der Obstwiese wird überplant, um durch eine Bepflanzung mit Obstbäumen eine Aufwertung der Fläche vorzunehmen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Anpflanzung von Obstbäumen festgeschrieben. Diese Aufwertung ist möglich, da der Bebauungsplan Nr. 7 für die gesamte Obstwiese keine Anpflanzung von Bäumen festgesetzt hat.

Die ausgewiesene Grünfläche steht im Eigentum des Betriebes, so dass die Anpflanzung vorgenommen werden kann.

3.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die ausgewiesene Grünfläche - Obstwiese stellt eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft dar. Somit erhält die Grünfläche diese Festsetzung zusätzlich. Im Übrigen ist die Festsetzung vom Bebauungsplan Nr. 7 unverändert übernommen worden.

3.8 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Westgrenze des Baugebietes wird durch den landwirtschaftlichen Weg zur freien Landschaft begrenzt. Um zum Weg und zur freien Landschaft eine Randbegrünung sicherzustellen, ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen entlang dieser Grenze im Mischgebiet und im Gewerbegebiet festgesetzt worden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird die Pflanzdichte bzw. die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze festgelegt.

3.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Durch das Plangebiet verläuft die bereits mehrfach erläuterte Gastransportleitung der Westharzer Kraftwerke. Für die Gasleitung ist zur Sicherung ein 3,0 m breites Leitungsrecht (beiderseits 1,5 m) zu Gunsten der Westharzer Kraftwerke ausgewiesen. Damit wird der Bestand der Leitung gewährleistet.

3.10 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Im Bebauungsplan „Nördlich des Wurthweges II“ ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 12,5 m über Bezugspunkt begrenzt worden. Da dieser Bebauungsplan lediglich eine Ergänzung der vorhandenen Bebauungspläne darstellt, wird die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen unverändert übernommen. Auch durch die Ortsrandlage ist es sinnvoll, die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen, um das Orts- und Landschaftsbild durch überhöhte Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Der Bezugspunkt bleibt unverändert auf dem Wurthweg.

zu Nr. 2

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Nördlich des Wurtweges II“ hat die Wertigkeit der Biotope in der textlichen Festsetzung festgeschrieben. Da dieser Bebauungsplan nicht nur eine Ergänzung sondern auch eine Überplanung von festgesetzten Flächen vornimmt, wird die Wertigkeit der Biotope in Form der Festsetzung übernommen. Dies entspricht auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

zu Nr. 3

Der festgesetzte Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient der Gestaltung des westlichen Ortsrandes. So wird dieser durch die Pflanzdichte dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan angepasst und die Anpflanzung je 15 lfdm. angefangene Pflanzstreifenlänge ein Laubbaum und 3 Mittelsträucher festgesetzt. Im Übrigen ist der Pflanzstreifen nur nach Westen verlegt worden.

zu Nr. 4

Zur allgemeinen Durchgrünung des Misch- und Gewerbegebietes wird in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 auch je 500 m² angefangene Baugrundstücksfläche die Anpflanzung eines Laubbaumes festgesetzt. Damit wird eine gute Gestaltung des Baugebietes erreicht.

zu Nr. 5

Aufgrund der gewerblichen Nutzung kann es dazu führen, dass für Bedienstete und Kunden größere Stellplatzflächen erstellt werden. Um hier die negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu verringern, ist die Anpflanzung von einem Laubbaum je 5 Einstellplätze festgesetzt worden. Auch diese Festsetzung gewährleistet die Gleichbehandlung zu den angrenzenden Bauflächen.

zu Nr. 6

Die vorhandene Gastransportleitung bleibt unverändert erhalten. Aus Sicherheitsgründen ist eine Bebauung der Leitungstrasse nicht zulässig. Um die Einschränkungen für die bauliche Nutzung zu mindern, ist eine Überbauung der Trasse ab einer Höhe von 4,5 m über Grund zugelassen worden. Damit ist die Zugänglichkeit wie auch die Belüftung der Trasse weiter gewährleistet.

