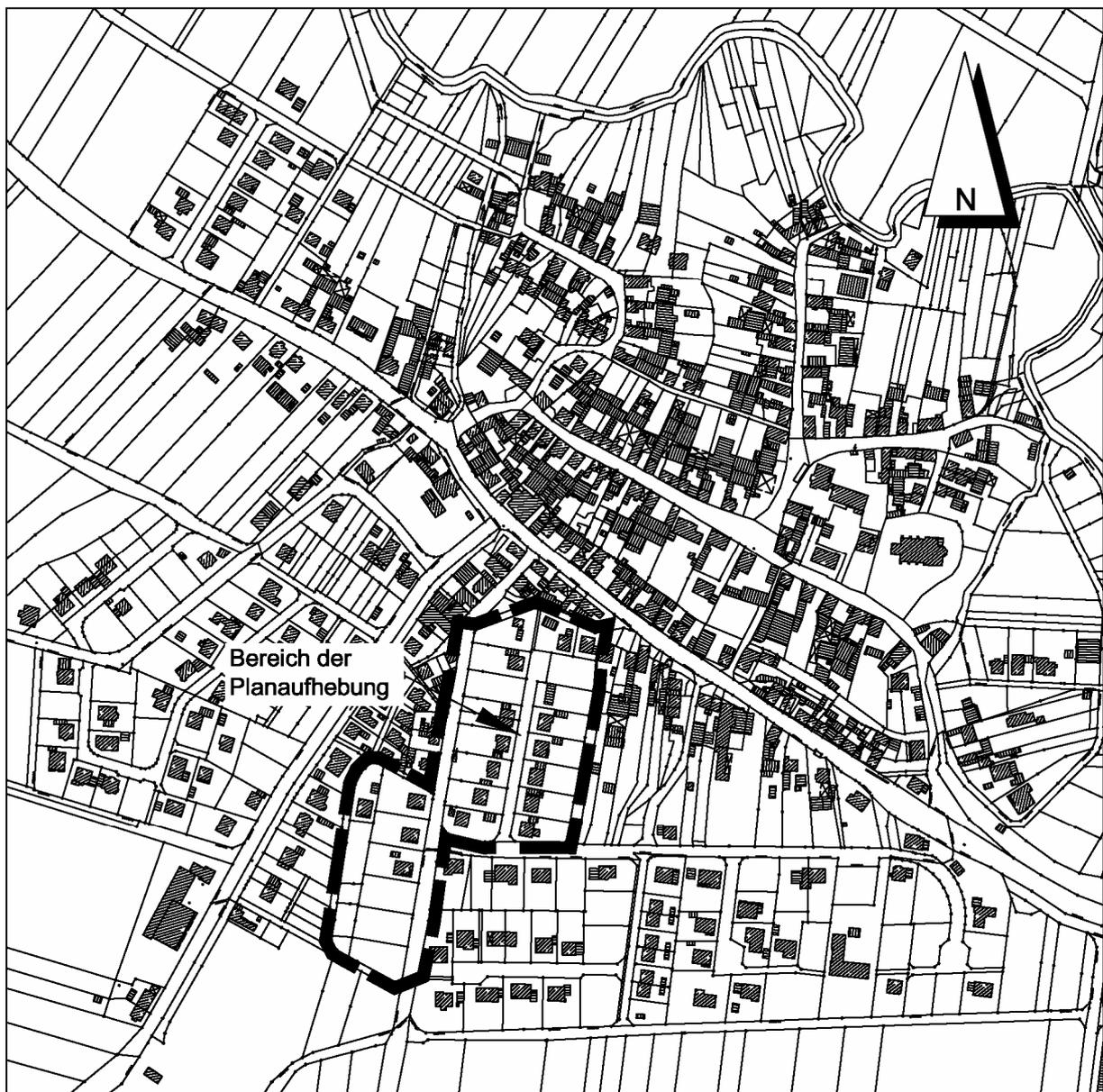


# AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG

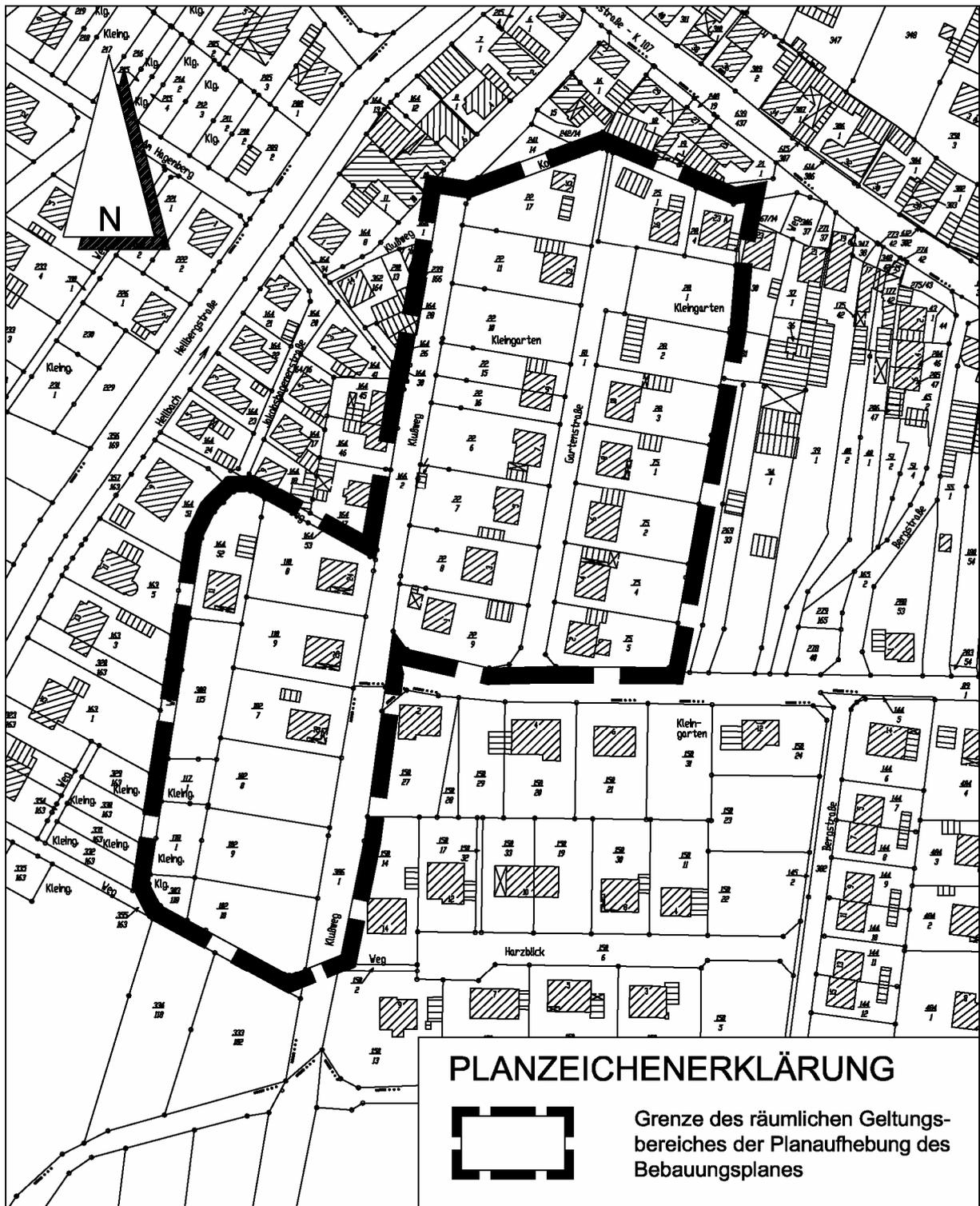
Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 4 (2) BauGB gemäß § 3 (2) BauGB	Gemäß § 10 (1) BauGB
12.7.2007	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN  
AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A „MÜLLERBERG“  
EINSCHLIESSLICH DER 1. UND 2. ÄNDERUNG



## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Müllerberg“ einschließlich der 1. und 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 2A „Müllerberg“ einschließlich der 1. und 2. Änderung wird ersatzlos aufgehoben.



### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen (sowie den ~~nebenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Rüdershausen, den 13.08.2007

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 1.3.2007 die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/ Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB \*) ortsüblich bekannt gemacht.

Rüdershausen, den 13.08.2007

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage: ALK

### Planverfasser

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. 1.u.2. Änd. wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2007

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 9.5.2007 dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änd. und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änd. und der Begründung hat vom 08.06.2007 bis 10.07.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rüdershausen, den 13.08.2007

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änd. und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änd. und der Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Rüdershausen, den

Bürgermeisterin

### Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

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

Rüdershausen, den

Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änd. nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 13.08.2007

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änd. ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.08.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änd. ist damit am 16.08.07 rechtsverbindlich geworden.

Rüdershausen, den 18.08.07

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres Jahren seit Bekanntmachung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A einschl. der 1.u.2. Änd. schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Rüdershausen, den

Bürgermeisterin

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung**

### **zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Müllerberg“ einschließlich der 1. und 2. Änderung**

---

Die Gemeinde Rüdershausen hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Müllerberg“ in den Jahren 1963 - 1964 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde vom Bebauungsplan Nr. 2A „Müllerberg“, dem Bebauungsplan Nr. 5 „Müllerberg - Süd“ und dem Bebauungsplan Nr. 6 „An der Schule“ überplant. Damit ist der Ursprungsplan vollständig überplant.

Die Gemeinde Rüdershausen hat den Bebauungsplan Nr. 2A „Müllerberg“ in den Jahren 1964/1965 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde am 05.03.1965 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Müllerberg“ wurde 1967 durchgeführt. Diese Änderung wurde vom Regierungspräsidenten in Hildesheim am 30.10.1967 genehmigt und mit Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Müllerberg“ wurde 1977 durchgeführt. Mit Verfügung vom 17.4.1978 wurde die 2. Änderung von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und mit Bekanntmachung vom 11.5.1978 rechtsverbindlich.

Mit Beschluss vom 1.3.2007 hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Müllerberg“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes war es, den Bereich einer Kleinsiedlungsnutzung zuzuführen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Erschließung des Plangebietes ist mit dem Ausbau der Straßen Klußweg und Gartenstraße abgeschlossen einschließlich der Abrechnung der Erschließungsbeiträge.

Der Bebauungsplan wurde bereits zweimal geändert und den Bedürfnissen der Bauleute angepasst.

Der erneute Antrag macht eine weitere Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch die relativ engen Festsetzungen wird dieser Antrag nicht der letzte sein, der weitere Anpassungen des Bebauungsplanes an die heutigen Bedürfnisse erfordert.

So stehen der Gemeinde Rüdershausen zwei Möglichkeiten offen, das Problem zu lösen.

1. Der Bereich des Bebauungsplanes wird insgesamt unter Beachtung der heutigen Gesetzesgrundlage überarbeitet und auf die heutigen Bedürfnisse abgestellt.
2. Der Bebauungsplan wird aufgehoben und die künftigen Baumaßnahmen für diesen Bereich sind nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) zu beurteilen.

- zu 1. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes muss über den gesamten Planbereich gehen und kann nicht auf Teilflächen beschränkt werden, um gleiches Recht für alle Betroffenen zu schaffen. Dies würde der Gemeinde erhebliche Kosten verursachen und aufgrund der geänderten Gesetzeslage zu Problemen führen (Immissionsschutz, Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft). Andererseits müsste die Gemeinde auch weiter mit stetigen Änderungen rechnen, die die gleichen Probleme wie die Neuaufstellung mit sich bringen.
- zu 2. Die Planaufhebung hat die Folge, dass künftig Bauvorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB zu genehmigen sind. Dies betrifft an der Gartenstraße zwei Baulücken und am Klußweg drei Baugrundstücke.

