

Teil 2 Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

	Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
--	--------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO
OK	Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante (OK)) gem. § 18 BauNVO

3. Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

	Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 (3) BauNVO
--	--

4. Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
--	---

5. Fläche für den Hochwasserschutz gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

	Fläche für den Hochwasserschutz gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB Zweckbestimmung: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der „Hahle“
--	---

	Hochwasserschutzmaßnahme gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB Zweckbestimmung: Retentionsfläche
--	---

6. Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB - Zweckbestimmung: „Blühwiese“
--	--

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Bindung für die Anpflanzung sonstiger Bepflanzungen - Zweckbestimmung: „Blühwiese“)
--	---

8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“, der Gemeinde Rollshausen gem. § 9 (7) BauGB
--	---

9. Erläuterung der Nutzungsschablonen

	Art der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl
	Höhe baulicher Anlagen

Teil 3 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen für die folgenden textlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

§ 1 (1) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben in dem festgesetzten Gewerbegebiet bestimmt sich nach § 8 BauNVO. Allgemein zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Büroräume,
- Lagerplätze und
- Garagen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden gem. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO alle weiteren Nutzungsarten gem. § 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 18 BauNVO

§ 2 (1) Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit Oberkante (OK) < 164 m ü. NHN festgesetzt.

3. Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 3 (1) Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleichsmaßnahme für nicht vermeidbare Eingriffe in Biotope und Lebensräume ist auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB eine artenreiche „Blühwiese“ (Blumenwiese), als überlebenswichtiges Biotop für eine Vielzahl von Insekten, mit regionalem Saatgut (autochtones Saatgut) dauerhaft anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Die „Blühwiese“ ist entweder durch Beweidung oder durch eine Mahd (besser sind zwei Mahd-Durchführungen) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd ist nicht vor dem 1. Juli durchzuführen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und zu kompostieren oder zu verflühen. Für eine extensive Nutzung der „Blühwiese“ ist die Verwendung von synthetischen Behandlungsmitteln (Pestizide und Dünger) ausgeschlossen.

§ 3 (2) Schutz von Oberflächengewässern

Die Befestigung von Baufahrzeugen ist nicht in Gewässernähe durchzuführen (Mindestabstand 50 m). Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Oberflächengewässer und wasserführende Gräben gelangen können. Es sind Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden und diese sind regelmäßig zu warten und auf Leckagen zu überprüfen. Auf der Baustelle sind Ölbündemittel vorzuhalten.

§ 3 (3) Bodenschutz

Die Beeinträchtigungen des Bodens sind auf das unerlässliche Ausmaß zu reduzieren. Baustelleneinrichtung- und Lagerflächen sind auf bereits befestigten oder im Zuge der Baumaßnahme ohnehin zu befestigenden Flächen einzurichten. Vor Befahrung und Bebauung ist der Oberboden abzuschleppen und ggf. für Wiedereinbau aufzubewahren / abzutransportieren.

4. Flächen für Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 4 (1) Hochwasserschutzmaßnahme (Retentionsvolumen)

Funktionen der wasserbaulichen Maßnahmen:

Das Retentionsvolumen im Geltungsbereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Hahle“, das durch Baumaßnahmen verloren geht, ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Zum Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB ist daher innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Hahle“ eine künstlich anzulegende wasserbauliche Maßnahme in Form einer Mulde auf einer Retentionsfläche von 390 m² mit einem Retentionsvolumen von ≥ 130 m³ zu erstellen. Die wasserbauliche Maßnahme ist zeitgleich mit dem Bauvorhaben zu erstellen.

Der Retentionsraumausgleich ist derart zu erstellen, dass sich der Retentionsraum bei zurückgehendem Hochwasser gleichzeitig automatisch entleert.

Eine Ausgleichsbilanzierung hinsichtlich der Betroffenheit des Retentionsvolumens und die Ausbauplanung für die wasserbauliche Maßnahme ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend vorzulegen. Als Grundlage für die Ausgleichsbilanzierung ist der Höhenplan vom 09.09.2021 des Vermessungsbüros HW R zu verwenden (siehe Begründung).

In Zellen ohne Überflutung kann die künstliche Retentionsfläche im Sinne des § 3 (1) der textlichen Festsetzungen landwirtschaftlich genutzt werden.

§ 4 (2) Hochwasserschutzmaßnahme (Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers)

Die Entsorgung des gesamten anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers soll auf dem Baugrundstück (hier: Flurstück 105/2) durch Versickerung und Verdunstung, außerhalb der Retentionsfläche, erfolgen.

5. Immissionschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 24. BauGB

§ 5 (1) Immissionsschutz

Zum Zwecke des Immissionsschutzes sind in den Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (hier: Mischgebietsrelevante Vorhaben im Sinne des § 6 BauNVO).

Teil 4 Örtliche Bauvorschrift

Örtliche Bauvorschrift gem. der Niedersächsischen Bauordnung

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Art und der Höhe von Einfriedungen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen gem. 84 (3) Nr. 3 NBauO gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen. Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen

§ 2 Einfriedung

Zaunanlagen zur Einfriedung der Gewerbegebietsflächen sind aus Sicherheitsgründen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

§ 3 Solar- und Photovoltaikanlagen

In dem Gewerbegebiet sind solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 (3) NBauO, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Gem. § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Teil 5 Hinweise

Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit, der Genauigkeit und den Inhalt der Planunterlage wird seitens des Stadtplanungsbüros nicht übernommen.

Teil 6 Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen und Verfahrensübersicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576)

Dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen ist nach § 9 (8) BauGB eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 (1) und 58 (2) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – hat der Rat der Gemeinde Rollshausen durch Beschluss vom den Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen gem. § 2 (1) BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Maßstab: 1:1000
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Rollshausen
Gemarkung: Rollshausen
Stand: 23.06.2021
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Northeim Katasteramt Göttingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.2021). 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.

Göttingen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister
..... (Hans-Werner Rink) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Die Unterlagen zu dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen wurden ausgearbeitet von dem Stadtplanungsbüro Hartmut Meißner, Nelkenweg 5, 37441 Bad Sachsa.

Bad Sachsa, den (Dienstsigel) Hartmut Meißner (Dipl.-Ing.)

Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Die von dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen berührten Nachbargemeinden wurden gem. § 2 (2) BauGB am über den Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB erfolgte am bzw. ist durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung vom bis durchgeführt worden.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die von dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf die Umweltprüfung bis zum aufgefordert.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen mit der Begründung zugestimmt und unter Berücksichtigung der vorliegenden Umweltinformationen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte mit den Hinweisen:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen, die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die von dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Verfahrensschritt gem. § 4a (3) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen ist nach der öffentlichen Auslegung geändert / ergänzt worden. Daher wurde der Verfahrensschritt gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und der erforderlichen Abwägung gem. § 10 (1) BauGB als SATZUNG beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen sowie der beigefügten Begründung mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rollshausen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen werden bekundet.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Mitteilung des Abwägungsergebnisses

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB geprüft. Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen und die Begründung von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden konnte. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb von einem Jahr sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) wurde hingewiesen. Damit tritt der Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen gem. § 10 (3) BauGB

Rollshausen, den IN KRAFT. (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahre seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes gem. § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen nicht geltend / geltend gemacht worden.

Rollshausen, den (Dienstsigel) (Claus Bode) Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

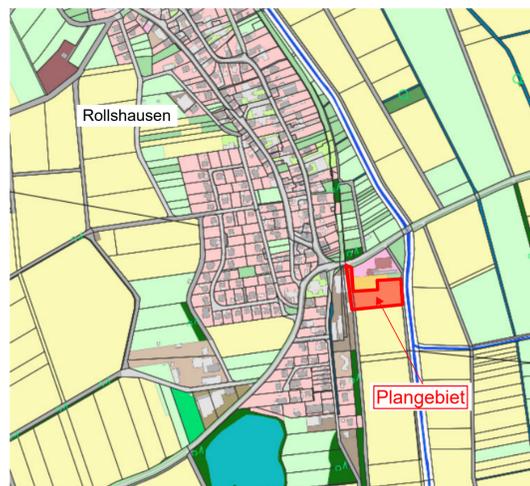
Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift / Ablichtung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen mit der Urschrift übereinstimmt.

Rollshausen, den (Dienstsigel) Gemeinde Rollshausen Der Bürgermeister Im Auftrage:



Gemeinde Rollshausen

Bebauungsplan Nr. 8 "In der Bucht"



Verfahrensstand:

Rechtsplan

Druckdatum:

10.01.2022

Stadtplanungsbüro Hartmut Meißner
Nelkenweg 5
D - 37441 Bad Sachsa
Tel.: 05523 - 83 27
E-Mail: Hartmut-Meissner@t-online.de

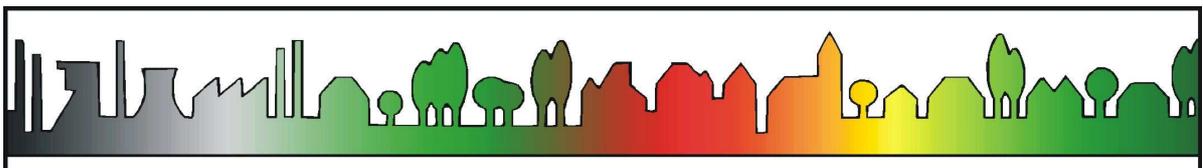
Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.

Gemeinde Rollshausen



**Begründung mit Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 8
„In der Bucht“
der
Gemeinde Rollshausen**

**Verfahrensstand: Rechtsplan
10.01.2022**



**Begründung mit Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“
der
Gemeinde Rollshausen**

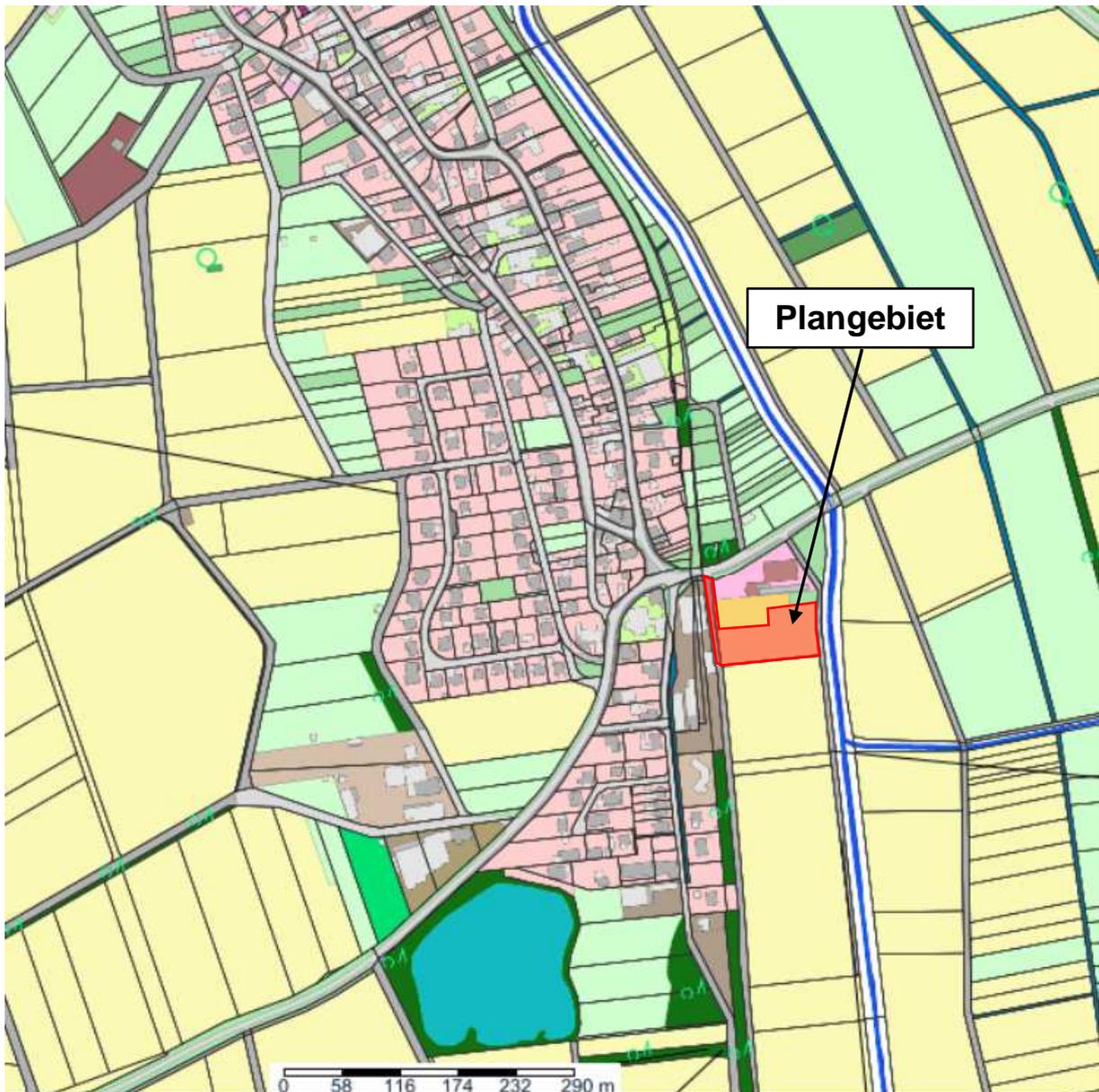
Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeiner Teil der Begründung	4
1.1. Übersichtsplan	4
1.2. Luftbilde	5
1.3. Literatur- und Grundlagenverzeichnis	5
1.4. Bebauungsskizze	6
1.5. Aufstellungsbeschluss	6
1.6. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen	6
1.7. Planunterlage.....	7
1.8. Anlass	7
1.9. Aufgabenstellung	7
1.10. Öffentliches Interesse.....	7
1.11. Angaben zur Gemeinde Rollshausen.....	7
1.12. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	7
1.12.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	7
1.12.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.12.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
1.12.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes	9
1.12.5. Luftbild mit dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet	9
1.12.6. Fachplanungen	10
1.13. Planungen benachbarter Gemeinden	10
1.14. Verhältnis zu anderen Bebauungsplangebieten.....	11
1.15. Sonstige Nutzungsregelungen	11
1.16. Erschließung.....	11
1.16.1. Verkehrliche Erschließung	11
1.16.2. Technische Erschließung.....	11
1.16.3. Altlasten und Bodenkontaminationen	11
1.16.4. Kampfmittelbeseitigung.....	11
1.17. Maßnahmen zur Realisierung der Planung.....	12
1.17.1. Zeitschiene	12
1.17.2. Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB.....	12
1.17.3. Finanziellen Auswirkungen	12
2. Umweltbericht gemäß § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 1 zum BauGB.....	12
2.1. Einleitung und rechtliche Grundlage	12
2.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
2.3. Einstufung der Umwelteinwirkungen nach UVPG und NUVPG	14
2.4. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des Bauleitplanes.....	15
2.4.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes	15
2.4.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	15
2.4.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes	15
2.4.4. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes.....	16
2.5. Beschreibung und Begründung für die getroffenen Festsetzungen.....	16
2.5.1. Vorbemerkungen.....	16
2.5.2. Art der baulichen Nutzung	16
2.5.3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB.....	16
2.5.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	17
2.5.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	17
2.5.6. Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)	17
2.5.7. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 24. BauGB).....	18
2.5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
2.5.9. Sonstige Planzeichen.....	19
2.5.10. Örtliche Bauvorschrift gem. der Niedersächsischen Bauordnung	19
2.6. Angaben über den Standort des geplanten Vorhabens	19
2.7. Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	20

