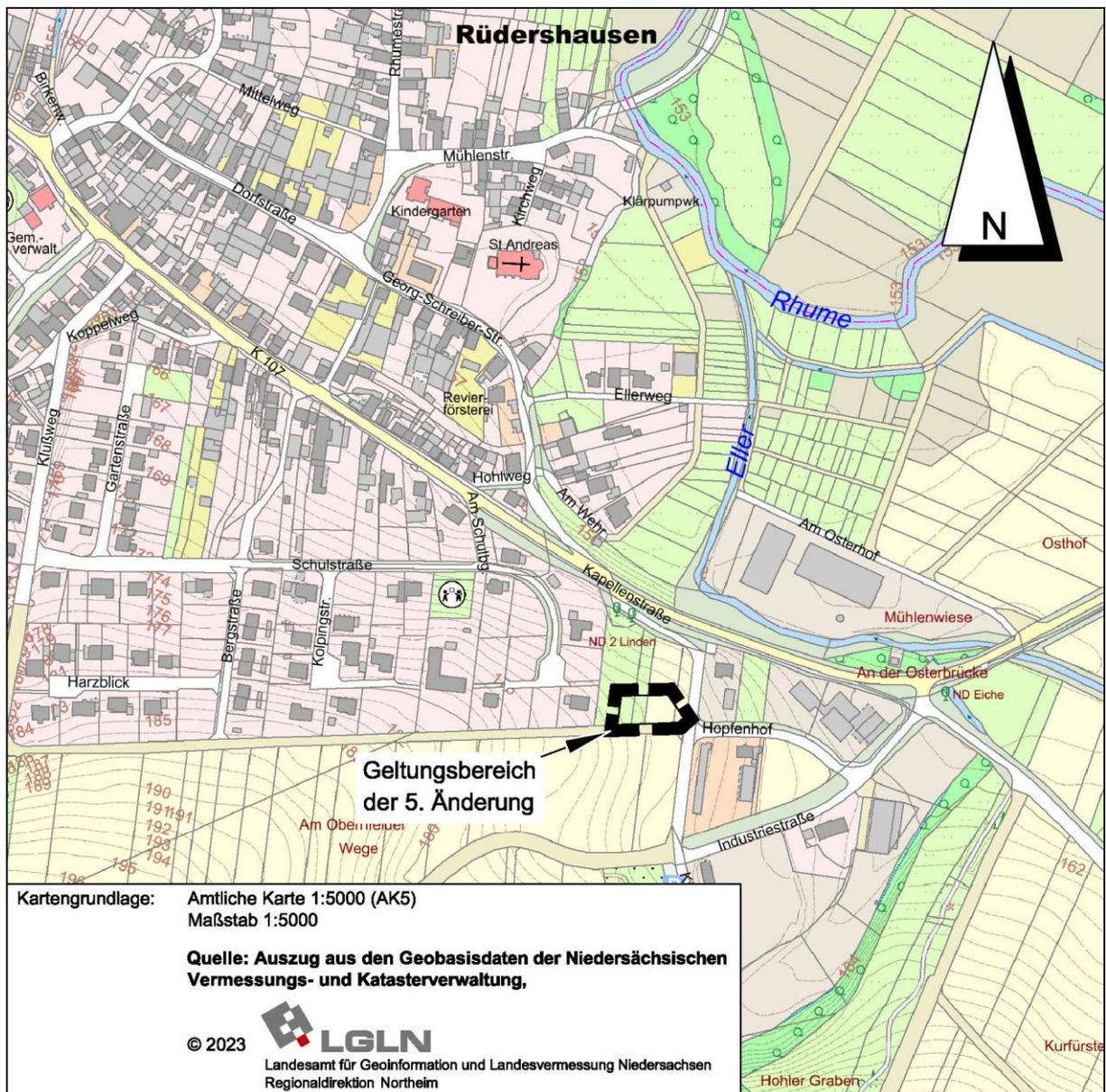


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

## ABSCHRIFT

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
7.8.2023			

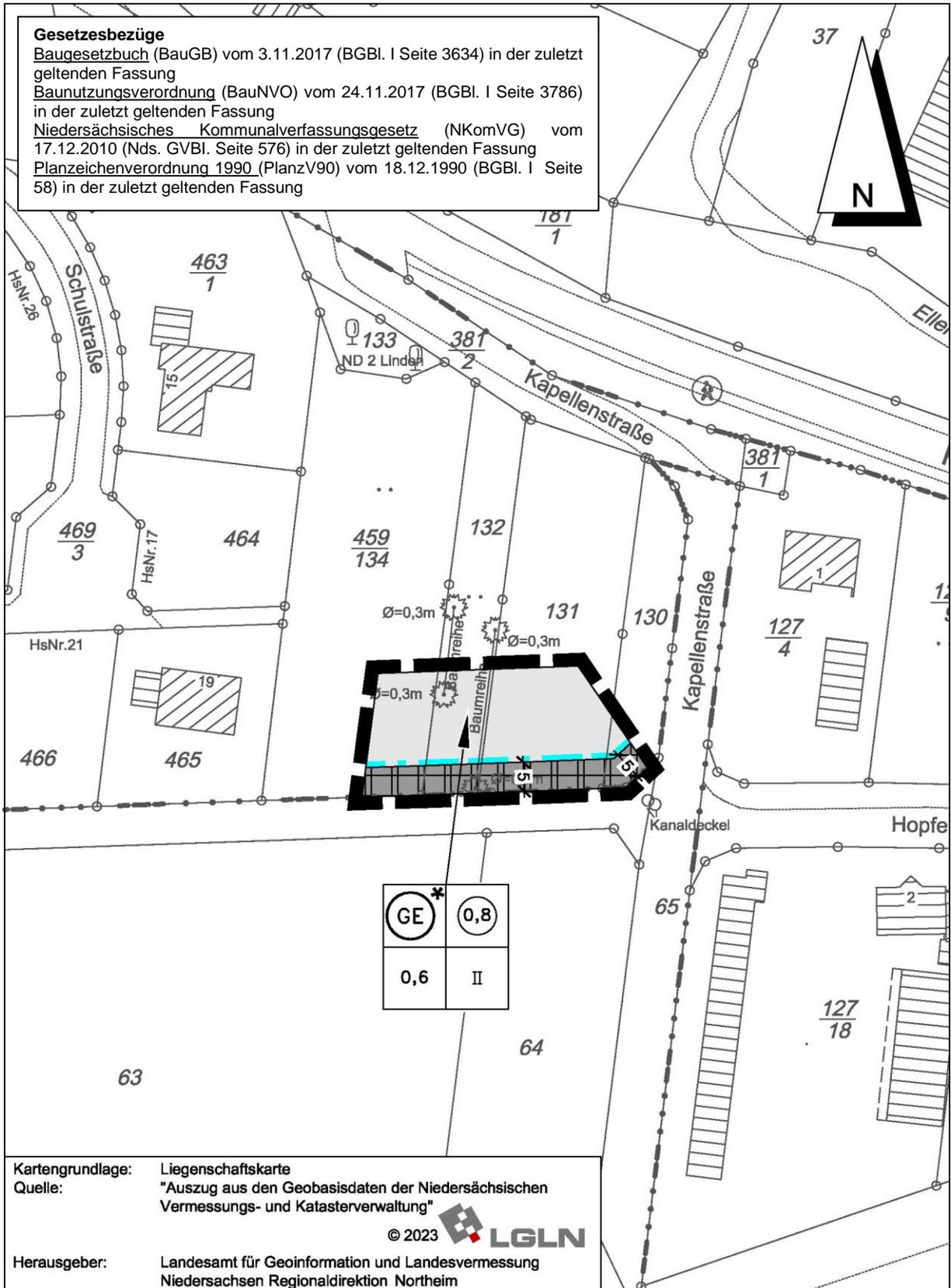
### GEMEINDE RÜDERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3B „GEWERBEGEBIET“, 5. ÄNDERUNG



**Bebauungsplan Nr. 3B „Gewerbegebiet“, 5. Änderung,  
M 1 : 1.000**

**Gesetzesbezüge**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 24.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
 Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

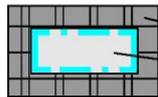


Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vorhandene Bäume und Sträucher sind durch die Platzierung der baulichen Anlagen und im Zuge der Bauarbeiten, soweit irgend möglich, zu erhalten. Auf den Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zulassen, Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei muss auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 m<sup>2</sup> Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein standortheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
2. Zulässig sind nur gewerbliche Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind Lärmrichtwerte für Mischgebiete: 60 dB (A) tagsüber, 45 dB (a) nachts einzuhalten (gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO).