Für die Bebauung hat der Bebauungsplan ein Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, was sich heute zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat. Auf die Festsetzung von Geschößzahl und Geschößflächenzahl kann verzichtet werden, da nach Aufhebung der Anpassungsgrundsatz an die Nachbarschaft gilt, der mit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB gleichzusetzen ist. Damit ergeben sich für die Wohnbebauung in der Nachbarschaft keine Nachteile.

Für vorhandene bebaute Grundstücke, die nur durch An- und Umbauten geändert oder ergänzt werden, besteht nicht die Notwendigkeit, den Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aufrecht zu erhalten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Diese geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch im Rahmen des § 34 BauGB für den Bereich gewährleistet (Einfügungsgebot), zumal die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet seit Jahren abgeschlossen ist und die wenigen Baulücken nicht zu einer städtebaulichen Disharmonie führen können.

Der Bebauungsplan hat zur Straßenverkehrsfläche eine Baulinie festgesetzt, wodurch der Straßenraum gestaltet werden sollte. Im Bereich der Gartenstraße sind die beiden Bauzeilen jeweils am Süd- oder Nordende gestaffelt, während die übrigen Gebäude an einer Linie aufgereiht sind. Die in diesem Bereich noch bestehenden Baulücken können durch ein Abweichen von der Baulinie die Raumgestaltung nicht so beeinträchtigen, dass dies zu einer städtebaulichen Unordnung führen wird. Außerdem können die vorhandenen Gebäude durch Vorbauten den Straßenraum verändern, welches nach heutiger Sicht vertretbar ist und zu größerer Abwechslung führt.

Am Klußweg sind die südlichen drei Grundstücke noch unbebaut, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer Bauflucht mit einem 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu bebauen sind. Da die Straße an der Ostseite der Grundstücke liegt, besteht vorwiegend das Interesse, die Wohnhäuser näher an die Straße zu setzen, um den Garten im Westen möglichst groß zu halten. Wenn nun durch Fortfall der Baulinie die Grundstücke unterschiedlich versetzt bebaut werden, ist das städtebaulich vertretbar, zumal diese drei Grundstücke das Ende der Bauzeile bilden, was auf die bauliche Gestaltung der Gartenstraße nur geringen Einfluss hat. Unter diesen Gesichtspunkten ist eine Erhaltung der Baulinie nicht notwendig.

Mit dem Einfügungsgebot wird insgesamt sichergestellt, dass durch Abbruch von Gebäuden oder Zusammenlegung von Grundstücken keine Gebäude errichtet werden, die der städtebaulichen Ordnung widersprechen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird die Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes auch nicht gesehen, da auch im 34er - Bereich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt.

Hinsichtlich der Stromversorgungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass der Bestand der Mittel- und Niederspannungsleitungen sowie die Transformatorenstation weiterhin gewährleistet ist.

Die Begründung mit Umweltbericht hat zusammen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A

„Müllerberg“

einschließlich der 1. und 2. Änderung

vom 08.06.2007 bis einschließlich 10.07.2007

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rüdershausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rüdershausen, den 13.08.2007

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

# UMWELTBERICHT

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

zur

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Müllerberg“  
einschließlich der 1. und 2. Änderung

der

Gemeinde Rüdershausen

## **1. Bestandsbeschreibung**

### 1.1 Planungsrechtlicher Bestand

Für den Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 2A „Müllerberg“, der ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise festgesetzt hat. Die Geschoßflächenzahl ist mit 0,2 und 0,3 und die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 2A wurde durch zwei Änderungen geändert.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt sind nicht festgesetzt worden.

### 1.2 Lage und Nutzung der Planaufhebung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird weitgehend zum Wohnen genutzt. Die Freiflächen sind mit Ausnahme der Zuwegungen und Aufenthaltsbereiche als Gartenfläche – Grünanlage angelegt mit Rasen, Baum- und Strauchpflanzungen. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an ein Dorfgebiet und im Süden, Südosten und Westen an ein Wohngebiet an.