2.8.	Untersuchungsraum, Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad	20
2.9.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -plänen	21
2.10.	Umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren	22
2.10.1.	Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen	22
2.10.2.	Fachplanungen und -gutachten	22
2.11.	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	22
2.12.	Bewertungsmethode zur Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Umweltprüfung	23
2.13.	Bewertung der Schutzgüter (Bestand) innerhalb des Plangebietes.....	23
2.13.1.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“	23
2.13.2.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“	24
2.13.3.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden und Fläche“	25
2.13.4.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“	25
2.13.5.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Klima/Luft“	25
2.13.6.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“	25
2.13.7.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	26
2.14.	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.14.1.	Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung	26
2.14.2.	Betroffenheit des Schutzgutes „Arten u. Lebensgemeinschaften“ durch die Planung	27
2.14.3.	Betroffenheit des Schutzgutes „Boden/Fläche“ durch die Planung	28
2.14.4.	Betroffenheit des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung	28
2.14.5.	Betroffenheit des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch die Planung	28
2.14.6.	Betroffenheit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung	28
2.14.7.	Betroffenheit des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die Planung.....	29
2.14.8.	Zusammenfassende Bewertung der Betroffenheit der Schutzgüter durch die Planung.....	29
2.15.	Ökologische Kompensationsbilanzierung	29
1.1.	Zusammenfassung Naturschutz.....	29
2.15.1.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange.....	30
2.15.2.	Wechselwirkungen	30
2.16.	Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	30
2.17.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.18.	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	30
2.19.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	31
2.19.1.	Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	31
2.19.2.	Ausgleichsmaßnahmen.....	31
2.20.	Aussagen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	32
2.21.	Zusätzliche Angaben	32
2.21.1.	Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	32
2.21.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
2.21.3.	Technische Lücken	33
2.21.4.	Fehlende Kenntnisse	33
2.22.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	33
2.23.	Referenzliste der Quellen für den Umweltbericht.....	33
2.24.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	34
2.25.	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB	34
3.	Abwägung.....	36
4.	Gefasste Beschlüsse	45

1. Allgemeiner Teil der Begründung

1.1. Übersichtsplan

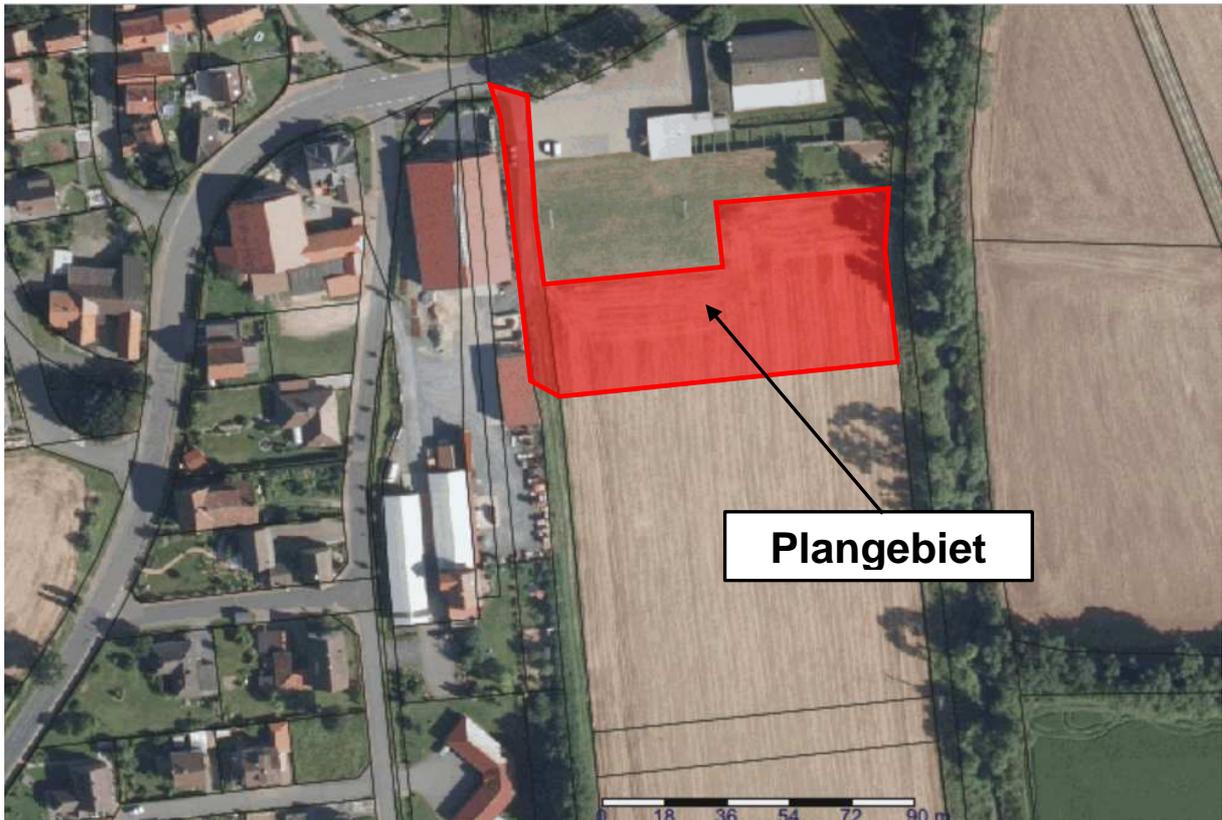


Kartengrundlage



Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

1.2. Luftbilder



Luftbild aus dem Geoportal des Landkreises Göttingen

1.3. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

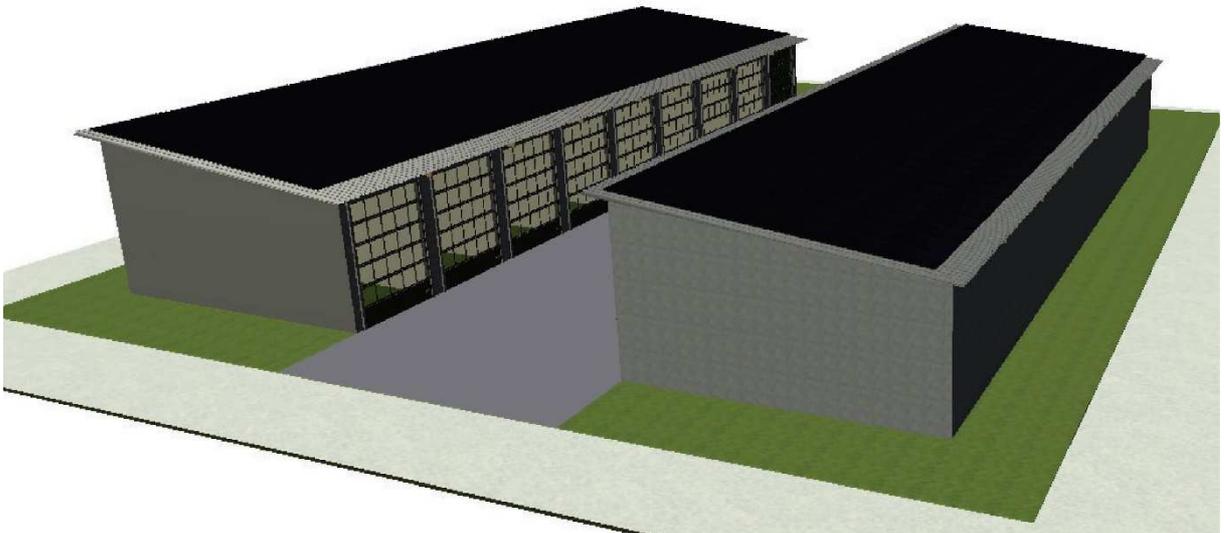
Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen und Fachliteratur:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG),
- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP),
- Regionale Raumordnungsprogramm 2010 (Altkreis Göttingen),
- Regionale Raumordnungsprogramm 2020 Göttingen (Entwurf),
- Landschaftsrahmenplan 2016 (Altkreis Göttingen),
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen,

- 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen,
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt,
- Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen,
- „Informationen zum naturschutzfachlichen Ausgleich“ herausgegeben vom Landkreis Göttingen,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und
- TA-Lärm.

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

1.4. Bebauungsskizze



Geplantes Bauvorhaben im Bereich Gewerbegebiet 1:

Zwei Reihengaragen mit ca. je 10 Einzelgaragen/Kleingaragen/Lagerboxen und Photovoltaikanlagen mit ca. 200 kWp Leistung

1.5. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ wurde gem. § 2 (1) BauGB am 31.03.2021 durch den Rat der Gemeinde Rollshausen gefasst.

1.6. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen bestehen aus:

- Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen

bestehend aus:

- Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen,
- Teil 2 – Planzeichenerklärung,
- Teil 3 – Textliche Festsetzungen,
- Teil 4 – Örtliche Bauvorschrift,

- Teil 5 – Hinweise und
- Teil 6 – Verfahrensvermerke.

- Begründung mit Umweltbericht und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen

1.7. Planunterlage

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstabs, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanZV 90.

1.8. Anlass

Ein Vorhabenträger plant den Bau einer gewerblich genutzten Garagenanlage bzw. eines Lagers in Verbindung mit einem Lagerplatz. Der Standort für das geplante Vorhaben wurde auf Grund seiner Zentralität, seiner Verfügbarkeit und seiner planungsrechtlichen Voraussetzungen gewählt.

1.9. Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen hat die planungsrechtliche Aufgabe die Grundlage zur Genehmigungsfähigkeit und somit zur Realisierung des geplanten Vorhabens in der Gemeinde Rollshausen zu begründen.

1.10. Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ist gegeben, da das geplante Vorhaben eine Maßnahme zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur des Ortes darstellt und eine entwickelnde, rechtseindeutige und ordnende Funktion im Sinne des § 1 (3) BauGB hat.

1.11. Angaben zur Gemeinde Rollshausen

Lage im Raum

Die Gemeinde Rollshausen gehört der Samtgemeinde Gieboldehausen an und liegt mitten in Deutschland, im Süden des Bundeslandes Niedersachsen, im Landkreis Göttingen.

Einwohner

Die Gemeinde Rollshausen hat ca. 850 (Stand: 31. Dez. 2020) Einwohner. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 73 Einwohner je km².

1.12. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

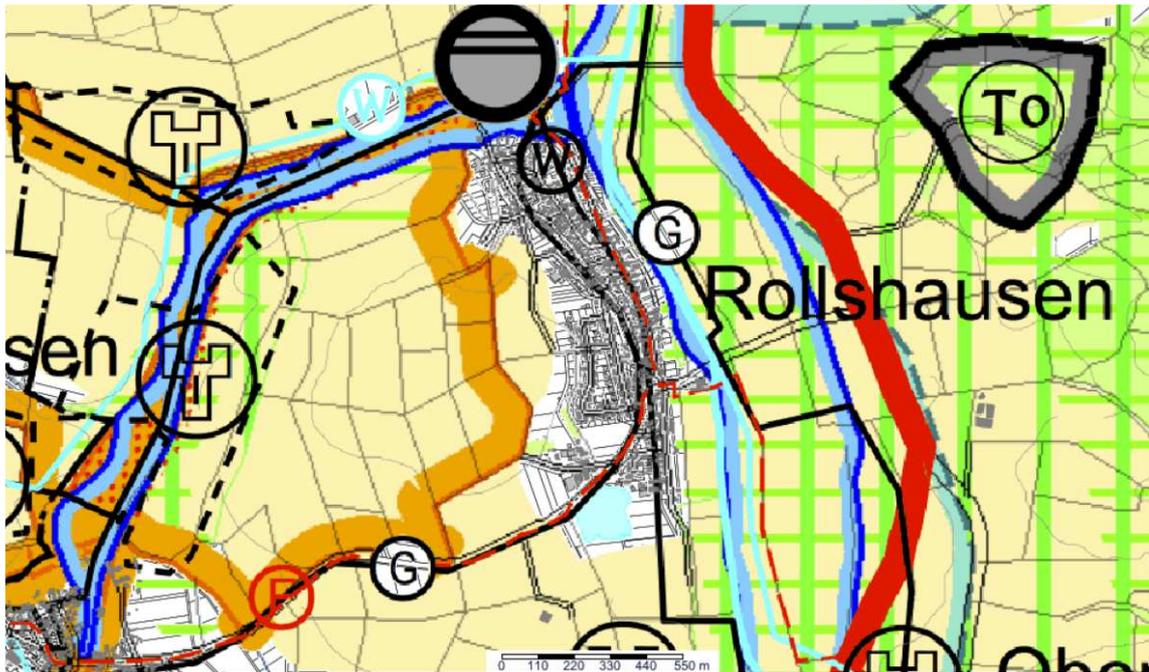
1.12.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des geplanten Vorhabens gibt es noch **keinen** rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach **§ 35 BauGB** (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Da ein Privilegierungstatbestand im Sinne des § 35 BauGB für das geplante Vorhaben **nicht** vorliegt und um die Intentionen der Gemeinde Rollshausen für das betroffene Gebiet zu sichern und damit auch

realisieren zu können, ist es notwendig mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium der Aufstellung eines Bebauungsplanes das erforderliche Planungsrecht an diesem Standort zu schaffen.