zu Nr. 7

Die ausgewiesene Obstwiese dient als Ausgleichsfläche für den vorgenommenen Eingriff in den Naturhaushalt. So wurde die Obstwiese im Bebauungsplan „Nördlich des Wurthweges II“ als Ausgleichsfläche festgesetzt, jedoch nur als Wiese ohne eine Bepflanzung mit Obstbäumen. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass durch die Bepflanzung eine weitere Aufwertung der Fläche möglich ist. Dieser Hinweis wird aufgegriffen und über eine entsprechend große Fläche die Bepflanzung mit Obstbäumen festgesetzt. Die ausgewiesene Grünfläche Obstwiese befindet sich im Eigentum des Betriebes, so dass die Umsetzung der Festsetzung problemlos möglich ist.

zu Nr. 8

Das neu ausgewiesene Gewerbegebiet überplant einen 10 m breiten Streifen, der bislang als Mischgebiet ausgewiesen war. Um für die Wohnbebauung am Wurthweg keine Verschlechterung in Bezug auf die Lärmbelastung zu erhalten, wird dieser Streifen als eingeschränktes Gewerbe ausgewiesen, in dem die Richtwerte der DIN 18005 eines Mischgebietes (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen.

3.11 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung des Plangebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der aufgrund der notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe nur an dieser Stelle vorgenommen werden kann. Somit muss der Eingriff ausgeglichen werden.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Ausgleichsbilanz erstellt.

Bestandsbewertung

Plangebiet	7.495 m ²
------------	----------------------

Bebauungsplan Nr. 7 "Nördlich des Wurthweges II"

überplanter Bereich	5.258 m ²				
Mischgebiet	1.651 m ²				
0,4 GRZ = 660 m ² + 50 % = 330 m ²	990 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Pflanzstreifen	232 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	278 WE
Grünfläche	429 m ²	x	1,1 WE/m ²	=	472 WE
Grünfläche - Obstwiese	3.607 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	4.328 WE
Neu überplanter Bereich					
Ackerland	2.237 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	1.565 WE

Aufwertung durch Anpflanzungen nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Textliche Festsetzung Nr. 3

52,0 lfdm. Pflanzstreifen					
= 4 Laubbäume x 50 WE				=	200 WE
= 12 Mittelsträucher x 28 WE				=	336 WE

Textliche Festsetzung Nr. 5

1.651 m ² Mischgebiet					
= 4 Bäume x 50 WE				=	200 WE
				=	7.379 WE
					=====

Bewertung der Planung

Plangebiet	7.495 m ²				
Mischgebiet	1.818 m ²				
0,4 GRZ = 727 m ² + 50 % = 364 m ²	1.091 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Pflanzstreifen	251 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	301 WE
Grünfläche	476 m ²	x	1,1 WE/m ²	=	524 WE

Gewerbegebiet	3.394 m ²				
0,6 GRZ = 2.036 m ²					
+ 0,2 = 679 m ²	2.715 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche	468 m ²	x	1,1 WE/m ²	=	515 WE
Pflanzstreifen	211 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	253 WE
Grünfläche - Obstwiese	2.283 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	2.740 WE

Aufwertung durch Anpflanzung

Textliche Festsetzung Nr. 3

91 lfdm. Pflanzstreifen					
= 7 Laubbäume x 50 WE				=	350 WE
= 19 Mittelsträucher x 28 WE				=	532 WE

Textliche Festsetzung Nr. 4

Mischgebiet	1.818 m ²				
= 4 Bäume x 50 WE				=	200 WE
Gewerbegebiet	3.394 m ²				
= 7 Bäume x 50 WE				=	350 WE

Textliche Festsetzung Nr. 7

2.283 m ² Obstwiese					
= 31 Obstbäume x 50 WE				=	1.550 WE
					<hr/>
					7.315 WE
					=====

Aus der Gegenüberstellung des Bestandwertes mit dem Wert der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 64 WE. Unter Berücksichtigung des Kompensationsüberschusses von 62 WE aus dem Bebauungsplan Nr. 7 wird das Defizit bis auf 2 WE aufgehoben. Das Defizit wird als hinnehmbar angesehen.

Zu den Textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Gehölzarten zum Anpflanzen empfohlen.

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*)
Pflanzgröße: Hochstamm, 2 x v., o.B. Stammumfang 10 - 12, BDB-Qualität
Pflanzgröße: Heister, 2 x v., o.B. 200 - 250, BDB-Qualität

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*)
Pflanzgröße: Heister, o. B. 2 x v., 150 - 200, BDB-Qualität

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

Apfelsorten:

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

Birnensorte:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneclaude

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle
Pflanzqualität: Hochstamm

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*)

Sträucher im feuchten Bereich:

Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Purpurweide (*Salix pupurea*)
Pflanzgröße: 2 x v., o. B., 60 - 100, BDB-Qualität

3.12 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes werden nicht gesehen.