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen diesen Bebauungsplan Nr.3B „Gewerbegebiet“, 5. Änderung (gemäß § 13 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 31.1.2024

Siegel

gez. A. Sommer  
Bürgermeister  
(Sommer)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.4.2023 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.6.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 3.7.2023 bis einschließlich 2.8.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rüdershausen, den 31.1.2024

Siegel

gez. A. Sommer  
Bürgermeister  
(Sommer)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.4.2023 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.6.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rüdershausen, den 31.1.2024

Siegel

gez. A. Sommer  
Bürgermeister  
(Sommer)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 5. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 7.11.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 31.1.2024

Siegel

gez. A. Sommer  
Bürgermeister  
(Sommer)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Rüdershausen Flur: 7

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**



Die Planunterlage (AZ: L4-66/2023) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 20.04.2023).

Göttingen, den 29.1.2024

Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen

Siegel

gez. Brandt  
(Unterschrift)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 7.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 5. Änderung ist damit am 7.12.2023 rechtsverbindlich geworden.

Rüdershausen, den 31.1.2024

Siegel

gez. A. Sommer  
Bürgermeister

### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Rüdershausen, den

Siegel

Bürgermeister

### Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2023

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82  
gez. N. Keller

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## BEGRÜNDUNG

### **1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rüdershausen hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3B „Gewerbegebiet“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 5. Änderung befindet sich im Südosten Rüdershausens auf der Westseite der Kapellenstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 dar. Er ist von dem Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Ein Auszug aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

#### 2.2 Bebauungsplan, bisherige Fassung

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung eine Verkehrsfläche fest, die als Wendepplatz genutzt werden kann. Daran grenzt ein Gewerbegebiet an, das ausschließlich durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genutzt werden darf, wie sie auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl 0,8, und es darf maximal zweigeschossig gebaut werden.

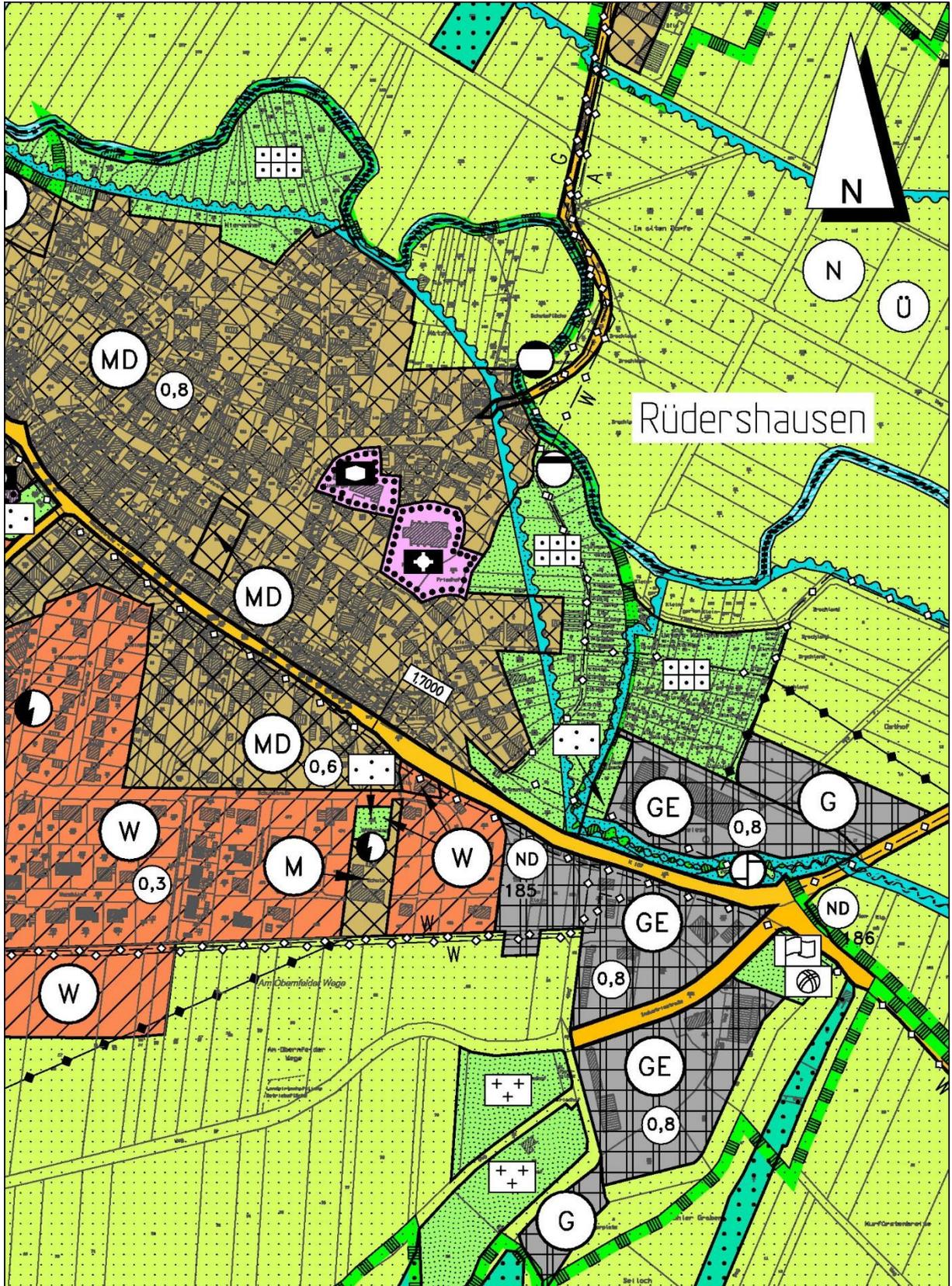
Textlich wird zusätzlich bestimmt, dass nicht näher definierte vorhandene Bäume und Sträucher soweit möglich zu erhalten sind. Auf den Baugrundstücken sind in nicht näher bestimmter Menge und Qualität Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten, mindestens jedoch auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 m<sup>2</sup> Freifläche, mindestens ein standortheimischer Laubbaum. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt einen kleinen Bereich der vorliegenden 5. Änderung; sie beinhaltet hier gegenüber dem Ursprungsplan eine Aufweitung der überbaubaren Fläche.