1.12.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung



Kartenauszug aus dem Geoportal des Landkreises Göttingen

Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen 2010 (RROP) sowie der Änderung und Ergänzung 2012:

In der Karte des Regionalen Raumordnungsprogramms unterliegt der Planbereich einer Darstellung als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ sowie aufgrund des sehr fruchtbaren Bodens auch als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Im Umfeld der „Hahle“ ist ein „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“, ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ und ein Bereich zur Sicherung des Hochwasserabflusses ausgewiesen.

Seitens der Gemeinde Rollshausen wird davon ausgegangen, dass die o.a. Belange der Raumordnung in dem Verfahren zur Aufstellung der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen entsprechend berücksichtigt wurden.

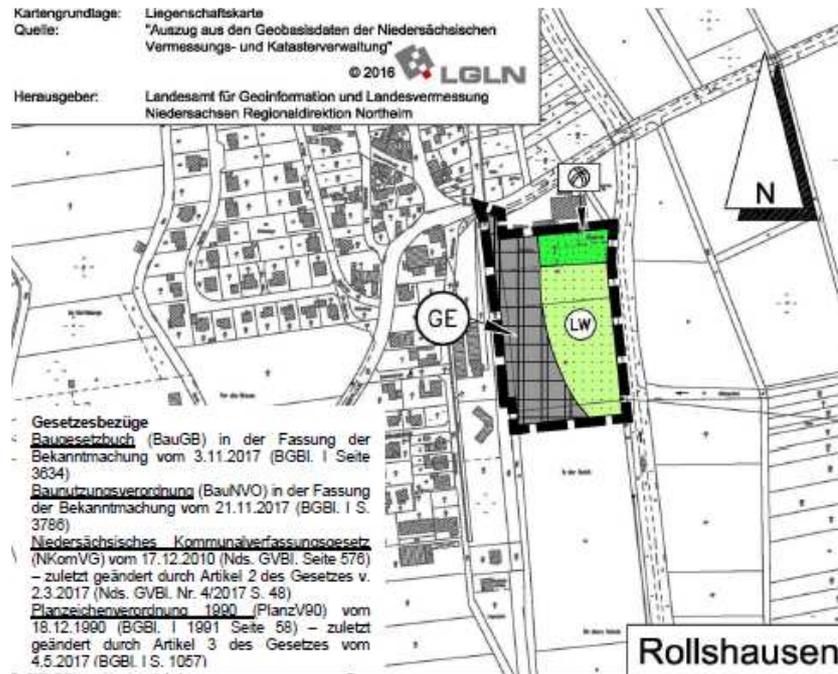
Auf Grund der Größe, des Inhaltes und der geplanten Nutzung widerspricht die vorliegende Bauleitplanung **nicht** den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB wird daher im Rahmen der Bauleitplanung **nicht** verletzt.

1.12.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen ist für das Plangebiet „Gewerbegebiet“ (GE) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da nach der neuen städtebaulichen Konzeption in dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet GE) gem. § 8 BauNVO und Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauNVO festgesetzt sind, entsprechen diese Festsetzungen, unter Berücksichtigung, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf zu werten sind, den Darstellungen in der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen. Durch den Bebauungsplan wird daher dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB in vollem Umfang entsprochen.

44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Gewerbegebiete

GRÜNFLÄCHEN

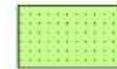
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Bolzplatz

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

1.12.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

In der Karte VII „Einzelziele und Maßnahmen“ des Landschaftsrahmenplan Göttingen werden für das Plangebiet kaum Aussagen getroffen. Es gelten nur „allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kap 8.6“.

Für die „Hahle“, die östlich vom Planungsraum verläuft, wird für den Abschnitt südlich der Kreisstraße der „Erhalt und die Verbesserung bedeutsamer Räume für die Gewässerretention“ gefordert.

1.12.5. Luftbild mit dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet

Im Osten, an das Plangebiet angrenzend, verläuft die „Hahle“. Der Geltungsraum des Plangebietes befindet sich laut der Niedersächsischen Umweltkarten **nicht** im Überschwemmungsgebiet der „Hahle“, allerdings liegen Teilflächen im östlichen Bereich des Plangebietes innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (vgl. nachfolgendes Luftbild).

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der „Hahle“



Kartenauszug aus dem Geoportal des Landkreises Göttingen

1.12.6. Fachplanungen

Folgende Fachplanungen liegen zurzeit für das Plangebiet vor und wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen beachtet:

- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP),
- Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen 2010 (RROP) sowie der Änderung und Ergänzung 2012,
- Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen 2020 (Entwurf)
- Landschaftsrahmenplan 2016 (Altkreis Göttingen),
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen,
- 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen,
- Bebauungsskizze von dem Vorhaben,
- Biotypenübersicht (Bestand) und
- Biotypenübersicht (Planung).

1.13. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden von Rollshausen werden im Planverfahren gem. § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Gemeinde Rollshausen geht zum derzeitigen Stand des Verfahrens jedoch davon aus, dass deren Belange durch den vorliegenden Bebauungsplan **nicht** berührt werden.

1.14. Verhältnis zu anderen Bebauungsplangebieten

Auf Grund der in dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen getroffenen Festsetzungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** Konflikte mit anderen Bebauungsplangebieten gesehen.

1.15. Sonstige Nutzungsregelungen

Sonstige Nutzungsregelungen bestehen für das Plangebiet **nicht**.

1.16. Erschließung

1.16.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Kreisstraße 106 (K 106) in Verbindung mit dem bestehenden Wirtschaftsweg (Gemarkung Rollshausen, Flur 23, Teilfläche Flurstück 101).

Die Aufnahme des ruhenden Verkehrs soll ausschließlich in dem Gewerbegebiet erfolgen.

1.16.2. Technische Erschließung

Ver- und Entsorgungsträger

- Die Wasserversorgung erfolgt durch „Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungs GmbH“ (EEW),
- Die Löschwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Rollshausen,
- Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserverband Seeburger See,
- Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt durch die Samtgemeinde Gieboldehausen,
- Die Versorgung mit Elektrizität wird von der Energienetz Mitte GmbH sichergestellt,
- Die Gasversorgung erfolgt durch die „Harz Energie Netz GmbH und
- Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Erschließung des Plangebietes mit den Ver- und Entsorgungsmedien ist noch **nicht** erfolgt. Die erforderlichen Erschließungsplanungen sind daher bei der Realisierung des Vorhabens in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den zuständigen Fachbehörden zu erarbeiten.

Als Hochwasserschutzmaßnahme hat die Entsorgung des gesamten unverschmutzten Oberflächenwassers (hier: unverschmutztes Niederschlagswasser) durch Versickerung und Verdunstung auf dem Grundstück 105/2 zu erfolgen. Falls eine Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich ist, ist die Entwässerung über die Einleitung in den Vorfluter bzw. durch einen Anschluss an das Regenwassernetz zu gewährleisten.

Für die Müllabfuhr sind die „Müllbehälter“ zur Abfuhr an die Kreisstraße 106 (K 106) vorzuziehen.

1.16.3. Altlasten und Bodenkontaminationen

Altlasten und/oder Bodenkontaminationen in dem Plangebiet sind der Gemeinde zurzeit **nicht** bekannt.

1.16.4. Kampfmittelbeseitigung

Da nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** Bomben in dem Plangebiet abgeworfen wurden, ist eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet zurzeit **nicht** bekannt. Sicherheitshalber sollte jedoch bei der Realisierung der Planung die Notwendigkeit einer Untersuchung geprüft werden.

1.17. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

1.17.1. Zeitschiene

Die alsbaldige Verwirklichung dieses Bauleitplanes ist abhängig von der Dauer der erforderlichen Planverfahren. Eine genaue Aussage kann zum jetzigen Zeitpunkt noch **nicht** gemacht werden. Seitens der Gemeinde Rollshausen wird davon ausgegangen, dass die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen bzw. der planungsrechtliche Stand gem. § 33 BauGB im 1. Quartal des Jahres 2022 erreicht wird.

1.17.2. Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Rollshausen sind zur Realisierung des Bauleitplanes zurzeit **keine** bodenordnenden Maßnahmen gem. BauGB vorgesehen.

1.17.3. Finanziellen Auswirkungen

Im Rahmen der Initiierung des privatwirtschaftlichen Vorhabens durch einen Vorhabenträger sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ sind für die Gemeinde Rollshausen **keine** finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Die Finanzierung der Planung, der Kompensationsmaßnahmen, der Baukosten und der Folgeinvestitionen werden von dem Vorhabenträger übernommen.

2. Umweltbericht gemäß § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 1 zum BauGB

2.1. Einleitung und rechtliche Grundlage

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich aufgeführter Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es ab dem 20.07.2004 erforderlich eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Für alle Bauleitplanverfahren nach neuem Planungsrecht mit der obligatorisch durchzuführenden Umweltprüfung regelt § 17 UVPG die Verbindung der Verfahrenserfordernisse des UVPG und des BauGB. Danach wird die „Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. Vorprüfung des Einzelfalls“ im Aufstellungsverfahren (Bauleitplanverfahren) als „Umweltprüfung nach dem BauGB“ durchgeführt, wenn die Umweltprüfung zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gerecht wird.

Der Inhalt und die methodische Vorgehensweise des Umweltberichts wird gem. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB festgelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine ökologische Bewertung des Standortes vorgenommen, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht gem. der Anlage zu § 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Ziel ist es, letztendlich neben der Bewertung des vorgegebenen Standortes, relativ konfliktarme Bereiche zum Zwecke einer ökologischen Risikominimierung herauszustellen und ihre Eignung in Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu beurteilen. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplan. Die Ermittlung für die Umweltprüfung und den Umweltbericht bezieht sich gem. § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in **angemessener** Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der evtl. möglichen Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrades des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung (Ebene der Genehmigungsplanung) überlassen bleiben muss, da sie im verbindlichen Bauleitplanverfahren zuständigkeitshalber **nicht** abschließend ermittelt und beurteilt werden kann.

Die Grenzen des für den Umweltbericht notwendigen Untersuchungsraumes wurden vorwiegend auf den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes festgelegt. Durch diese Maßnahme besteht die Möglichkeit mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes die evtl. möglichen Nutzungskonflikte planungsrechtlich in ausreichendem Maße bewältigt zu können.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet den Fachbeitrag Natur- und Umweltschutz und dessen fachliche Beschreibung des Bestandes mit Bewertung und der Eingriffsermittlung durch die Planung.

Nach Erfassung, Beschreibung und Beurteilung der folgenden, zu berücksichtigenden Schutzgüter

- **Schutzgut „Mensch“,**
- **Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“,**
- **Schutzgut „Boden und Fläche“,**
- **Schutzgut „Wasser“,**
- **Schutzgut „Klima/Luft“,**
- **Schutzgut „Landschaftsbild“ und**
- **Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

innerhalb des Plangebietes und dem betroffenen Bereich wird die **Erheblichkeit** der möglichen Eingriffe und Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkung untereinander bestimmt und eine Auswirkungsprognose für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild ermittelt und dargestellt.

Begriffserläuterung

Zum Begriff der „**Erheblichkeit**“ nachteiliger Umwelteinwirkungen bestehen **keine** ausdrücklichen Vorgaben.

Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 Nr. 18 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Niedersachsen (NUVPG) ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von **erheblichen** nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von **erheblichen** nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar **„schwere“** Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe sind im Übrigen bei planerischen Entscheidungen (wie im Fall der Bauleitplanung) so weit **nicht** zwingendes Recht (Rechtsvorschriften, die den Schutz der Umweltbelange in der planerischen Abwägungsentscheidung zum Gegenstand haben) zu beachten ist, nach Abwägungsgrundsätzen festzulegen. Es ist auf Grund tatsächlicher Anhaltspunkte oder auf Anwendung von **Erfahrungswerten basierende Einschätzungen der Gemeinde Rollshausen ausreichend.**

2.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

<u>Checkliste</u>	betroffen	nicht betroffen	Bemerkungen
<u>Schutzgüter</u>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden und Fläche“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		

Biologische Vielfalt	x		
<u>Schutzgebiete / geschützte Objekte</u>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora – Fauna - Habitatrictlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete		x	
Nationalparke		x	
Biosphärenreservate		x	
Landschaftsschutzgebiete		x	
Naturpark Harz		x	
Naturdenkmale		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile		x	
Gesetzlich geschützte Biotope		x	
Wasserschutzgebiet		x	
Überschwemmungsgebiete	x		
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
Zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
<u>Sonstige</u>			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften			
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

2.3. Einstufung der Umwelteinwirkungen nach UVPG und NUVPG

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens dem UVPG / Anlage 1 Nr. 18

Nach Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG ist das Vorhaben **nicht** vorprüfpflichtig und auch **nicht** UVP-pflichtig.

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem NUVPG / Anlage 1 Liste

Die Prüfungen nach dem NUVPG haben ergeben, dass das Vorhaben gem. NUVPG Anlage 1 **nicht** vorprüfpflichtig und auch **nicht** UVP-pflichtig ist.

2.4. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des Bauleitplanes

2.4.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes

Die planungsrechtliche Grundlage zur Erreichung des Planungszieles soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen erfolgen und die zur Verfügung stehende Fläche des Plangebietes soll mit den, in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angegebenen Nutzungen und planungsrechtlichen Regelungen überplant werden.