Vom Straßenbauamt wird darauf hingewiesen, dass Lärmschutzentschädigungen für das geplante Baugebiet von der Straßenbauverwaltung nicht gewährt werden können.

Berechnung des Dauerschallpegels

Nach der Verkehrsmengenkarte von 1995 beläuft sich die Verkehrsstärke auf der B 247 auf 5.784 Kfz in 24 Std.

In der nachfolgenden Berechnung gem. DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - sind im Beiblatt 1 als - Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung - den Mischgebieten

60 dB(A) tags
50 dB(A) nachts

zugeordnet worden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr und nachts der Zeitraum von 22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr zugrunde zu legen.

Nachfolgende Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels erfolgte auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte.

5.784 KFZ 24 Std.	=	10,5 % LKW Anteil
5.784 x 0,06 tags	=	347 KFZ pro Std.
5.784 x 0,008 nachts	=	64 KFZ pro Std.

$$\begin{aligned} 347 \text{ KFZ} &= 65,2^{(1)} \text{ dB(A)} - 2^{(2)} \text{ dB(A)} - 2,5^{(3)} \text{ dB(A)} = 61,2 \text{ dB(A)} \\ 64 \text{ KFZ} &= 57,5^{(1)} \text{ dB(A)} - 2^{(2)} \text{ dB(A)} - 2,5^{(3)} \text{ dB(A)} = 53,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

⁽¹⁾ = Bild 3 DIN 18005 Teil 1

⁽²⁾ = Bild 4 DIN 18005 Teil 1

⁽³⁾ = Bild 19 DIN 18005 Teil 1

Danach werden die Tag- und Nachtwerte nur gering überschritten.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Zur Integration der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild wurde in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 5 und Nr. 7 eine Örtliche Bauvorschrift erlassen. Durch die Erweiterung des Baugebietes wird die Ortslage in die freie Landschaft erweitert, so dass die zulässigen Gebäude in gleicher Weise Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild nehmen. Somit wird in gleicher Weise die Dachneigung wie auch die Dachfarbe begrenzt.

§ 1 Dachneigung

Die bebaute Ortslage wird geprägt durch geneigte Dächer. Flachdächer würden die Dachlandschaft des Ortes erheblich beeinträchtigen. Um dieses zu vermeiden, wird die Dachneigung auf min. 10° begrenzt. Außerdem kann in dem Gebiet die Dachneigung nicht freigegeben werden, da sonst die Einheit des Gebietes nicht gewahrt bleibt.

§ 2 Dachfarbe

Die historische Dachfarbe von Oberfeld ist die rote Dachfarbe. Diese Farbgebung fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Um eine Vielfalt von verschiedenen Dachfarben zu vermeiden, wird die Dachfarbe auf rote Farbtöne begrenzt. Auch diese Beschränkung muss erhalten bleiben, um die Einheitlichkeit im Gebiet zu wahren. Andererseits würde es zu Ungleichbehandlung der Betroffenen führen.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Zur Durchsetzung der Örtlichen Bauvorschrift wird mit der Festsetzung die Anordnung eines Bußgeldes zugelassen.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird von der EEW sichergestellt und erfolgt durch die vorhandenen Anschlüsse an die vorhandene Trinkwasserleitung im Wurthweg.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Wasserversorgung bzw. durch Anschluss an die Wassertransportleitung.

Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Trinkwasserleitung bzw. der Transportleitung Löschwasser zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht, da im Wurthweg eine Haupttransportleitung verläuft, die für diesen Zweck den Anschluss eines Löschwasserhydranten erhalten kann.

Die Löschwasserversorgung ist für alle zu schützenden Objekte sicherzustellen. Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgung muss die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mind. 800 l/min betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder sollten Zugang zu ihr haben, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Gruppenkläranlage in Rollshausen zugeleitet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse an den vorhandenen Regenwasserkanal im Wurthweg.