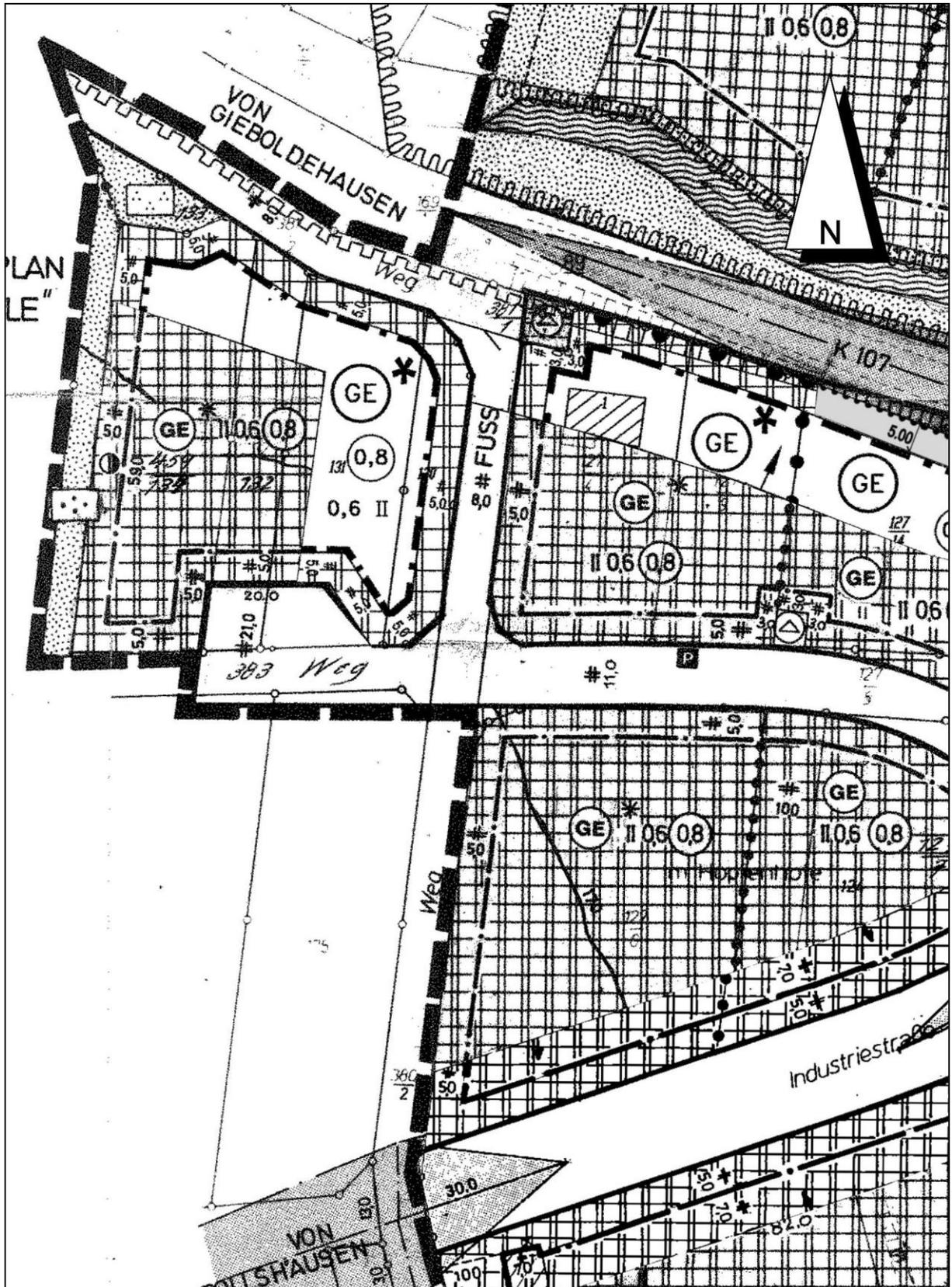
Die 1. sowie die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der 5. Änderung.