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen sind die Festsetzungen eines ordnungsgemäß erschlossenen Gewerbegebietes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Realisierung des geplanten Vorhabens.

Für die Errichtung des Gewerbegebietes ist die neugebildete, unbebaute Parzelle der Gemeinde Rollshausen, Gemarkung Rollshausen, Flur 23, Flurstück 105/2 vorgesehen. Die Parzelle liegt im Geltungsbereich der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen. In der vorbereitenden Bauleitplanung ist als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) BauNVO und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auf der Grundlage dieser Darstellungen wurde in dem Bebauungsplan das „Gewerbegebiet“ (GE) BauNVO und die Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Blühwiese“ (hier: Ausgleichsfläche) entwickelt und festgesetzt.

Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage wurde als Immissionsschutzmaßnahme eine Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes festgesetzt.

2.4.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Rollshausen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ das Ziel, durch entsprechende Festsetzungen die im Flächennutzungsplan dargelegten Intentionen als „Gewerbegebiet“ zu realisieren, eine nachhaltige planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben und somit Rechtssicherheit für die erforderlichen Investitionen zu schaffen, eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung und damit insbesondere auch unter ausreichender Berücksichtigung der im Rahmen des Abwägungsgebotes zu beachtenden Belangen der Betroffenen Schutzgüter.

Primärziele für die Belange der Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, die für den Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen von Bedeutung sind:

- Vermeidung erheblicher und unzulässiger Beeinträchtigungen aller Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Ausgleich des möglichen Eingriffs,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den sensiblen Nutzungsarten in der Umgebung und
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es dem Bauherrn einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum in dem Plangebiet zu gewähren. Dieser Tenor sollte auch bei einer evtl. Befreiung gem. § 31 BauGB Berücksichtigung finden.

2.4.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes

Auslöser des vorliegenden Planverfahrens ist das geplante Vorhaben auf einer Teilfläche des in der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten „Gewerbegebietes“. Da das Vorhaben auf Grund des bestehenden Planungsrechtes zurzeit **nicht** realisiert werden kann, wird seitens der Gemeinde

Rollshausen, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit, die Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB gesehen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ durchzuführen und somit das erforderliche Planungsrecht für das geplante Vorhaben zu schaffen.

2.4.4. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes

Durch die Ausweisung und Realisierung des Gewerbegebietes werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter in unterschiedlicher Intensität auftreten. Durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Beeinträchtigungen wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur- und Wasserhaushaltes **nicht** unzulässig gestört wird. Detaillierte Aussagen können den nachfolgenden Ausführungen des Umweltberichtes entnommen werden.

Die Realisierung des Bauleitplanes wird positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Rollshausen haben.

2.5. Beschreibung und Begründung für die getroffenen Festsetzungen

2.5.1. Vorbemerkungen

Die zur Verfügung stehende Fläche des Plangebietes soll mit den, in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angegebenen Nutzungen und Regelungen überplant werden. Die nachfolgend gewählten Festsetzungen in dem Bebauungsplan wurden mit der nötigen Rechtssicherheit, Bestimmtheit und Vollziehbarkeit getroffen.

2.5.2. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

In der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen ist für einen Teilbereich des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 1 (2) Nr. 9 BauNVO dargestellt worden. In dem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO dieser Darstellung Rechnung getragen.

Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll die planungsrechtliche Grundlage für das geplante Vorhaben geschaffen werden.

Im vorliegenden Fall soll mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung versucht werden, ein konfliktfreies Nebeneinander von schutzwürdigen (in der Nähe vorhandene Wohnnutzung zu berücksichtigen) und emittierenden Gebieten zu erreichen.

2.5.3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines

In dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen ist das Maß der baulichen Nutzung durch den Orientierungswert für Obergrenzen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstwert bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Die Festsetzungen erfolgten auf der Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 1 BauGB.

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Um die Flächen im Plangebiet optimal nutzen zu können wurde die Grundflächenzahl mit dem Obergrenzenmaß gem. § 17 (1) BauNVO für Gewerbegebiete (hier: GRZ 0,8) im Bebauungsplan Nr. 8 „In

der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen festgesetzt. Die Höhe der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 wurde gewählt, um eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet zu erreichen und somit dem Grundsatz gem. § 1a BauGB gerecht zu werden.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen soll dazu beitragen, dass eine so gering, wie mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erreicht wird. Die Höhenbegrenzung in dem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO erfolgt durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen < 164 m ü. NHN.

2.5.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Investor einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung des Vorhabens und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird. Die im Bebauungsplan flächenhaft festgesetzten Baugrenzen dürfen mit den baulichen Anlagen des Vorhabens **nicht** überschritten werden.

2.5.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und der landwirtschaftlichen Flächen wurde eine undifferenzierte Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

2.5.6. Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der „Hahle“ wurde gem. § 9 (6a) Satz 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt.

Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Hahle“ ist zum Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB eine Retentionsfläche als künstlich anzulegende wasserbauliche Maßnahme in Form einer Mulde zu erstellen.

Um die geplante bauliche Nutzung einer Teilfläche des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Hahle“ zu ermöglichen, ist der vollständige Ersatz von Retentionsvolumen, der durch Baumaßnahmen verloren geht, im Verhältnis 1:1 durch die geplante Mulde auszugleichen. Eine Ausgleichsbilanzierung hinsichtlich der Betroffenheit des Retentionsvolumens und die Ausbauplanung für die wasserbauliche Maßnahme ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend vorzulegen. Als Grundlage für die Ausgleichsbilanzierung ist der folgende Höhenplan vom 09.09.2021 des Vermessungsbüros HWR zu verwenden.

Die Einbeziehung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Hahle“ in die Baumaßnahmen kann als zulässig angesehen werden, da die Maßnahmen nicht in der Fließstrecke der „Hahle“, sondern neben dem Fließgewässer in der Überflutungsfläche (Retentionsfläche) liegt und somit keine Barrierewirkung für den Hochwasserabfluss entwickelt. Da sich das Niveau der aufgeschütteten Fläche über der Retentionsfläche befindet, ist keine Behinderung durch die Gebäude oder gelagerte Gegenstände im Überschwemmungsgebiet und kein Fortschwämmen von Gegenständen zu erwarten.

In Zeiten ohne Überflutung kann die künstliche Retentionsfläche im Sinne des § 3 (1) der textlichen Festsetzungen landwirtschaftlich genutzt werden.

Berechnung des durch das Vorhaben verlorengehenden Retentionsraumes

Die betroffene Fläche des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hahle beträgt maximal 36 m x 31 m = **1116 m²**

Die sehr geringe Höhendifferenz lt. Höhenplan beträgt: 156,38 m – 156,15 m = **0,23 m**

Bei der Dreieckshöhe von 0,23 m ergibt sich folgender Berechnungsansatz:

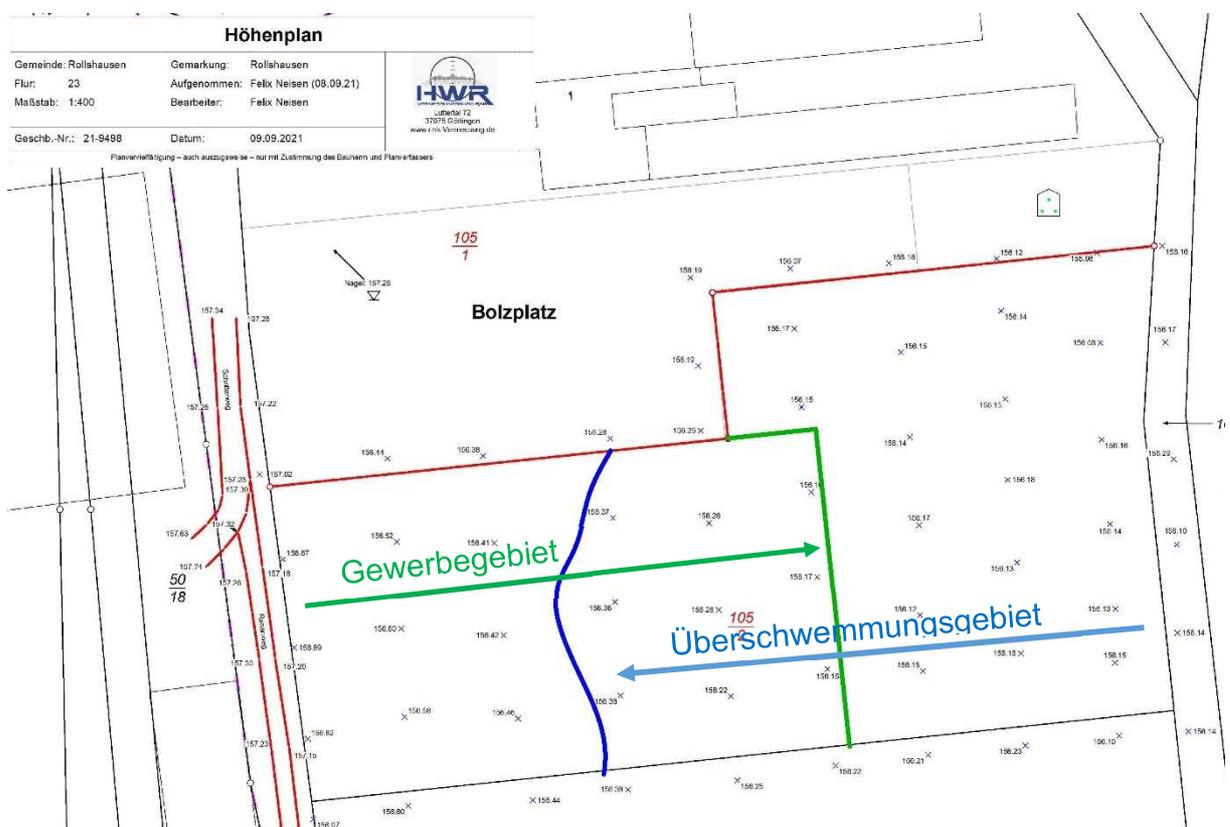
$36 \text{ m} \times 31 \text{ m} \times 0,23 \text{ m} : 2 = \mathbf{128,3 \text{ m}^3}$

Bei der festgesetzten Retentionsfläche von 26 m x 15 m = **390 m²** würde theoretisch die Tiefe der Fläche **0,33 m** betragen. Bei den notwendigen Geländemodellierungen kann realistisch von einer Tiefe von ca. **0,40 m** ausgegangen werden.

Anmerkung:

Die notwendigen Aufschüttungen liegen im Zentimeterbereich (ca. 23 cm im östlichen Bereich).

Höhenplan



2.5.7. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 24. BauGB)

Um städtebaulich bedenkliche Spannungen zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe zu vermeiden, sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Durch die vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Nähe des Plangebietes ist es erforderlich immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan zu treffen. Da von den einzelnen Immissionsarten nur der Lärm eine Nahfeldwirkung entwickelt (eine Nahfeldwirkung kann bei anderen Immissionsarten durch Maßnahmen in den Genehmigungsverfahren vermieden werden), sind zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes nur Maßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes in dem Bebauungsplan vorzunehmen.

Um die in der Nähe befindlichen sensiblen Nutzungen zu berücksichtigen und die Schallschutzsituation nicht zu verschärfen sind daher zum Zwecke des Immissionsschutzes in dem Gewerbegebiet gem. § 8

BauNVO nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (hier: Mischgebietsrelevante Vorhaben im Sinne des § 6 BauNVO).

Diese Einschränkung der Nutzung ist städtebaulich vertretbar, da in der Gemeinde Gewerbegebiete ohne diese Einschränkung zulässig sind (hier: Gliederung der Gewerbegebiete in ihrer Gesamtheit).

2.5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ausgleichsmaßnahme für nicht vermeidbare Eingriffe in Biotope und Lebensräume ist auf der festgesetzten Fläche von rd. 2.179 m² für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB eine artenreiche „Blühwiese“ (Blumenwiese), als überlebenswichtiges Biotop für eine Vielzahl von Insekten, mit regionalem Saatgut (autochthones Saatgut) dauerhaft anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

2.5.9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Der gem. § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Der Übersichtsplan vermittelt eine Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ im Gemeindegebiet der Gemeinde Rollshausen. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet farblich gekennzeichnet.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes erfolgte im vorliegenden Fall unter Einbeziehung der städtebaulich erforderlichen Bereiche:

- um das beabsichtigte städtebauliche Ziel durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- um die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern zu können,
- um den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung rechtseindeutig zu sichern.

2.5.10. Örtliche Bauvorschrift gem. der Niedersächsischen Bauordnung

Die Festsetzungen der Örtliche Bauvorschrift gem. der Niedersächsischen Bauordnung wurden aus Gründen der Sicherheit und des Klimaschutzes gewählt.

2.6. Angaben über den Standort des geplanten Vorhabens

Standortgründe

Durch die Darstellung des „Gewerbegebietes“ in der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen i.V.m. der Erwerbsmöglichkeit des Grundstückes und der zentralen Lage ist die Möglichkeit der Realisierung des Vorhabens in Rollshausen vorgegeben.

Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen liegt südöstlich der Ortslage von Rollshausen (angrenzend).

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen hat eine Flächengröße von ca. **5.051 m²**.

Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden zurzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche und Wirtschaftsweg genutzt. Hochbauliche Anlagen bestehen im Geltungsbereich nicht.

Vorhandene Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen wird

- im Westen durch die Ortslage von Rollshausen,
- im Norden durch Kreisstraße 106 sowie der Anlagen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen in Verbindung mit der „Hahle“ begrenzt.

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den umgebenden Gebieten befindet sich ein relativ flaches Gelände in einer Höhenlage von ca. 157 m ü. NHN. Das Gelände im Plangebiet fällt von Westen nach Osten zur „Hahle“ hin ab. Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet lassen die geplanten Nutzungen zu und sind grundsätzlich als positiv zu bewerten.

Beeinträchtigungen

Zurzeit gehen von dem Plangebiet nur die landwirtschaftstypischen Beeinträchtigungen aus.

Eigentumsverhältnisse

Außer dem Wirtschaftsweg befindet sich die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen in privatem Eigentum.

2.7. Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen hat eine Größe von ca. 5.051 m² und als Art der baulichen Nutzung wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB sowie Straßenverkehrsfläche gem. 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	
(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)	
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	ca. 2.244 m ² = 44,5 %
davon bebaubare Grundstücksfläche bei der GRZ 0,8 = 1.1795 m ²	
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB	ca. 2.179 m ² = 43,1 %
Straßenverkehrsflächen gem. 9 (1) Nr. 11 BauGB	ca. 628 m ² = 12,4 %
Σ	<u>ca. 5.051 m² = 100,0 %</u>

Bruttobaufläche = ca. 5.051 m²

Nettobaufläche = ca. 2.244 m²

2.8. Untersuchungsraum, Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad

Die Gemeinde Rollshausen legt gem. § 2 (4) Satz 2 BauGB für den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung fest, dass außer

der Umweltprüfung und dem Umweltbericht keine Untersuchungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen zu erarbeiten sind.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Gemeinde Rollshausen im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

2.9. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -plänen

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung:

Rechtsgrundlage Schutzgut „Mensch“

- Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm hinsichtlich des Schallschutzes (Einhaltung der Grenzwerte in Bezug zu Siedlungsgebieten)
- Schutzziele für die folgenden Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Luft/Klima“ und „Landschaft“ zur Erhaltung der Lebensgrundlagen

Rechtsgrundlage Schutzgut „Boden“

- Bundes-Bodenschutzgesetz, Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Anforderungen an die Nutzungen gegen schädliche Bodenbelastungen)
- § 1a Baugesetzbuch (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Rechtsgrundlage Schutzgut „Wasser“

- EU-Wasserrahmenrichtlinie (Maßgaben zur Vermeidung einer Verschlechterung der Wasserqualität und Vermeidung von Hochwasserereignissen)
- EU-Grundwasserrichtlinie zum Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung und Verschlechterung (Maßgaben zur Verhinderung des Einbringens von Schadstoffen in das Grundwasser)
- Niedersächsisches Wassergesetz (Umsetzung der o.g. Maßgaben auf Landesebene)

Rechtsgrundlage Schutzgut „Klima / Luft“

- Protokoll von Kyoto vom 16.03.1998 zur Verminderung der Treibhausgasemissionen (Verringerung der CO₂-Emissionen als wesentliche Triebkraft für neue Technologien (Biogasanlage, BHKW))
- Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Luftqualität und sauberere Luft für Europa (Mai 2008) (Regelung der Qualitätsstandards von Luft, die einzuhalten sind (Grenzwerte, Alarmstufen))
- Bundesimmissionsschutzgesetz (Umsetzung der o.g. Maßgaben auf Bundesebene)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) (Umsetzung der o.g. Maßgaben auf Bundesebene)

Rechtsgrundlage Schutzgut „Pflanzen / Tiere“

- EU-Artenschutzverordnung, Bundesartenschutzverordnung (Bestimmen der Arten, die besonders oder streng geschützt sind und deren primäre Lebensräume nicht beeinträchtigt werden dürfen)
- FFH-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiet)
- Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz (Besonders geschützte Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie. Maßgaben zu Eingriffsvermeidung, -verminderung und -kompensation)

Rechtsgrundlage Schutzgut „Landschaft“

- Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz (Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -verminderung und -kompensation hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft)

Rechtsgrundlage Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

- Artikelgesetz v. 1. Juni 1980 zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Bundesrecht und Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Keine Relevanz, da keine Kultur- u. Sachgüter betroffen sind)

Die ursprünglichen Ziele aus Fachgesetzen sind grundsätzlich basierend auf dem Vermeidungsgebot des Eingriffes formuliert. Maßnahmen sind flächensparend und mit dem geringstmöglichen Eingriff durchzuführen.

Der Verursacher ist verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen und die erheblichen Beeinträchtigungen sind zu kompensieren (§ 15 BNatSchG).

Die ebenfalls in § 15 BNatSchG gültigen Verursacherpflichten sind einzuhalten.

2.10. Umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren

2.10.1. Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen

Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus nachfolgenden Fachgesetzen inkl. zugehöriger Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV),
- Bundesimmissionsverordnung (BlmSchV),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Flora Fauna Habitat Richtlinie (FFH-RL),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS),
- Vogelschutz Richtlinie (VS-RL) und
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Siehe auch Pkt. 1.3 und Pkt. 2.2 der Begründung

2.10.2. Fachplanungen und -gutachten

Als Fachplanungen liegen die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen und der Umweltbericht vor.

2.11. Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Um dem bauleitplanerischen Ziel (hier: „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“) zu entsprechen war es für die anstehenden Abwägungs- und Entscheidungsprozesse erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts,
- der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichbilanzierung,

- der eingehenden Stellungnahmen der Fachbehörden

und unter Beachtung der seitens der Gemeinde städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes zu erarbeiten.

Im Planverfahren wurden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet und somit die rechtlich zulässigen, umweltverträglichen und städtebaulich geordneten Rahmenbedingungen geschaffen.

2.12. Bewertungsmethode zur Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Umweltprüfung

Die betrachteten Schutzgüter wurden nach der folgenden Methode bewertet:

Bedeutung	Wert-/Bedeutungsstufe (ökologischer Wertfaktor)
Bereich von <u>besonderer</u> Bedeutung für den Naturschutz	V
Bereich von <u>besonderer</u> bis <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	IV
Bereich von <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	III
Bereich von <u>allgemeiner</u> bis <u>geringer</u> Bedeutung für den Naturschutz	II
Bereich von <u>geringer</u> Bedeutung für den Naturschutz	I

Für die Bewertung der Biotoptypen wurden die Wertigkeiten aus „Drachenfels“ (2018) zur Einschätzung des Kompensationsbedarfes angewendet.

2.13. Bewertung der Schutzgüter (Bestand) innerhalb des Plangebietes

2.13.1. Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“

Immissionsschutz

Immissionen im Plangebiet sind zurzeit nur von der landwirtschaftlichen Nutzung, dem Straßenverkehr und den umgebenen Bereichen (Betrieb, Dorfgemeinschaftshaus und Schießstand) zu erwarten. Die Flächen westlich des Plangebietes sind zur Ortslage hin hauptsächlich gewerblich geprägt.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich in rd. 65 m Entfernung zum Plangebiet hinter den schallabschirmenden Gebäuden der Firma „Kurth-Bau“. Es sind keine sensiblen Bereiche wie Kindergärten, Altenheime oder Krankenhäuser in der unmittelbaren Umgebung bekannt.

Freiraumbezogene Erholung

Das Plangebiet selbst hat **keine** freiraumbezogene Erholungsfunktion.

Bewertung für Schutzgut „Mensch“

Das Plangebiet hat zurzeit auf Grund der Außenbereichslage und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung **keine** Bedeutung für die freiraumbezogene Erholung und als Siedlungspotenzial.

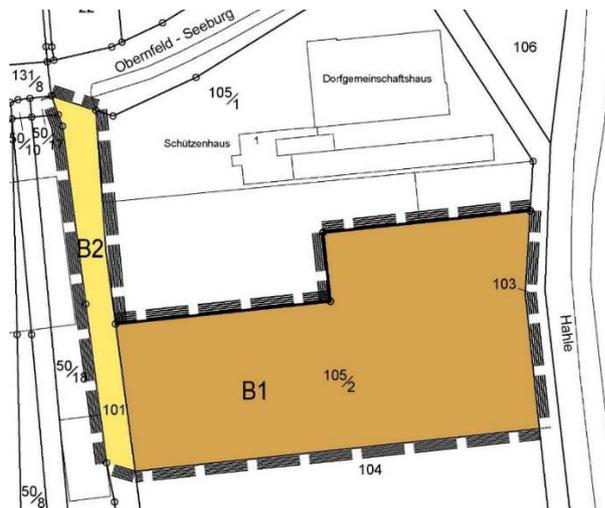
2.13.2. Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Die Belange des Artenschutzes unter Berücksichtigung des § 44 BNatSchG

Die Vegetation des Planungsraumes ist stark anthropogen bestimmt. Seltene, geschützte bzw. gefährdete Tier- und Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden und sind hier auch nicht zu erwarten. Die Ackerfläche, die aufgrund der intensiven Bewirtschaftung artenarm ist, wird der Wertstufe I zugeordnet und ist somit nur von geringer Bedeutung.

Die im Plangebiet erfassten Vögel setzen sich aus weit verbreiteten und in Niedersachsen häufig anzutreffenden Vogelarten zusammen. Aufgrund der Begehungen und der vorgenommenen Untersuchungen konnte das Vorkommen von Bodenbrütern und Feldhamstern (hier: „Hahleau“ mit einem tendenziell oberflächennahen Grundwasserstand) nicht bestätigt werden, so dass grundsätzliche artenschutzrechtliche Bedenken unbegründet sind.

Biotoptypenübersicht (Bestand)



Flächenermittlung (Bestand)

Anmerkung:

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an das bei der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen verwendeten Berechnungsmodelles.

Bei der Einstufung der Biotoptypen und Vegetation (Einstufung nach „Drachenfels 2018“) muss von dem tatsächlichen Bestand ausgegangen werden. Danach ist von den folgenden Biotoptypen auszugehen:

<u>Bestandsnummer:</u>	B 1	
<u>Flächengröße:</u>	4.423 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	11.1.2 (AL)	
<u>Biotoptyp:</u>	Basenarmer Lehacker	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	1	
<u>Maßgeblich betroffenes Schutzgut „Boden“ (Wert pro Schutzgut + 0,25 x Flächengröße)</u>		
<u>4423 x 0,25 = 1106 m²</u>		
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>5.529 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 2
<u>Flächengröße:</u>	628 m ²
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.11 (OVW)
<u>Biotoptyp:</u>	Weg
<u>Wertstufenfaktor:</u>	0,7
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>	

440 öW

Der ökologische Wert (Bestand) im Plangebiet beträgt: 5.969 öW

2.13.3. Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden und Fläche“

Die Ortschaft Rollshausen und der Landschaftsraum westlich der „Hahle“ liegen im „Seeburger Becken“, die zu den Untereinheiten des „Eichsfelder Beckens“ zählt. Naturräumlich wird die Region dem „Weser-Leine-Bergland“ zugeordnet. Der Ort befindet sich im Mündungsgebiet der Suhle in die „Hahle“ in einer sehr fruchtbaren Talebene. Der Boden ist in diesem Bereich als Pseudogley-Parabraunerde (Westteil) und Gley-Vega (zur „Hahle“ hin) einzustufen. Aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit überwiegt in den Tallagen der Ackerbau, Grünländereien sind fast nur noch in direkter Auenlage oder am Ortsrand zu finden.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung durch ackerbauliche Nutzung werden die Flächen als Boden mit geringer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG „Suchräume für schutzwürdige Böden“ entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019) Böden mit hoher - äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit. Diese Kategorie der Bodenfruchtbarkeit der betroffenen Böden muss bei den Ausgleichsmaßnahmen entsprechende Berücksichtigung finden.

2.13.4. Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gering einzustufen. Es ist kein Wasserschutzgebiet im Plangebiet vorhanden.

Eine Teilfläche des östlichen Bereiches des Plangebietes liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Hahle“ und deren Belange sind besonders zu berücksichtigen.

2.13.5. Bestandsaufnahme Schutzgut „Klima/Luft“

Rollshausen befindet sich ca. 157 m über dem Meeresspiegel mit einer mittleren Jahrestemperatur von 8,5°C und einem Jahresniederschlag von 657 mm.

Die Luftschadstoffbelastung (Feinstaub, Stickoxide) ist insgesamt als niedrig eingestuft (NMUEK).

2.13.6. Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“

Natürlichkeit:

Im Plangebiet sowie seinem direkten Umfeld sind die Vorbelastungen vielfältig. Das Gebiet wird stark vom Menschen in Anspruch genommen. Zum einen existieren nördlich und westlich des Plangebietes Siedlungsgebiete, auf denen große Flächen überbaut und somit dem Naturhaushalt entzogen wurden. Auch der intensiv bewirtschaftete Bolzplatz sowie die permanente Anwesenheit des Menschen stellen weitere Vorbelastungen dar. Einen Abschluss des Siedlungsraumes bildet die alte Bahnstrecke.

Auch die Ackernutzung in der Aue wie auch die Errichtung von baulichen Anlagen (Dorfgemeinschaftshaus, Schießstand etc.) in unmittelbarer Nähe zur „Hahle“ stellen deutliche Vorbelastungen dar. Die „Hahle“ selber ist stark begradigt und eingetieft, weist aber einen guten Ufergehölzsaum auf.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beschränken sich im Wesentlichen auf die Bebauung Bahndammes durch das Baubetriebsgelände des Betriebes „Kurth Bau“ mit den Baulichen Anlagen, die bislang nur unzureichend eingegrünt sind.

Insgesamt ist das Schutzgut „Landschaftsbild“ für die umliegenden Flächen mit mittlerer Bedeutung zu bewerten.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung durch ackerbauliche Nutzung werden die Flächen im Plangebiet mit geringer Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ eingestuft.

2.13.7. Bestandsaufnahme Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld **nicht** bekannt. Ebenso sind bislang **keine** kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Dies schließt jedoch **nicht** aus, dass kulturgeschichtliche Artefakte im Boden noch vorhanden sein könnten. Als „sonstige Sachgüter“ werden Objekte bezeichnet, die in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region. Objekte in diesem Sinne sind im Plangebiet ebenfalls **nicht** vorhanden.

2.14. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung des geplanten Vorhabens werden derzeit unbefestigte Flächen durch die Errichtung von Gebäuden, Lager- und Verkehrsflächen überbaut. Durch das Anlegen einer Blühwiese auf einem Teil der Ackerfläche erfolgt eine ökologische Aufwertung und somit ein Ausgleich für den möglichen Eingriff durch das geplante Vorhaben. Auch die Beeinträchtigung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Hahle“ wird durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Anlage einer Blühwiese im östlichen Teil des Plangebietes sind keine starken Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten.

2.14.1. Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung

Baubedingte Konflikte:

Eine Betroffenheit ist lediglich temporär baubedingt zu erwarten. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Wohnnutzung ist **keine** erhebliche Betroffenheit durch Lärm oder Erschütterungen zu erwarten. Die Erholungsfunktion des Bereiches wird **nicht** eingeschränkt.

Anlagebedingt:

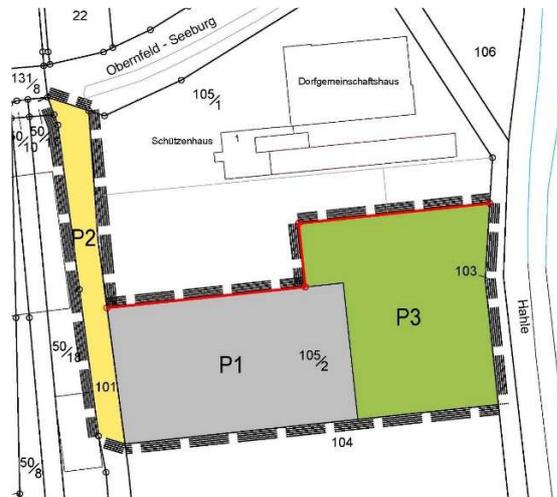
Durch die festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten ist **keine** Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ und der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Betriebsbedingt:

Eine Betroffenheit durch Lärmemissionen wird **nicht** angenommen, da **keine** Wohngebiete unmittelbar an den geplanten Standort anschließen und auch die Gebäude des Betriebes „Kurth Bau“ eine starke lärmindernde Wirkung zu den westlich liegenden Wohnnutzungen haben.

2.14.2. Betroffenheit des Schutzgutes „Arten u. Lebensgemeinschaften“ durch die Planung

Biotoptypenübersicht (Planung)



Flächenermittlung (Planung)

Anmerkung:

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an das bei der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen verwendete Berechnungsmodell.

In der Fläche des Plangebietes sind die folgenden Biotoptypen in den rechnerischen Ansatz zu bringen:

<u>Planungsnummer:</u>	P 1	
<u>Flächengröße:</u>	2.244 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.11.2 (OGG)	
<u>Biotoptyp:</u>	Gewerbegebiet	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	0,3	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>673 öW</u>

<u>Planungsnummer:</u>	P 2	
<u>Flächengröße:</u>	628 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.11 (OVS)	
<u>Biotoptyp:</u>	Straße	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	0,7	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>628 öW</u>

<u>Planungsnummer:</u>	P 3	
<u>Flächengröße:</u>	2.179 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	nicht ausgewiesen	
<u>Biotoptyp:</u>	landwirtschaftliche Fläche (Zweckbestimmung: Blühwiese)	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	4	
<u>Maßgeblich betroffenes Schutzgut „Boden“ (Wert pro Schutzgut + 0,25 x Flächengröße)</u>		
<u>2179 x 0,25 = 545 m²</u>		
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>9.261 öW</u>

Der ökologische Wert (Planung) im Plangebiet beträgt 10.562 öW

2.14.3. Betroffenheit des Schutzgutes „Boden/Fläche“ durch die Planung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird eine derzeit unversiegelte Fläche durch bauliche Anlage dauerhaft teilversiegelt oder versiegelt. Es sind Böden von geringer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Es kommt zum Verlust bzw. teilweisen Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Die hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit wird in der ökologischen Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.

2.14.4. Betroffenheit des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung

Baubedingt:

Bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und Retentionsausgleichsmaßnahmen kann eine Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch die geplante Bebauung geht in der Summe **kein** Retentionsraum in der „Hahleau“ verloren,

Anlagebedingt:

Eine Betroffenheit des Grundwassers wird nicht erwartet. Es befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete in unmittelbarer Nähe des Vorhabenbereiches. Bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist **keine** Betroffenheit des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Betriebsbedingt:

Bei Einhaltung der gängigen Vorschriften und Gesetze (Gefahrenstoffverordnung, WHG etc.) ist **keine** Betroffenheit des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.14.5. Betroffenheit des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch die Planung

Baubedingt:

Bei Einsatz von Baumaschinen mit gängigen Schadstofffiltern und auf aktuellem Stand der Technik (Abgasfilter, Schadstoffabscheider, biologisch abbaubares Hydrauliköl) sowie einer regelmäßigen Wartung (Vermeidung von Leckagen) ist **keine** baubedingte Betroffenheit des Schutzgutes Luft/Klima zu erwarten.

Anlagebedingt:

Aufgrund einer erhöhten Versiegelungsrate kann es lokal zu Änderungen im Mikroklima kommen. Die relativ kleinflächige Versiegelung und die angrenzenden Ackerflächen mit Kaltluft-Entstehungspotenzial lassen jedoch eine **nicht erhebliche** Auswirkung auf das Klima erwarten.

Durch eine Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien lassen sich die Folgen auf das Kleinklima begrenzen. Positiv zu bewerten ist die Ausnutzung des vorhandenen Erschließungsweges, so dass bei einer Realisierung **keine** neuen Straßen gebaut werden müssen.

Betriebsbedingt:

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Klima werden auf Grund der Größe des Plangebietes und der festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten als **nicht gravierend** eingestuft.

2.14.6. Betroffenheit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein Umfeld durch die gewerblich genutzten Flächen im Westen und die baulichen Anlagen des Dorfgemeinschaftshauses und Schießstandes vorbelastet und durch den Gehölzbestand entlang der „Hahle“ eingebunden ist, wird sich das Orts- und Landschaftsbild in diesem Raum **nicht wesentlich** negativ verändern.

2.14.7. Betroffenheit des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die Planung

Es sind **keine** Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

2.14.8. Zusammenfassende Bewertung der Betroffenheit der Schutzgüter durch die Planung

Die hauptsächliche Betroffenheit ergibt sich aus der Flächenversiegelung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope, Wasser, Boden und Fläche.

2.15. Ökologische Kompensationsbilanzierung

Berechnung des Kompensationsbedarfes für das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“. In der ökologische Kompensationsbilanzierung wird geprüft, ob die Kompensation des möglichen Eingriffs innerhalb des Plangebietes möglich ist oder ob der Ausgleich durch externe Kompensationsmaßnahme erfolgen muss.

Um die Verhältnismäßigkeit von Eingriff und vorgeschlagenen Ausgleichsmöglichkeiten nachvollziehbar darzulegen, wird für die Berechnung vorgenommen.

Ökologische Bilanzierung

In der Flächenbilanzierung werden die Flächen der Bestandsaufnahme den durch die Planung betroffenen Flächen und Nutzungen wie folgt gegenübergestellt:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			
ökologischer Wert Bestand	ökologischer Wert Planung	Bilanz für das Plangebiet	Ökologisches Defizit
5.969 öW	10.562 öW	= + 4.593 öW	= ± 0 %

1.1. Zusammenfassung Naturschutz

Die „Ökologische Bilanzierung“ zeigt **einen Überschuss** von 4.593 ökologischen Werteinheiten auf.

Kompensationsbedarf durch die Erstellungsmöglichkeiten von vollversiegelten und teilversiegelten Flächen

Ausgleich der Beeinträchtigung durch vollversiegelte Fläche

1. Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO kann die vollversiegelte Fläche bei einer GRZ von 0,8 = 1.1795 m².

Die ökologische Flächenaufwertung erfolgt durch die festgesetzte Blühwiese.

2. Straße

Da der zukünftige Ausbauzustand der Straße zurzeit noch nicht bekannt ist, wird von einer vollversiegelten Fläche ausgegangen.

Die ökologische Flächenaufwertung erfolgt durch die festgesetzte Blühwiese.

2.15.1. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Die Anlage und Pflege sowie der dauerhafte Erhalt der Kompensationsmaßnahmen ist auf privaten Grundstücken vorgesehen und muss gewährleistet sein (dingliche Sicherung, Betretungserlaubnis, Grunderwerb etc.).

Eine Existenzgefährdung für Landwirte durch den Verlust von Ackerflächen ist nicht zu erwarten.

2.15.2. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen Biotopverlust durch Versiegelung und damit einhergehendem Lebensraumverlust für die Artengruppen in Teilen der Ackerfläche werden erwartet. Diese werden durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Es werden keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern erwartet, die einen zusätzlichen Kompensationsbedarf auslösen würden.

2.16. Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Es kommt zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Wasser, Tiere, Biologische Vielfalt und der Schutzgüter Boden und Fläche durch Versiegelung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des geltenden Rechtes ist nicht zu erwarten.

2.17. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planvorhaben **nicht** realisiert wird).

Die folgende Entwicklung kann prognostiziert werden:

- Durch das Fehlen einer verbindlichen Bauleitplanung würden die zukünftig zu genehmigenden Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB bewertet werden und das geplante Vorhaben **nicht** genehmigungsfähig sein.
- Bei Nichtdurchführung der Planung werden die vorhandenen Ackerflächen weiterhin erhalten bleiben, bis evtl. eine weitere Planung für das bereits in der vorbereitenden Planung ausgewiesene Gewerbegebiet konzipiert wird.
- Durch den Eintrag von Dünger und Pestiziden wäre eine Beeinträchtigung von Boden, Oberflächen und Grundwasser weiterhin **nicht** ausgeschlossen.

2.18. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die folgende Entwicklung kann prognostiziert werden:

- Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer grundlegenden und dauerhaften Überformung der Gewerbegebietsflächen und bei der Durchführung der Planung werden sich die oben genannten Auswirkungen auf die Umweltbelange einstellen.
- Am erheblichsten stellt sich der großflächige und dauerhafte Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung dar. Mit der Überbauung der Ackerflächen als Gewerbegebiet werden überwiegend Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört.
- Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Realisierung des Vorhabens unmittelbar nach Erreichung des entsprechenden Planungsrechtes erfolgt. Auf der Fläche des

Gewerbegebietes entsteht durch die Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen das geplante Vorhaben mit seinen Ausgleichsmaßnahmen.

- Durch das Anlegen der Blühwiese auf einem Teil der Ackerfläche erfolgt eine ökologische Aufwertung und somit ein Ausgleich für den Eingriff durch das geplante Vorhaben.

2.19. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.19.1. Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Baufeldfreimachung und die Anlage von befestigten gewerblichen Flächen sind in der brutfreien Zeit außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit, im Zeitraum zwischen Oktober und März durchzuführen.
- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet durch eine Versickerungsmulde. Keine direkte Einleitung des Oberflächenwassers in die „Hahle“.
- Nutzbarer Oberboden, der im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben wird und nicht im Plangebiet eingebaut werden kann, ist im Zuge der Bodenbörse des Landkreises Göttingen auf landwirtschaftlichen Flächen zu verlagern.
- Beeinträchtigungen des Bodens sind auf das unerlässliche Ausmaß zu reduzieren. Baustellen- einrichtung- und Lagerflächen sind auf bereits befestigten oder im Zuge der Baumaßnahme ohnehin zu befestigenden Flächen einzurichten. Vor Befahrung und Bebauung ist der Oberboden abzuschleppen und ggf. für Wiedereinbau aufzubewahren/ abzutransportieren. Um Bodenverdichtungen zu vermeiden, sollten die Bereiche, die später nicht bebaut, sondern als Blühwiese und somit als Ausgleichsflächen angelegt werden, nach Möglichkeit nicht befahren werden. Dieses gilt besonders bei feuchten Bodenverhältnissen.
- Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. sollten möglichst in einer wasserundurchlässigen Bauweise erfolgen.
- Abstell- und Lagerplätze sind so anzulegen, dass Abschwemmungen in die „Hahle“ verhindert werden.
- Eine Beleuchtung der Lagerfläche sollte mit UV-freien Leuchtmitteln ausgestattet werden, um die Beeinträchtigung der Insektenfauna (Insektenfallen) zu minimieren.
- Es sind Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden und diese sind regelmäßig zu warten und auf Leckagen zu überprüfen. Auf der Baustelle sind Ölbindemittel vorzuhalten.
- Die Betankung von Baufahrzeugen ist nicht in Gewässernähe durchzuführen (Mindestabstand 50 m). Baumaschinen dürfen nur auf befestigten Flächen betankt und abgestellt werden, deren Entwässerung die Möglichkeit des Auffangens und Abscheidens von Treib- und Schmierstoffen bietet. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Oberflächengewässer und wasserführende Gräben gelangen. Je nach Lage der Betriebstankstelle ist ein Ölabscheider erforderlich.

2.19.2. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für nicht vermeidbare Eingriffe in Biotop und Lebensräume ist auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB eine artenreiche „Blühwiese“ (Blumenwiese), als überlebenswichtiges Biotop für eine Vielzahl von Insekten, mit regionalem Saatgut (autochthones Saatgut) dauerhaft anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Die „Blühwiese“ ist entweder durch Beweidung oder durch eine Mahd (besser sind zwei Mahd-Durchführungen) zu pflegen und

dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd ist nicht vor dem 1. Juli durchzuführen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und zu kompostieren oder zu verfüttern. Für eine extensive Nutzung der „Blühwiese“ ist die Verwendung von synthetischen Behandlungsmitteln (Pestizide und Dünger) ausgeschlossen.

2.20. Aussagen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung in dem vorliegenden Bauleitplan

Durch die Planung eines Gewerbegebietes in Rollshausen sind die Belange des Klimaschutzes betroffen. Da das starke „öffentlich Interesse“ darin besteht, aus gemeindeentwicklungspolitischen und wirtschaftlichen Gründen die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rollshausen dargestellte Art der baulichen Nutzung durch das geplante Vorhaben zu realisieren, können funktionsbedingte Klimabeeinträchtigung **nicht vollständig** ausgeschlossen werden. Daher ist seitens der Gemeinde Rollshausen vorgesehen diese Beeinträchtigungen durch die folgenden geeigneten Maßnahmen auf planungsrechtlicher Ebene minimiert werden:

- Die Kompaktheit des Vorhabens trägt dazu bei den gemeindeentwicklungspolitischen Belangen im Sinne eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besondere Bedeutung beizumessen. Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 wird die Fläche im Plangebiet optimal genutzt und der Bedarf von weiteren Flächen für die vorgesehen Nutzungsart minimiert. Durch dieses Konzept wird der Anteil der neu zu versiegelten und teilversiegelten Flächen kleingehalten und somit eine Schonung der Klimaschutzbelange erreicht.
- Durch die Festsetzung der Höhenbegrenzung für baulichen die Anlagen wird die Barrierewirkung der Gebäude verkleinert und dadurch die Durchlüftung des Gebietes weiterhin gewährleistet. Durch die Maßnahme werden die Beeinträchtigungen des Mikroklimas minimiert.
- Bezüglich des Klimaschutzes bestehen für Lagerflächen keine weiteren Handlungsmöglichkeiten.
- Bei der Errichtung von den geplanten Gebäuden sind die Dachflächen für eine Nutzung der Sonnenenergie durch Solar- und Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Zulässigkeit dieser Maßnahme ist durch die entsprechende Festsetzung in der „Örtlichen Bauvorschrift“ hinsichtlich von Solar- und Photovoltaikanlagen gegeben.

Zusammenfassung (Klimaschutz)

Seitens der Gemeinde Rollshausen wird davon ausgegangen, dass durch die geringe Größe des betroffenen Bereiches und die im Rahmen der kommunalen Abwägung gewählten o.a. Maßnahmen ein vertretbarer Kompromiss zwischen den Belangen des Klimaschutzes und den Belangen des geplanten städtebaulichen Konzeptes gefunden wurde und somit eine ausreichende Berücksichtigung des Planungszieles hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der kommunalen Bauleitplanung erfolgt ist.

2.21. Zusätzliche Angaben

2.21.1. Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Zusammenstellung der planerischen Vorgaben für das Gebiet wurden die übergeordneten Planungen sowie relevante Fachplanungen und Gutachten ausgewertet und berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes des Geltungsbereiches erfolgte anhand aktueller Karten und durch verschiedene Begehungen des Untersuchungsgebietes sowie mit Hilfe des Internets. Für die Zusammenstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen bei der Eingriffrealisierung und der Beurteilung der Beeinträchtigungen wurde sich an den Hinweisen zur Eingriffsregelung orientiert.

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gem. Anlage 1 zum BauGB mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Diese Unterlagen werden bei Bedarf im weiteren Verlauf des Planverfahrens ergänzend und fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden

Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Umwelt- und Naturschutzrechts entspricht.

Im Baugenehmigungsverfahren sind evtl. weitere, vertiefende Untersuchungen erforderlich.

2.21.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestehen zurzeit nicht.

2.21.3. Technische Lücken

Technische Lücken bestehen zurzeit nicht.

2.21.4. Fehlende Kenntnisse

Informationsdefizite bestehen zurzeit nicht.

2.22. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erheblichen Auswirkungen (hier: im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen) auf die Umwelt werden durch den vorliegenden Bebauungsplan **nicht** begründet.

Die Entwicklung des Naturhaushalts in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll jedoch mit einem geeigneten Monitoring regelmäßig dokumentiert werden.

Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren/-Maßnahmen:

- Abnahmen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen,
- Prüfung der festgelegten Ausgleichsfläche und -pflanzungen,
- Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten und
- Durchführung sämtlicher Arbeiten von qualifiziertem Personal.

2.23. Referenzliste der Quellen für den Umweltbericht

Onlinequellen:

- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2014): Nationaler Bericht 2013 gemäß FFH-Richtlinie. Ab-rufbar unter: http://www.bfn.de/0316_nat-bericht_2013-komplett.html.
- GEOPORTAL LANDKREIS GÖTTINGEN, abgerufen 11.08.2020: <https://geoportal.landkreisgoettingen.de/terraweb/login-ol.htm?login=gast&mobil=false>
- LBEG - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (Hrsg.), (o. J.): NIBIS® - Kartenser-ver. Abgerufen: 20.07.2020, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>
- NMUEK - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (Hrsg.), (o. J.): Niedersächsische Umweltkarten. Abgerufen am 11.08.2020, <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>.
- UB – Umweltbundesamt, Rigoletto, abgerufen: 11.08.2020 <https://webrigoletto.uba.de/rigo-letto/public/welcome.do>

Referenzen und Normen:

- DIN 18.920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnah-men

- DRACHENFELS, O. V. (2018): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen; Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, NLWKN
- KÖHLER UND PREIß (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2000.
- LK GÖTTINGEN – Landschaftsrahmenplan, Teilfortschreibung 2016, Hrsg. Landkreis Göttingen, Der Landrat, Umweltamt
- NLÖ - NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE NLÖ (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs.14, Nr. 1 (1/94): 1-60.
- RAS-LP 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“
- SKW PIESTERITZ (2014): Sicherheitsdatenblatt gemäß Verordnung (EG) Nr. 1907/2006; Piasan

2.24. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Acker bewirtschaftet. Erschlossen wird das Plangebiet durch einen von der Kreisstraße abzweigenden Wirtschaftsweg. Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Plangebiet für Natur und Landschaft von geringer Wertigkeit.

Das Planvorhaben schafft die Voraussetzungen für die Anlage eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf der westlichen Hälfte des Plangebietes. Durch die Realisierung des Vorhabens werden Teilflächen des Gewerbegebietes überbaut und dadurch dem Naturhaushalt entzogen. Von dieser planungsrechtlichen Möglichkeit sind alle Schutzgüter betroffen, insbesondere der Boden, der aufgrund seiner Fruchtbarkeit eine besondere Wertigkeit besitzt.

Im Planungsraum wurden keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten erfasst. Das Vorkommen von Bodenbrütern und Feldhamster ist auf Grund von Untersuchungen ausgeschlossen, sodass **keine** grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

2.25. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

Allgemeines

Um eine bedarfsgerechte Planung vorzunehmen, wurde das Plangebiet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, landwirtschaftliche Fläche sowie Straßenverkehrsfläche überplant. Durch diese Vorgehensweise besteht die Möglichkeit, die Primärziele des Planungskonzeptes zu erreichen, das heißt, das Gebiet entsprechend dem § 1 (3) BauGB städtebaulich neu zu ordnen und rechtssichere sowie rechtsklare Rahmenbedingungen für das städtebauliche Quartier zu schaffen.

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan erfolgen grundsätzlich entsprechend der in dem Flächennutzungsplan dargestellten Intentionen der Gemeinde Rollshausen. Durch diese Maßnahmen werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen die Grundstücke im Plangebiet einer geordneten Nutzungsmöglichkeit zuzuführen und somit die in dem Aufstellungsbeschluss formulierten Entwicklungsziele zu erreichen.

Durch die Planung sollen außerdem den raumordnerischen, ökologischen, aber auch Gemeindeentwicklungspolitischen Belange im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden besondere Bedeutung beigemessen und damit ein Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet werden.

Auf Grund der bestehenden Rahmenbedingungen und den getroffenen Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bebauungsplan konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt und die funktionsgerechte Basis für die vorgesehene städtebauliche Nutzung der Flächen im Plangebiet sein wird.

Unzumutbare oder unzulässige Beeinträchtigungen werden durch die Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen **nicht** begründet.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des neuen städtebaulichen Konzepts soll über das planungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen erreicht werden. Um den gesetzlichen Ansprüchen zu genügen, ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen wurden die für die vorliegende Planung relevanten Umweltschutzziele und -belange durch die getroffenen Festsetzungen, basierend auf den im Umweltbericht (Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 1 zum BauGB) aufgeführten Unterlagen, berücksichtigt. Die Unterlagen waren die Grundlage für alle konzeptionellen Entscheidungen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt im Rahmen des Planverfahrens gem. den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und somit auch das durchzuführende Beteiligungsverfahren. Die Aussagen der eingehenden Stellungnahmen werden gem. den gesetzlichen Vorgaben in das Bauleitplanverfahren eingestellt und nach der von der Gemeinde Rollshausen vorzunehmenden Abwägung entsprechend berücksichtigt. Das Abwägungsergebnis wird nach dem Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gem. den gesetzlichen Bestimmungen mitgeteilt.

Gründe warum dieser Plan gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Vorliegende Standortgründe:

- Durch die Darstellung des „Gewerbegebietes“ (GE) gem. § 1 (2) Nr. 9 BauNVO in der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen besteht eine grundsätzliche Planungssicherheit, da alle das Plangebiet betreffenden Belange im Planverfahren zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden. Außerdem kann durch die Darstellung eines „Gewerbegebietes“ in der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen für das Plangebiet das neue städtebauliche Konzeption gem. § 8 (2) BauGB planungsrechtlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
- Durch die Erwerbsmöglichkeit des Grundstückes ist die Möglichkeit der Realisierung des geplanten Vorhabens in Rollshausen gegeben.

Zusammenfassung

Da das Vorhaben aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen am Heimatstandort des Vorhabenträgers realisiert werden soll und keine anderen Flächen zurzeit zur Verfügung stehen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten **nicht** in Betracht.

Die Planung soll mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept erfolgen, da die Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls aus der Sicht der Gemeinde Rollshausen vorgehen. Die der vorliegenden Planung gegenläufigen Belange wurden zurückgestellt.

3. Abwägung

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen

In dem Planverfahren (hier: Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen sind von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie benachbarten Gemeinden die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen:

Nr. 1	Abwasserzweckverband-Seeburger See	Stellungnahme vom: 16.11.2021
Nr. 1/1	Schlagwort: keine Einwände	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Der Abwasserverband Seeburger See als zuständiger Abwasserentsorger hat gegen das geplante Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "In der Bucht" in Rollshausen keine Einwände.

Eine frühzeitige Einbeziehung in die erforderlichen Erschließungsplanungen wird an dieser Stelle als selbstverständlich vorausgesetzt.

Dies wurde Ihnen bereits am 07.09.2021 mitgeteilt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen. Eine frühzeitige Einbeziehung in die erforderlichen Erschließungsplanungen erfolgt bei der Realisierung des Vorhabens.

Nr. 2	Avacon Netz GmbH	Stellungnahme vom: 10.11.2021
Nr. 2/1	Schlagwort: keine Versorgungsanlagen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Puren GmbH / WEVG GmbH & CoKG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung: Im Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen.

Nr. 3	EAM Netz	Stellungnahme vom: 11.11.2021
Nr. 3/1	Schlagwort: keine Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

Für eine sichere Versorgung mit elektrischer Energie in dem von Ihnen geplanten Areal, benötigen wir eine zusätzliche Ortsnetzstation.

Da uns zurzeit noch keine Detailpläne über den weiteren Ausbau des Areals vorliegen, können wir den genauen Standort der geplanten Ortsnetzstation nicht angeben.

Bitte beachten Sie, dass bei Änderungen der Straßenführung und bei Bepflanzen der Grünanlagen oder Seitenstreifen, Änderungen der Gewässerläufe, Aufschüttungen von Schutzwallen und Abtragungen von Oberflächen, unsere vorhandenen Kabeltrassen mit den erforderlichen Schutzstreifen sowie die erforderlichen Überdeckungen eingehalten werden.

Für zukünftigen Schriftverkehr möchten wir Sie bitten unser E-Mail-Postfach regionalzentrum-nord@eam-netz.de zu nutzen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen und die Hinweise bei der Realisierung der Planung entsprechend beachtet.

Nr. 4	EEW	Stellungnahme vom: 09.11.2021
Nr. 4/1	Schlagwort: Trink- und Löschwasserversorgung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Wir beziehen uns auf den unter Betreff genannten Bebauungsplan sowie den uns dazu vorliegenden Unterlagen. Hierzu möchten wir folgende Stellungnahme abgeben.

Trinkwasserversorgung

Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister Herrn Claus Bode, ist für das Gebiet eine Versorgung mit Trinkwasser nicht erforderlich bzw. wird nicht benötigt.

Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt ausschließlich im Rahmen der möglichen und unter Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit zur Verfügung stehenden Transportkapazität. Gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 sind für ein zu schützendes Objekt sämtliche im Umkreis (Radius) von 300 m zur Verfügung stehende Löschwasserentnahmesteilen zu berücksichtigen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen und die Hinweise bei der Realisierung der Planung entsprechend beachtet.

Nr. 5	Gemeinde Seulingen	Stellungnahme vom: 10.11.2021
Nr. 5/1	Schlagwort: keine Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Aus Sicht unserer Gemeinde bestehen, gegen die von ihnen geplante Aufstellung des B-Planes Nr. 8 und die Änderungen des Flächennutzungsplanes, keine Bedenken.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen.

Nr. 6	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom: 22.11.2021
Nr. 6/1	Schlagwort: Kampfmittelbeseitigung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung; Luftbildauswertung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

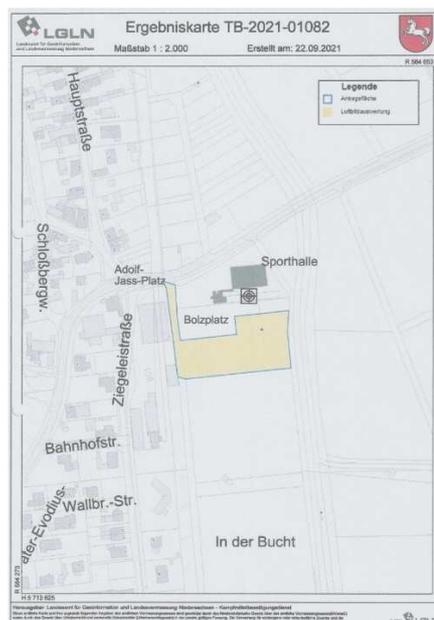
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme hinsichtlich der Kampfmittelbeseitigung wird seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** Bomben in dem Plangebiet abgeworfen wurden, ist eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet zurzeit **nicht** bekannt. Sicherheitshalber sollte jedoch bei der Realisierung der Planung die Notwendigkeit einer Untersuchung geprüft werden.

Nr. 7	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom: 01.12.2021
Nr. 7/1	Schlagwort: keine Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Belange der Straßenbauverwaltung sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ nicht betroffen.

Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen.

Nr. 8	Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Göttingen	Stellungnahme vom: 26.11.2021
Nr. 8/1	Schlagwort: keine Hinweise und Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen werden von hiesiger Seite keine weiteren Hinweise und Bedenken vorgetragen.

Auf die hiesige Stellungnahme vom 09.09.2021. AZ.: GOE000013038-5 Mi wird hingewiesen.

Stellungnahme vom 09.09.2021

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ beschlossen.

Gegen die vorgesehene Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus hiesiger Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Im Hinblick auf das geplante Gewerbegebiet wird von hiesiger Seite jedoch mitgeteilt, dass gemäß dem Vorsorgegrundsatz des § 50 BImSchG bei geplanten GE-Gebieten immer sog. Flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festzulegen sind.

Weiterhin können sich in GE-Gebieten sog. Störfallbetriebe ansiedeln. Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber daher gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Wohnbebauung) zu vermeiden. Dies kann unter anderen aber auch durch den Ausschluss von derartigen Störfallbetrieben erfolgen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen.

Gem. § 1 (1) Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen sind im Rahmen einer Gliederung gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO in dem Gewerbebetrieb nur „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zulässig. Diese Festsetzung entspricht immissionsrelevant einem Mischgebieteniveau, mit der grundsätzlichen Verträglichkeit mit angrenzenden Wohnnutzungen. Aus vorgenannten Gründen ist die Ansiedlung von sog. Störfallbetrieben ausgeschlossen und die Festsetzung von Flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht erforderlich.

Durch die o.a. Maßnahme wurde dem Vorsorgegrundsatz des § 50 BImSchG in vollem Umfang Rechnung getragen.

Nr. 9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom: 17.11.2021
Nr. 9/1	Schlagwort: Bezug zur Stellungnahme vom 08.10.2021	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme vom 08.10.2021 (TOEB.2021.08.00320) die inhaltlich auch für das u.s. Vorhaben nach wie vor gilt:

Bauleitplanung der Gemeinde Rollshausen, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Nachfolgend wird die Stellungnahme vom 08.10.2021 in die Abwägung eingestellt.

Nr. 9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom: 08.10.2021
Nr. 9/2	Schlagwort: Boden	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes- Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Den Boden allein aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mit einer geringen Bedeutung einzustufen, ist aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht angemessen und unbegründet. Die Böden erfüllen wesentliche Funktionen im Naturhaushalt, unabhängig von der aktuellen Nutzung.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

In dem Umweltbericht wurde auf die Schutzwürdigkeit des betroffenen Bodens (hier: Kategorie hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit) im Plangebiet hingewiesen und die Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und hoher anthropogener Überformung im Verhältnis 1:0,3 kompensiert. Die Bewertung der Biotoptypen in der ökologischen Bilanzierung wurde in Anlehnung an das verwendete Berechnungsmodell der wirksamen 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen vorgenommen.

Durch die hohe Bodenfruchtbarkeit im Bereich von Rollshausen besteht bei der Entwicklungsmöglichkeit des Ortes immer ein Spannungsfeld zwischen dem Schutzgut „Boden“ und den Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung. Im vorliegenden Fall wurden die Betroffenheit und die Belange des Schutzgutes „Boden“ bereits in dem Verfahren der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der

Samtgemeinde Gieboldehausen, unter Abwägung aller Belange, abschließen berücksichtigt und in dem Bebauungsplan durch Flächengröße, Festsetzungen, Ausgleichsmaßnahmen etc. entsprechend beachtet.

Durch das Wirksamwerden der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen ist die grundsätzliche Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung im vorliegenden Plangebiet gegeben und es erfolgt im bestehenden Verfahren lediglich eine Entwicklung gem. § 8 (2) BauGB des Bebauungsplanes aus dem „vorbereitenden Bauleitplan“.

Bei der in der o.a. Stellungnahme angeführte Aussage gem. dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) handelt es sich um einen **Grundsatz der Raumordnung, der der kommunalen Abwägung zugänglich ist**. Auf Grund der bestehenden Rahmenbedingungen, der o.a. Ausführungen und der festgesetzten Maßnahmen in dem Bebauungsplan wird seitens der Gemeinde Rollshausen davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Berücksichtigung des entsprechenden Planungsrechtes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ist.

Nr. 9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom: 08.10.2021
Nr. 9/3	Schlagwort: Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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

Objektname: G51
 Betreiber: Harz Energie GmbH & Co. KG
 Leitungstyp: Erdgas, DN125
 Leitungsstatus: nicht angegeben

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Harz Energie Netz GmbH wurde im Planverfahren (wie aus den Entwurfsunterlagen ersichtlich) als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Schutzstreifen zu den Gas-Hochdruckleitung sind bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten.

Nr. 9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom: 08.10.2021
Nr. 9/4	Schlagwort: Hinweise	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Hinweise

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

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht

etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Hinweise in der o.a. Stellungnahme werden seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten.

Nr. 10	Landkreis Göttingen	Stellungnahme vom: 10.12.2021
Nr. 10/1	Schlagwort: Straßenbaurechtliche und -technische Belange	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Fachbereich Bauen

Kreisstraßen und Radverkehr

Der B-Plan berührt straßenbaurechtliche und -technische Belange, da das Gewerbegebiet über die Kreisstraße 106 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze in Verbindung mit dem bestehenden Wirtschaftsweg (Gemarkung Rollshausen, Flur 23, Flurstück 101) verkehrlich erschlossen werden soll.

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz) gilt, dass bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraße nicht errichtet werden dürfen.

Ausnahmen von dem Verbot können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten (§ 24 Abs. 7 NStrG).

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen erfüllt, so dass eine Sondernutzung im Rahmen der Baugenehmigung ausgestellt werden kann. Eine solche Sondernutzung wäre mit Bedingungen und Auflagen verbunden. Nach der Satzung des Landkreises Göttingen über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an Kreisstraßen müsste eine Sondernutzungsgebühr erhoben werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass an der Südseite der K 106 in Rollshausen ein Radweg verläuft, der verbreitert werden soll und im Einmündungsbereich K 106/Wirtschaftsweg endet.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Zum Thema Sondernutzung der Kreisstraße wird seitens der Gemeinde Rollshausen darauf hingewiesen, dass der bestehende Wirtschaftsweg Flur 23, Flurstück 101 (hier: Straße „In der Bucht“), über den die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgen soll, nicht einzeln –wie es bei Gemeindestraßen üblich ist, die fertiggestellt sind– für den öffentlichen Verkehr gewidmet worden. Der Weg ist jedoch Bestandteil des im Jahr 2003 abgeschlossenen Zusammenlegungsverfahrens Rollshausen und als solcher planfestgestellt und entsprechend zu erhalten. Da im vorliegenden Fall, nach Rechtsauffassung der Gemeinde, der § 6 (5) NStrG analog Anwendung findet, ist die Straße „In der Bucht“ als gewidmet einzustufen. Auf Grund der vorliegenden Rechtslage ist die Erschließung des Gewerbegebietes und somit auch der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke über die Straße „In der Bucht“ rechtlich gewährleistet und die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an Kreisstraßen, nach der Satzung des Landkreises Göttingen, hat in dem vorliegenden Fall nicht zu erfolgen.

Der Hinweis auf den Radweg wird seitens der Gemeinde Rollshausen zur Kenntnis genommen und ist bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten.

Nr. 10	Landkreis Göttingen	Stellungnahme vom: 10.12.2021
Nr. 10/2	Schlagwort: Belange der Wasserwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Fachbereich Umwelt

Wasserbehörde

Wasserwirtschaft

Die Unterlagen sind nicht ausreichend.

Bereiche des Bebauungsplans liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Hahle.

Für die Ausweisung von Baugebieten in gesetzlich festgesetzten, sowie in vorläufig gesicherten (§ 78 (8) WHG) Überschwemmungsgebieten gelten die Bestimmungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG.

Darin heißt es:

„Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalte-
raum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2
Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schä-
den zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen."

Die zuvor genannten Punkte 1. - 9. sind im Rahmen des Planverfahrens zu beantworten.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll laut Seite 42 zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes eine Mulde geschaffen werden.

Die Mulde soll gleichzeitig zur Entsorgung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers genutzt werden.

Dieses ist nicht zulässig.

Bei einer Doppelnutzung zur Entsorgung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird durch anfallendes Niederschlagswasser der Retentionsraum bereits gefüllt, so dass dieser im Hochwasserfall nicht zur Verfügung steht.

Zusätzlich lagern sich in einer Mulde vermehrt Sedimente ab, die das Retentionsvolumen reduzieren.

Der Retentionsraumausgleich ist derart zu erstellen, dass sich der Retentionsraum bei zurückgehendem Hochwasser gleichzeitig automatisch entleert.

Bereits in den Unterlagen zum Bebauungsplan ist der durch das Vorhaben verlorengelassene Retentionsraum zu berechnen. Der Bereich des Retentionsraumausgleichs und die Maße sind im Bebauungsplan einzutragen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Zu 1.

Der Flächennutzungsplanausschnitt zeigt die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und Gewerbegebiete in der Gemeinde Rollshausen.



Da in Rollshausen keine verfügbare Gewerbegebietsfläche zur Verfügung stehen (die im südwestlichen Teil der Ortslage im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen stehen nicht mehr zur Verfügung), wurde in der 44. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen eine kleine Fläche zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben als Gewerbegebiet ausgewiesen. In dem Spannungsfeld zwischen der Größe der Nutzfläche für das Vorhaben und der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit besteht nur die Möglichkeit eine kleine Fläche des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes in die Planung, unter Berücksichtigung der entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahme, mit einzubeziehen. Ohne diese Maßnahme ist die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht möglich.

Zu 2.

Das neu auszuweisende Gebiet und der von dem Vorhaben betroffene Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes grenzt unmittelbar an bebaute Siedlungsflächen an.

Zu 3.

Durch das geplante Vorhaben ist eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten.

Zu 4.

Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst, da es sich bei der betroffenen Fläche des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes um eine Retentionsfläche der Hahle handelt, die neben dem tatsächlichen Fließgewässer liegt und das betroffene Retentionsvolumen durch die geplante Hochwasserschutzmaßnahme in gleicher Höhe ersetzt wird.

Zu 5.

Die Hochwasserrückhaltung wird (siehe auch Ausführungen in Pkt. „Zu 4.“) nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich durch die geplante Hochwasserschutzmaßnahme ausgeglichen wird.

Zu 6.

Durch die geplante Hochwasserschutzmaßnahme wird der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt.

Zu 7.

Das vorgesehene Vorhaben, einschließlich der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen, sollen ausschließlich auf dem Grundstück des Bauherren in der Retentionsfläche erfolgen, so dass keine

nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch eine Barrierewirkung (z.B. Aufstauen oder Erhöhung der Fließgeschwindigkeit) des Vorhabens ist ausgeschlossen.

Zu 8.

Durch die Berücksichtigung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen werden die Belange der Hochwasservorsorge im Sinne der Wasserwirtschaft ausreichend beachtet.

Zu 9.

Da das Bauvorhaben über dem Bemessungshochwasser nach § 76 (2) Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, errichtet werden soll, sind keine baulichen Schäden zu erwarten.

Berechnung des durch das Vorhaben verlorengehenden Retentionsraumes

Die betroffene Fläche des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hahle beträgt maximal $36 \text{ m} \times 31 \text{ m} = \mathbf{1116 \text{ m}^2}$

Die sehr geringe Höhendifferenz lt. Höhenplan beträgt: $156,38 \text{ m} - 156,15 \text{ m} = \mathbf{0,23 \text{ m}}$

Bei der Dreieckshöhe von 0,23 m ergibt sich folgender Berechnungsansatz:

$36 \text{ m} \times 31 \text{ m} \times 0,23 \text{ m} : 2 = \mathbf{128,3 \text{ m}^3}$

Bei der festgesetzten Retentionsfläche von $26 \text{ m} \times 15 \text{ m} = \mathbf{390 \text{ m}^2}$ würde theoretisch die Tiefe der Fläche $\mathbf{0,33 \text{ m}}$ betragen. Bei den notwendigen Geländemodellierungen kann realistisch von einer Tiefe von ca. $\mathbf{0,40 \text{ m}}$ ausgegangen werden.

Zusammenfassung

Wie die o.a. Ausführungen zeigen, kann das durch das Vorhaben beanspruchte Retentionsvolumen der „Hahle“ durch die im Bebauungsplan festgesetzte Retentionsfläche kompensiert werden.

Der Retentionsraumausgleich ist derart zu erstellen, dass sich der Retentionsraum bei zurückgehendem Hochwasser gleichzeitig automatisch entleert. Seitens der Gemeinde Rollshausen wird als entsprechende Hochwasserschutzmaßnahme, anstatt einer Verrohrung für den Abfluss, eine leichte Absenkung des östlich gelegenen Weges für die automatische Entleerung favorisiert. Die konstruktiven Details der Maßnahme sollen im Bauantrag, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, geregelt werden.

Die Entsorgung des gesamten anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers soll auf dem Baugrundstück (hier: Flurstück 105/2) durch Versickerung und Verdunstung, außerhalb der Retentionsfläche, erfolgen.

Die Planunterlagen wurden entsprechend der o.a. Stellungnahme und den Ausführungen in der Abwägung konkretisiert.

Hinweis.

In dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen wurden bei der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

4. Gefasste Beschlüsse

Gemeinde Rollshausen

Als Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 8 „In der Bucht“ der Gemeinde Rollshausen am gebilligt.

Rollshausen, den

(Dienstsiegel)

.....
(Claus Bode)
Bürgermeister