Das geplante Misch- und Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des Mischgebietes am Wurthweg dar. Für diese Baugrundstücke sind bereits Regenwasserkanalanschlüsse verlegt und Anschlussgenehmigungen vorhanden. Aufgrund der geringen Überprüfbarkeit wird für das erweiterte Misch- und Gewerbegebiet auf eine Regenwasserrückhaltung verzichtet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der E.on, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

Eine Versorgung mit Erdgas ist durch die Westharzer Kraftwerke möglich.

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 zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder ist verzichtet worden. Ein Ausnahmeantrag wird mit folgender Begründung gestellt:

Das geplante Mischgebiet soll zur Unterbringung von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben genutzt werden. Für derartige Betriebe gehört das Wohnen auf dem Betriebsgrundstück dazu. So kann davon ausgegangen werden, dass max. 50 % der zulässigen Geschoßfläche für die Berechnung herangezogen werden kann. Für die wenigen Wohnungen (ca. 1 - 2) steht den Kindern auf dem Betriebsgrundstück ausreichend Fläche für ihre Spiel- und Bewegungsbedürfnisse zur Verfügung. Diesbezüglich wird auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder verzichtet.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	keine
Verkehrsflächenausbau	keine
Anlage der Grünflächen	keine
Regenwasserkanal	keine
Schmutzwasserkanal	keine
Hausanschlüsse (SW, RW)	keine

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

5.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,7495 ha
davon sind	
Mischgebiet	0,1818 ha
Gewerbegebiet	0,3394 ha
Obstwiese	0,2283 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,6 GFZ im Mischgebiet ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 1.091 m².

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift

"Nördlich des Wurthweges III"
mit Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7
und Örtliche Bauvorschrift „Nördlich des Wurthweges II“

vom 10.01.2007 bis einschließlich 12.02.2007

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Obernfeld beschlossen.

Obernfeld, den 25. Mai 2007

Siegel

gez. Ehbrecht
Bürgermeister

UMWELTBERICHT

gemäß § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift

„Nördlich des Wurthweges III“

mit Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7
und Örtliche Bauvorschrift „Nördlich des Wurthweges II“

der

Gemeinde Obernfeld

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Planungsrechtlicher Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich der 25. Änderung stellt den Bereich als gemischte und gewerbliche Baufläche dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift „Nördlich des Wurthweges II“ weist einen Teil des Plangebietes als Mischgebiet und Obstwiese aus. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Plangebiet durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand von Oberfeld nördlich des Wurthweges und greift teilweise in den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift “Nördlich des Wurthweges II“ ein.

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Betrieb gewerblich genutzt, während die Erweiterungsfläche als Wiese und Ackerland genutzt wird.

2. Einleitung

2.1 Ziel der Bauleitplanung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, damit der vorhandene Betrieb seine Betriebsfläche erweitern kann.

2.2 Darstellung der Fachgesetze

Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB

Bodenschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), §§ 7 – 12 Eingriffsregelung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), § 5 Landschaftsrahmenplan

3. Prognose des Eingriffes (im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG)

Der Vollzug des beabsichtigten Bebauungsplanes stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG dar. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Voraussetzung sicher, die eine Versiegelung und Umgestaltung der Grundfläche durch zulässige Vorhaben ermöglicht. Dadurch wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigt.

4. Vermeidungspflicht des Eingriffes

Die Gemeinde hat geprüft, ob der beabsichtigte Eingriff vermieden werden kann. Die Planung dient der Erweiterung eines vorhandenen Baubetriebes, der eine Erweiterung seiner Betriebsfläche benötigt, um existenzfähig zu bleiben. Andererseits ist eine Umsiedlung mit nicht vertretbaren Kosten und mit noch höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ist der Eingriff unvermeidbar.

5. Verminderungspflicht des Eingriffes

Der Bebauungsplan entspricht der Verminderungspflicht, in dem durch textliche Festsetzungen der Ortsrand (Landschaftsbild) gestaltet wird und die Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen den Ausgleich gewährleisten.

6. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

6.1 Natur und Landschaft

Die Fläche wird teilweise gewerblich genutzt.

Das geplante Baugebiet stellt eine Weiterentwicklung des Baugebietes „Nördlich des Wurthweges II“ in nördlicher Richtung dar. Das Gebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 6,5 m auf. Im Nordosten führt im Abstand von ca. 40 m die B 247 vorbei. Durch die fehlende Ortsrandbegrünung wirken die gewerblichen Anlagen störend.