Auszüge aus dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie seiner 2. Änderung werden ebenfalls im Folgenden dargestellt.

Arbeitsplan des Flächennutzungsplans mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3B „Gewerbegebiet“ mit eingearbeiteten Änderungen (M. 1 : 1000)



### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich wird als Teil eines Ackers und Grünlandes genutzt. Einige Gehölze sind vorhanden.

### 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Innerhalb dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes soll der bislang vorgesehene Wendepunkt aufgehoben werden. Aus heutiger Sicht ist er innerhalb dieses dörflichen Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung der verhältnismäßig kleinen erschlossenen Fläche unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verzichtbar. Notfalls kann innerhalb der Kreuzung Kappelenstraße / Hopfenhof gewendet werden, wenn es erforderlich werden sollte.

Durch den Verzicht auf eine verhältnismäßig große und vollständig versiegelte Verkehrsfläche, die im Sommer entsprechend aufgeheizt wird, wird der Klimaschutz gefördert, auch wenn dies im Vergleich zu der stattdessen vorgesehenen Aufweitung des Gewerbegebietes mit einem möglichen Versiegelungsgrad von 80 % nur minimale Auswirkungen haben wird.

An den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes wird festgehalten, weil es keinen Sinn ergäbe, für den kleinen Änderungsbereich Festsetzungen zu treffen, die von denen für das übrige Gewerbegebiet abweichen.

Die Kennzeichnung der Baumreihen in der Planzeichnung ist Bestandteil der amtlichen Planunterlage, nicht aber der gemeindlichen Planung.

Wenn der Erhalt eindeutig nicht möglich ist, beinhaltet die seinerzeit beschlossene und rechtskräftige Festsetzung keine Bestimmung zum Ersatz der wegfallenden Gehölze.

Unabhängig davon und zusätzlich ist laut Festsetzung je 500 m<sup>2</sup> Freifläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

Es werden somit innerhalb dieser einen Festsetzung zwei unterschiedliche Sachverhalte geregelt.

Dies entspricht der Urfassung des Bebauungsplanes. Eine Änderung der Festsetzung, die nur für einen kleinen Teilbereich des größeren Gewerbegebietes gelten würde, wird nicht als sinnvoll angesehen.

Der Ursprungsplan stammt aus dem Jahr 1978. Damals waren keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Nachdem hier eine vollständige versiegelnde Straßenfläche zugunsten eines nur teilweise bebaubaren und ansonsten laut § 9 (2) NBauO zu begrünendes Baugrundstücks aufgehoben wird, lässt sich aus dem Inhalt der 5. Änderung kein Kompensationsbedarf ableiten.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### **4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die die gewerbliche Nutzung in Frage stellen würden, sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung ändert sich durch die Planinhalte gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes mit 2. Änderung nicht.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3B

„Gewerbegebiet“

vom 3.7.2023 bis einschließlich 2.8.2023

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

Rüdershausen, den 31.1.2024

Siegel

gez. A. Sommer  
Bürgermeister

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3B „Gewerbegebiet“  
mit eingearbeiteten 2. und 5. Änderungen (M. 1 : 1000)