## **2. Auswirkung durch die Planaufhebung**

### 2.1 Bauliche Nutzung

Durch die Planaufhebung wird der Bereich den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zugeordnet aufgrund der vorhandenen Erschließung und der benachbarten Bebauung.

Durch die Änderung der Beurteilungsgrundlage von § 30 BauGB in § 34 BauGB wird die Bindung an die Nutzung Kleinsiedlungsgebiet aufgehoben. Damit können weitere Anlagen im Rahmen des Einfügungsgebotes errichtet oder angebaut werden.

Für die Beurteilung des Eingriffes ist die Nutzungsänderung wenig von Bedeutung, da es unbedeutend ist, ob das Gebäude für Wohnzwecke oder als Schuppen genutzt wird. Eine Versiegelung der Grundstücke hat der Bebauungsplan auf die überbaubare Fläche mit 0,2 und 0,3 Geschoßflächenzahl begrenzt. Die Versiegelung durch Nebengebäude ist außerhalb der überbaubaren Fläche außerdem zulässig.

Im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB ist der Versiegelungsgrad in Anlehnung an die Nachbarschaft (Einfügungsgebot) zu beurteilen. Hier hat der Bebauungsplan die Bebaubarkeit erheblich beschränkt, was den heutigen Ansprüchen an die Wohnnutzung nicht mehr gerecht wird. Um diese ungewollte Härte aufzuheben und Erweiterungsbauten zuzulassen, wird die Aufhebung betrieben. Dabei wird sich die künftige Versiegelung weiter in vertretbarem Rahmen bewegen, welches keinen wesentlichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt.

## 2.2 Auswirkungen der Planaufhebung

Die Auswirkungen der Planaufhebung sind aus Sicht der Eingriffsregelung nicht nachteilig für den Naturhaushalt, zumal durch die Planaufhebung Erweiterungen ermöglicht werden, die eine Neubebauung im Außenbereich verhindern. Damit wird der Eingriff minimiert und größere Eingriffe vermieden.

## 2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da davon ausgegangen wird, dass die beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen nicht über den bislang zulässigen Versiegelungsgrad hinausgehen werden.

## 3. Zusammenfassung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat auf Natur und Landschaft keine wesentlichen Auswirkungen.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hat mit der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A

„Müllerberg“

einschließlich der 1. und 2. Änderung

vom 08.06.2007 bis einschließlich 10.07.2007

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

Rüdershausen, den 13.08.2007

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden.