6.2 Klima

Durch die vorhandene Bebauung und die nahe Bundesstraße ist der Bereich durch Lärm, Staub und Abgase vom Straßenverkehr und Heizung vorbelastet.

6.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet, soweit es die unbebauten Flächen betrifft, unbelastet. Es versickert in der landwirtschaftlichen Fläche, während das Regenwasser aus dem vorhandenen Baugebiet abgeleitet wird.

6.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist durch die bauliche Nutzung (gewerbliche Anlagen) und die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

7. Prognose zur Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme

Die Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme würde die Nichtinanspruchnahme des geplanten Misch- und Gewerbegebietes zur Folge haben. Der vorhandene Betrieb könnte sich nicht erweitern. Um die betriebliche Entwicklung sicherzustellen, ist eine Abwanderung unumgänglich, zumal in Oberfeld keine entsprechende Fläche zur Verfügung steht. Für die Gemeinde stellt die Abwanderung einen Verlust von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen dar, was der Gemeinde erheblich schadet.

Andererseits wird mit der Abwanderung neue Fläche verbaut, ohne dass sichergestellt wird, dass die aufgegebene Betriebsfläche einer Nutzung zugeführt wird. Außerdem wird mit der Umsiedlung erneut mehr Fläche versiegelt als die Erweiterung zum Inhalt hat.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Nichtdurchführung nicht geringer, zumal es sich nur um Erweiterungsfläche handelt und nicht um eine Neuansiedlung.

8. Prüfung nach der Bodenschutzklausel

a) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Grundsatz findet in der Planung Beachtung, da lediglich die notwendige Erweiterungsfläche beplant wird.

b) Nachverdichtungsgebot

Auch das Gebot der Nachverdichtung wird mit der Erweiterungsfläche berücksichtigt.

c) Umwidmungssperre

Eine Umwidmungssperre liegt für das Plangebiet nicht vor.

9. Auswirkung der Planung auf die Umweltbelange

9.1 Natur und Landschaft

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt zugelassen. So werden weitere bauliche Anlagen zugelassen, die den Naturhaushalt stören. Durch die festgesetzte Bepflanzung Pflanzstreifen und Obstwiese, wird der Ortsrand harmonisch gestaltet und die Gebäude in das Landschaftsbild eingebunden.

9.2 Auswirkungen auf Luft / Klima

Durch die Erweiterung des Misch- und Gewerbegebietes wird der Bereich, der eine Vorbelastung aufweist, zusätzlich durch Verkehr und Heizungsabgase belastet. Da es sich um eine bestehende Betriebsfläche handelt, ist lediglich von einer geringen Mehrbelastung auszugehen. Durch die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Belastung minimiert.

9.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden erhöht. Dadurch, dass das abzuleitende Regenwasser aus dem vorhandenen Betriebsgelände ungehindert abgeleitet wird, ist eine Bewirtschaftung des Regenwassers für die Erweiterungsfläche nicht durchsetzbar. Unter diesen Umständen ist der Eingriff hinzunehmen.

9.4 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Durch die gewerbliche Nutzung und die landwirtschaftliche Nutzung ist die biologische Vielfalt bereits eingeschränkt. Pflanzenarten der Roten – Liste sind in dem Bereich nicht bekannt.

Mit der Bepflanzung der Hausgärten wird das Nistplatz- und Nahrungsangebot für die Vogelwelt der heimischen Hausgärten wesentlich verbessert.

Durch die Bepflanzung des Ortsrandes und der Obstwiese nimmt die biologische Vielfalt in dem Gebiet zu, da über die textlichen Festsetzungen einheimische Laubgehölze anzupflanzen sind.

9.5 Europäische Schutzgebiete

Das geplante Baugebiet berührt kein europäisches Schutzgebiet. Ebenso liegt das Baugebiet nicht im Nahbereich eines europäischen Schutzgebietes.

9.6 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das geplante Misch- und Gewerbegebiet trägt zur Erhaltung der Arbeitsplätze in der Gemeinde bei. Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen und der Bevölkerung werden nicht gesehen.

9.7 Kultur und Sachgüter

Kultur und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

9.8 Vermeidung von Emissionen

Die Planung trägt zur Vermeidung von Emissionen bei, da die vorhandenen Anlagen lediglich erweitert werden. Durch die Überplanung des Mischgebietes mit Gewerbegebiet können emittierende Anlagen, die nur im Gewerbegebiet zulässig sind und die Lärmrichtwerte von Mischgebieten überschreiten, näher an die Wohnbebauung am Wurthweg heranrücken. Um dies zu vermeiden, ist dieser Streifen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem die Lärmrichtwerte für Mischgebiete einzuhalten sind.

9.9 Darstellung des Landschaftsrahmenplanes

Siehe Begründung Seite 3

10. Ausgleichsmaßnahmen

Der beabsichtigte Bebauungsplan setzt die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes fest. Die Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus:

Umnutzung von Ackerland in nichtbebaubare Misch- und Gewerbegebietsfläche (Grünfläche)

Anpflanzung von Laubbäumen im Misch- und Gewerbegebiet

Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern im Pflanzstreifen

Bepflanzung der Obstwiese mit Obstbäumen – Hochstamm

Wie aus der Berechnung des Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen hervorgeht, wird der Eingriff ausgeglichen (siehe Begründung).

11. Integritätsinteresse

Der beabsichtigte Bebauungsplan Nr. 8 bindet an den Bebauungsplan Nr. 7 an und überplant diesen zu einem Teil. In Anlehnung an die bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Bebauungsplan Nr. 7 stellen die neu getroffenen Ausgleichsmaßnahmen eine Übernahme wie auch eine Ergänzung dar. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Interessen der privaten Wirtschaft wie auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

12. Umweltmonitoring

Die umweltrelevanten Maßnahmen sind wie folgt nach 5 Jahren zu überprüfen.

Überprüfung der Anpflanzungsfestsetzung.

13. Zusammenfassung

Der zulässige Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Er hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hat mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift

"Nördlich des Wurthweges III"
mit Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7
und Örtliche Bauvorschrift „Nördlich des Wurthweges II“

vom 10.01.2007 bis einschließlich 12.02.2007

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Oberfeld beschlossen.

Oberfeld, den 25.05.2007

(Siegel)

gez. Ehbrecht
Bürgermeister

Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur weiteren Entwicklung des vorhandenen Baubetriebes eine Baufläche als Gewerbegebiet auszuweisen.

Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oberfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift „Nördlich des Wurthweges III“ mit Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift „Nördlich des Wurthweges II“ am 03.08.2006 beschlossen

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in der Zeit vom 30.08.2006 bis 30.09.2006 zur Äußerung gebeten, im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.09.2006 bis 30.09.2006 ausreichend über die Planung informiert.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme in der Zeit vom 10.01.2007 bis 12.02.2007 gebeten.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.01.2007 bis 12.02.2007 gegeben.

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegeben.

Landkreis Göttingen

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

T - Com

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden.

Umweltbelange

Vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt wurde darauf hingewiesen, dass durch die Überplanung des Mischgebietes in Gewerbegebiet der Abstand zu den Wohngebäuden um 10 m verringert wird, wodurch eine höhere Lärmbelastung eintreten kann. Um diese Möglichkeit auszuschließen ist empfohlen worden, den Streifen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Lärmrichtwerten eines Mischgebietes festzusetzen.

Der Rat der Gemeinde ist der Anregung gefolgt

Im Übrigen sind die Umweltbelange im Umweltbericht abgehandelt.

Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen sind durch die Entwicklung des Betriebes vor Ort ausreichend berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen sind durch Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche, Bepflanzung des Ortsrandes und der Obstwiese festgesetzt worden.

Alternativen

Alternativen zum Plangebiet sind nicht vorhanden, da der Betrieb sich nur in der Lage erweitern kann.

Abwägungsergebnis

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird berücksichtigt und ist in die Begründung aufgenommen worden.

Die redaktionelle Anmerkung bezüglich der Teilplanaufhebung ist berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Die Angaben zur Planunterlage sind nachgetragen.

Der Hinweis zur Immissionsproblematik durch das herangerückte Gewerbegebiet ist dahin berücksichtigt, dass ein 10,0 m Streifen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Der Hinweis zu den Telekommunikationslinien ist zur Kenntnis genommen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift „Nördlich des Wurthweges III“ mit Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 und Örtlich Bauvorschrift „Nördlich des Wurthweges II“ wurde vom Rat der Gemeinde Oberfeld am 18.04.2007 als Satzung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 8. seit dem rechtsverbindlich.

Oberfeld, den 25.05.2007

Siegel

gez. Ehbrecht
Bürgermeister