zur

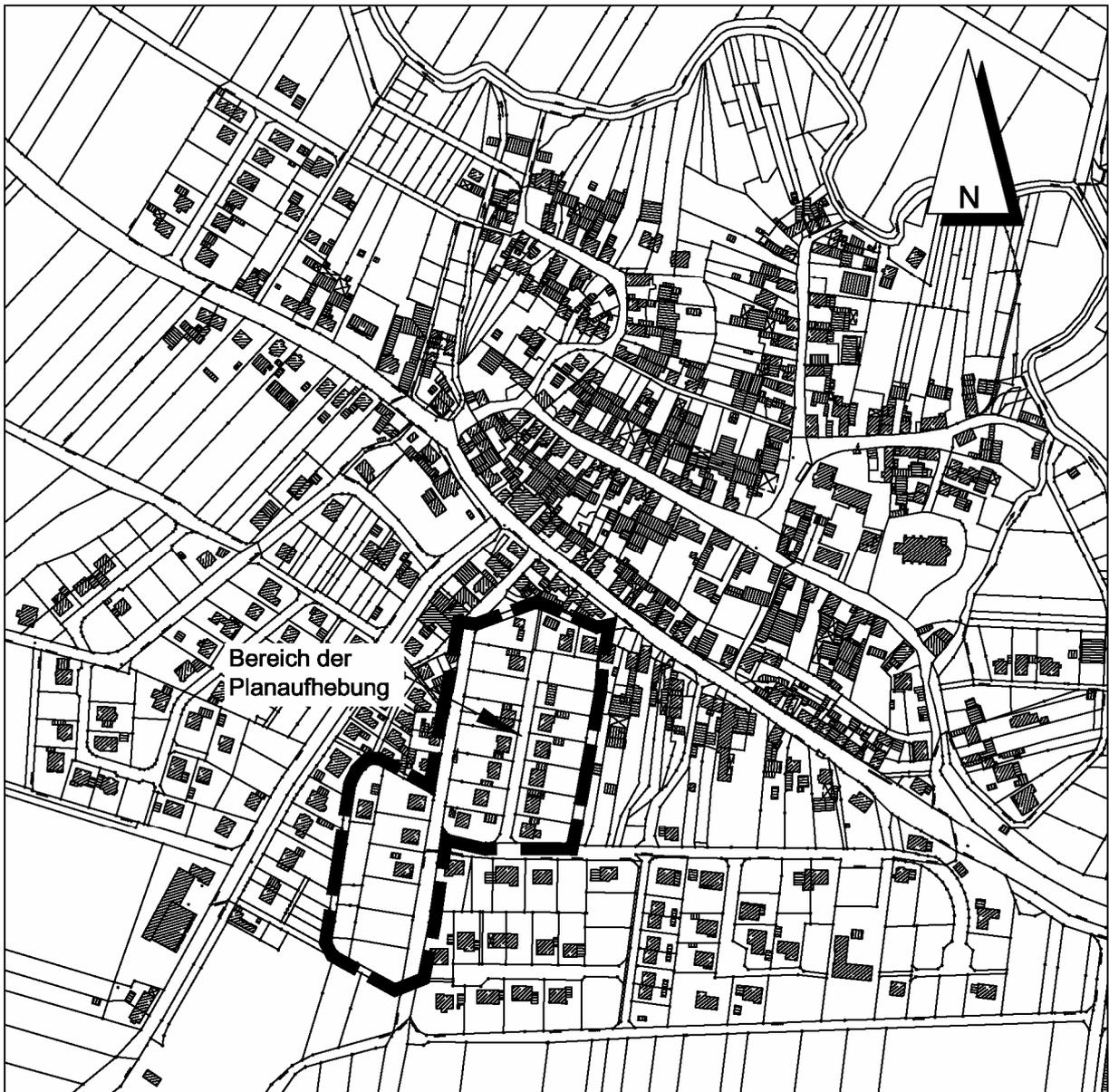
Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 2A

„Müllerberg“

einschließlich der 1. und 2. Änderung

der

**Gemeinde Rüdershausen**



## **Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Ziel der Aufhebung Bebauungsplanes ist es, die relativ engen Festsetzungen aufzuheben, um im Rahmen des § 34 BauGB Erweiterungen an Gebäuden vornehmen zu können.

## **Verfahrensablauf**

Mit Beschluss vom 01.03.2007 hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Müllerberg“ einschließlich der 1. und 2. Änderung beschlossen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in der Zeit vom 27.03.2007 bis 27.04.2007 zur Äußerung gebeten, im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.04.2007 bis 24.05.2007 ausreichend über die Aufhebung des Bebauungsplanes informiert.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme in der Zeit vom 08.06.2007 bis 10.07.2007 gebeten.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 08.06.2007 bis 10.07.2007 gegeben.

Anregungen und Hinweise wurden von keinen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden.

## **Umweltbelange**

Umweltbelange werden durch die Planaufhebung nicht berührt.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Minderungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Planaufhebung nicht erforderlich.

### **Alternativen**

Alternativen zur Planaufhebung sind in der Begründung dargelegt, wobei die Planaufhebung der wirtschaftlichere Weg ist.

### **Abwägungsergebnis**

Eine Abwägung musste nicht vorgenommen werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 2A „Müllerberg“ einschließlich der 1. und 2. Änderung wurde vom Rat der Gemeinde Rüdershausen am 12.07.2007 als Satzung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 2A „Müllerberg“ seit dem 16.08.2007 rechtsverbindlich aufgehoben.

Rüdershausen, den 13.08.2007

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin