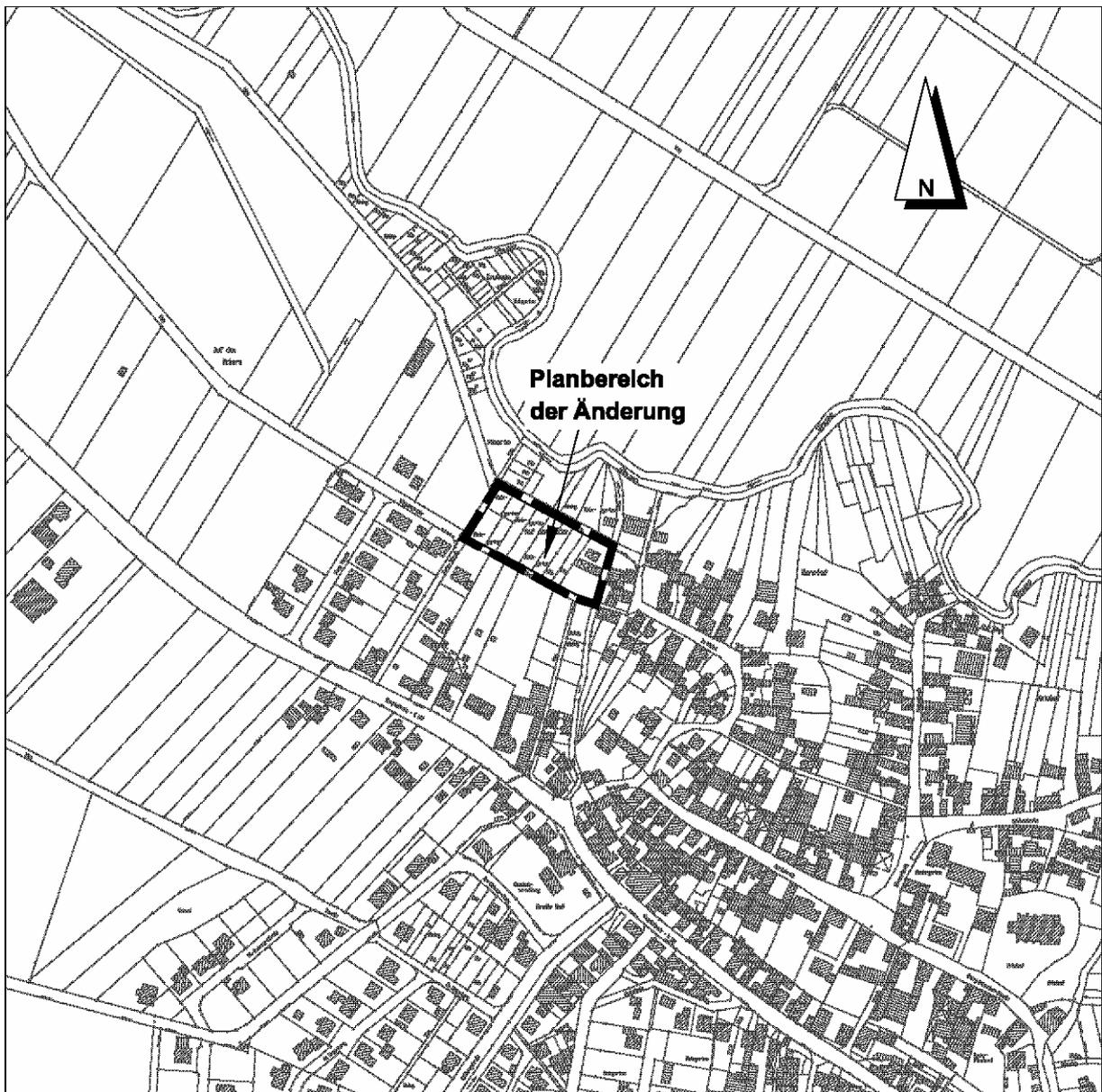


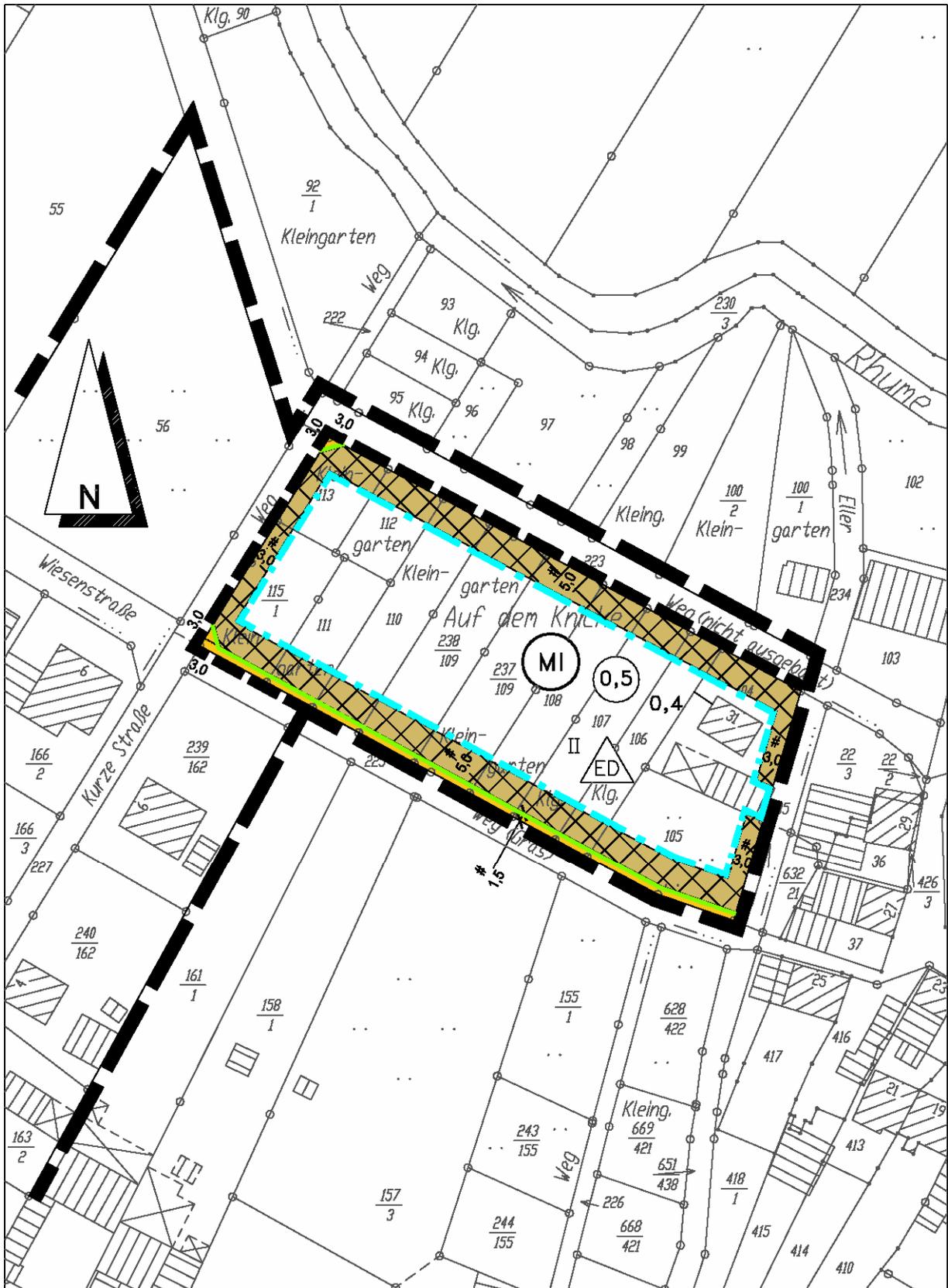
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
22.04.2010	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „AUF DEN ÄCKERN“  
4. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“ 4. Änderung, Maßstab 1:1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl  
als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch  
gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung

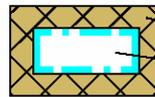
### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches der Änderung des  
Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

#### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. | Seite 2414) - zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. | Seite 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. | Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. | Seite 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) -  
zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. | 1991 | Seite 58)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein hochwertender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
  
2. Im Mischgebiet sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstättensowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unzulässig.  
(§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Rüdershausen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rüdershausen, den 07.06.2010

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/ Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rüdershausen, den 07.06.2010

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK, AZ:L4-306/2009  
Landkreis: Göttingen, Gemarkung: Rüdershausen, Flur: 11

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (15.10.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

GLL Northeim  
- Katasteramt Göttingen –  
Göttingen, den 28.04.2010

Siegel

gez. Brandt  
GLL Northeim  
- Katasteramt Göttingen -

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2009

**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 18.02.2010 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und Begründung hat vom 10.03.2010 bis 12.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rüdershausen, den 07.06.2010

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und 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 bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Rüdershausen, den

Siegel

Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 07.06.2010

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist damit am 11.08.2011 rechtsverbindlich geworden.

Rüdershausen, den 12.08.2011

Siegel

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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Rüdershausen, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung**

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“ aufgestellt, der am 10.9.1965 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen wurde. Am 10.1.1966 wurde der Bebauungsplan vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und mit Bekanntmachung vom 8.2.1966 rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat am 20.4.1995 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“ beschlossen. Der Landkreis Göttingen hat am 28.3.1996 keine Verletzung von Rechtsvorschriften erklärt. Mit Bekanntmachung vom 9.5.1996 wurde die 1. Änderung (vereinfacht) rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat am 10.6.1999 die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“ beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 30.9.1999 wurde die 2. Änderung (vereinfacht) rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat am 5.4.2001 die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“ beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 27.9.2001 wurde die 3. Änderung (vereinfacht) rechtsverbindlich.

Mit Beschluss vom 23.09.2009 hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“ beschlossen.

#### **1.2 Planbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“, sondern bezieht sich auf den nordöstlichen Teil des Plangebietes. Der Bebauungsplan liegt im Nordwesten der Ortslage von Rüdershausen. Der Planbereich der 4. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1 Regionalplanung**

Die Gemeinde Rüdershausen ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Mitgliedsgemeinden keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten haben. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Rüdershausen Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung dargestellt bekommen.

#### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanes)**

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdershausen entwickelt worden.

Zurzeit stellt der Flächennutzungsplan den Bereich der Änderung als Wohnbaufläche dar. Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich in gemischte Baufläche geändert. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird erst nach dem Wirksamwerden der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht.

### 2.3 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“ hat keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Bereich der Änderung ist zu einem Teil bebaut, während der übrige Teil als Kleingarten genutzt wird.

Aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine Bebauung – Versiegelung ohne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zulässig.

Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der veränderte Eingriff sowie der Ausgleich bewertet.

### 2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

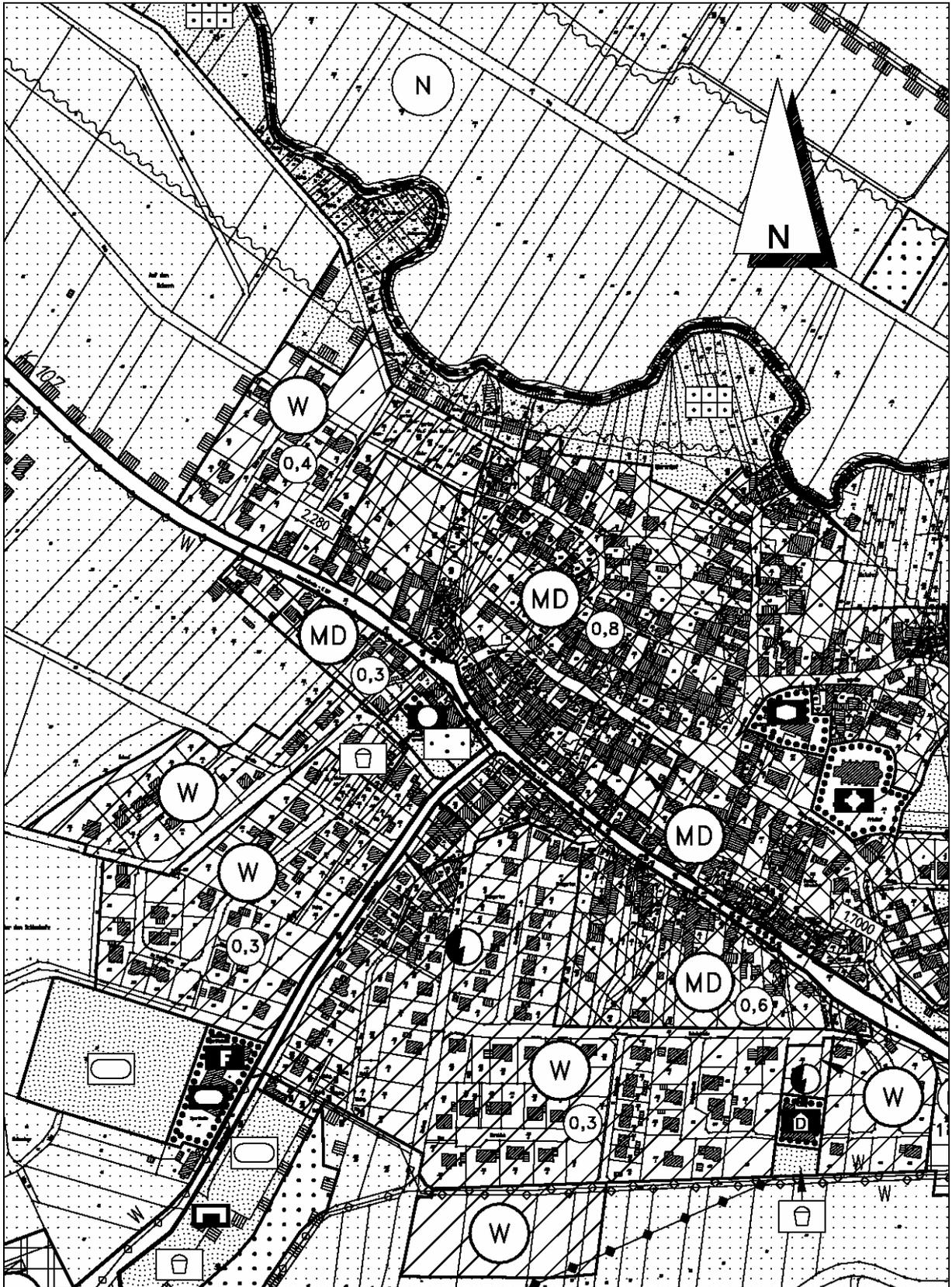
### 2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVP) vom 12.2.1990 legt in der Anlage 1 die UVP-pflichtigen Vorhaben fest. Danach ist der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche von und über 100.000 m<sup>2</sup> UVP – pflichtig, während mit einer Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung erforderlich wird. Die geplante Änderung hat nur eine geringe Erhöhung der zulässigen Grundfläche zur Folge, die weit unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und somit keiner Prüfung nach dem UVP-Gesetz bedarf.

### 2.6 Umweltbericht

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

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan  
mit eingearbeiteten Änderungen, i. M. 1:5.000



Ausschnitt aus der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Nutzung von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet zu ändern, sowie die überbaubare Fläche großzügig mit Baugrenzen neu festzusetzen und dabei auf Baulinien zu verzichten. Aufgrund der abgebauten Elt-Freileitung werden die bisherigen überbaubaren Flächen in einer zusammengefasst.

Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Fläche wurde bislang nicht in Anspruch genommen mit Ausnahme des vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes. Nun liegt der Gemeinde ein Bauantrag für ein Hallengebäude vor, das der festgesetzten Nutzung widerspricht. Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, wird die bauliche Nutzung von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet geändert.

Die Änderung der Nutzung ist städtebaulich vertretbar, zumal der Bereich der Änderung im Osten sowie im Süden an Dorfgebiet angrenzt und somit eine Abrundung der gemischten Baufläche darstellt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt zurzeit den Bereich noch als Wohnbaufläche dar. Die Gemeinde hat bei der Samtgemeinde den Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Änderung der Nutzung durchgeführt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird erst nach Wirksamwerden der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht.

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat eine bis II-geschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 zugelassen. Im Rahmen der Änderung wird die zulässige Geschosszahl mit bis II-geschossig beibehalten. Die Grundflächenzahl wird aufgrund der gemischten Nutzung auf 0,4 erhöht. Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der Zweigeschossigkeit auf 0,5 festgesetzt. Dies hat zur Folge, dass die zulässige Grundfläche nicht in vollem Umfang zweigeschossig überbaut werden kann.

Die Bauweise wird mit offener Bauweise auf nur Einzel- oder Doppelhäuser begrenzt.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen begrenzt worden. Die städtebauliche Notwendigkeit für die Erhaltung der Baulinien wird nicht mehr gesehen, zumal für die gemischte Nutzung mehr baulicher Freiraum benötigt wird. Durch den Abbau der Elt-Freileitung entfällt auch der Sicherheitsabstand, der nun auch der baulichen Nutzung zur Verfügung steht. Mit der ausgewiesenen überbaubaren Fläche sowie der gemischten Nutzung wird der baulichen Entwicklung ausreichend Raum gegeben.

### 3.4 Verkehrsflächen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Aufweitung der südlichen Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Aufweitung um 1,5 m ist unverändert übernommen worden.

### 3.5 Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung „Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche auf die Grenze gebaut werden“ wird ersatzlos aufgehoben.

zu Nr. 1

Die flächenbezogene Anpflanzfestsetzung ist für den Bereich der 4. Änderung neu begründet worden. Damit wird der Ausgleich für den erhöht zugelassenen Eingriff in den Naturhaushalt aufgrund der angehobenen Grundflächenzahl gewährleistet. Außerdem trägt die Festsetzung zu einer verbesserten allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes bei.

zu Nr. 2

Aufgrund der Lage und der Größe des Mischgebietes sind die zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen worden. Diese Anlagen sind in dem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll und diesbezüglich ausgenommen worden. Außerdem stehen im Gemeindegebiet ausreichend Flächen zur Verfügung, die für diese Nutzung genutzt werden können.

### 3.6 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie bereits dargelegt, hat der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits den Eingriff in den Naturhaushalt zugelassen, ohne einen Ausgleich festzusetzen.

Mit der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl kann mehr Fläche versiegelt werden ( $3897 \text{ m}^2 \times 0,1 = 390 \text{ m}^2$ ). Bei einer Werteinheit von  $1,0 \text{ WE/m}^2$  für Kleingartenfläche ist ein Wertausgleich von 390 WE zu leisten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind im Änderungsbereich 8 Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen ( $3897 \text{ m}^2 : 500 \text{ m}^2/\text{Baum} = 8 \text{ Bäume}$ ). Legt man pro Baum 50 Werteinheiten zu Grunde, so werden mit der Bepflanzung 400 Werteinheiten ausgeglichen, so dass noch eine Überkompensation von 10 Werteinheiten verbleibt.

Damit ist der erhöhte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

### 3.7 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes werden nicht gesehen.

### 3.8 Hinweise des Umweltamtes

Vom Umweltamt des Landkreises wird darauf hingewiesen, dass für das Baugebiet aufgrund der örtlichen Lage eine erhebliche Überschwemmungsgefahr durch Hochwasserereignisse in der Rhume und bei Hochwasserführung des östlich angrenzenden Gewässers (Hellbach) besteht.

Aus Eigenvorsorgegründen sollte dieser Umstand bei Grundstücksnutzung und Planung von Gebäuden berücksichtigt werden.

Das Baugebiet tangiert das Überschwemmungsgebiet der Rhume an der östlichen Grenze.

Für die Rhume wird in den nächsten Monaten das Überschwemmungsgebiet neu berechnet.

Ergebnisse liegen hier nicht vor. Im konkreten Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Baugebiet künftig im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Rhume liegen wird. Bauvorhaben bedürfen dann in jedem Fall einer wasserbehördlichen Genehmigung, die dann nur mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden kann.

## 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

Umlegung zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

### 4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch die EEW sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Die EEW stellt Löschwasser nur im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitung zur Verfügung.

Vom Landkreis Göttingen wird darauf hingewiesen, dass der sicherzustellende Löschwasserbedarf für den Einsatz der Feuerwehr mind. 800 l/min bzw. 48 m<sup>3</sup> /h beträgt.

Von der EEW wird hingewiesen, dass als unerschöpfliche Löschwasserressource auch die nahe Rhume zur Verfügung steht, die gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 vorrangig zur Löschwasserentnahme herangezogen werden kann.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Kläranlage in Rhumspringe des Abwasserverbandes Eller-Rhume zugeleitet.

Das anfallende Regenwasser soll, soweit es unbelastet ist, möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Das überschüssige Regenwasser wird über den Regenwasserkanal dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der E.ON Mitte sichergestellt.

Von der Harz Energie wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung mit Erdgas unter der Voraussetzung, dass eine Wirtschaftlichkeit vorliegt, erfolgen kann.

#### 4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

#### 4.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung aufgrund der Änderung keine erhöhten Kosten gesehen.

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

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

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird nach Bedarf in den entsprechenden Haushaltsjahren vorgesehen.

#### 4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet der 4. Änderung hat eine Gesamtgröße von 0,4059 ha  
davon sind:

Mischgebiet	0,3897 ha
Verkehrsfläche	0,0162 ha

Die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“

vom 10.03.2010 bis 12.04.2010 einschließlich

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rüdershausen beschlossen.

Rüdershausen, den 07.06.2010

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

# UMWELTBERICHT

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

zum

Bebauungsplan Nr. 4  
„Auf den Äckern“  
4. Änderung“

der

Gemeinde Rüdershausen

## **1. Bestandsbeschreibung**

### 1.1 Planungsrechtlicher Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich der 4. Änderung in gemischte Baufläche geändert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 weist den Bereich der Änderung als allgemeines Wohngebiet aus.

### 1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Nordwesten der Ortslage von Rüdershausen. Der Änderungsbereich bezieht sich nur auf den nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes.

Das Änderungsgebiet wird als Kleingarten und Hof- und Gebäudefläche genutzt.

## **2. Einleitung**

### 2.1 Ziel der Bauleitplanung

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es, das allgemeine Wohngebiet aufzuheben und Mischgebiet auszuweisen. Gleichzeitig soll dabei die überbaubare Fläche erweitert werden.

### 2.2 Darstellung der Fachgesetze

Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB

Bodenschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

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

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

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), § 5 Landschaftsrahmenplan

## **3. Prognose des Eingriffs (im Sinne § 18 Abs. 1 BNatSchG 2002)**

Der Vollzug der beabsichtigten Planung stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG dar. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage sicher, die eine Versiegelung und Umgestaltung der Grundflächen zur Folge hat. Die 4. Änderung lässt einen erhöhten Eingriff in geringem Umfang zu.

## **4. Vermeidungspflicht des Eingriffes**

Eine Vermeidung des Eingriffes ist aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Im Rahmen der Änderung wird der zulässige Eingriff geringfügig erhöht, um einen Eingriff in freier Landschaft zu vermeiden.

## 5. Verminderungspflicht des Eingriffes

Die 4. Änderung entspricht dem Gebot der Verminderung.

## 6. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

### 6.1 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor ohne Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum.

### 6.2 Böden

Zur Bewertung des Bodens im Änderungsbereich werden die Karten des Niedersächsischen Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie herangezogen.

Darstellung der Bodenübersichtskarte : -5-

	Bodentypen Bodenartlicher und geologischer Profilaufbau	Boden- artlicher Profiltyp	Geo- logischer Profiltyp	Mittlerer Grund- wasser Hoch- und Tiefstand in dm	Boden- kundliche Feuchte- stufe	Vorherr- schende zugeord- nete Nutzung	General- legenden- nummer	
Verbreitungsgebiet der Talsedimente								
5	Gley- Braun- auenboden Lehmschluff = Kies Auenlehm = fluviatile Ablage- rungen	lu=G	Lf=f	5/16	6 stark frisch	A Acker- land allgemein	10131	Bodenregion Bergland Becken

Darstellung der Suchräume für schutzwürdige Böden:

Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit

Darstellung der geologischen Karte: -3-

	Stratigraphie	Petrographie Humus- und Kalkgehalt	Petrographie Nebengemengteil	Humus- gehalt	Kalk- gehalt	Genese
3	qh, qN Holozän Niederterrasse	U, S - G Schluff Sand - Kies	s, t u sandig, tonig, schluffig	h humos	-	Lf, f Auelehm fluviatil

Darstellung der ingenieurgeologischen Karte Baugrund: -12-

	Klassifikation	Geologie (Beispiel für die häufigsten Locker- und Festgesteine)	Bodengruppe nach DIN 18196	Tragfähigkeit	Ergänzende Hinweise
	Lockergesteine				
12	Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert	Fluß- und Schmelzwasserablagerungen: Sand, Kies	SE, SW; SU; GE; GW; GU	gut	in Tälern oft hoher Grundwasserstand

Im Bereich der Baugrundtypen 3, 5, 10, 11 und 12 muss im Allgemeinen mit Grundwasserständen im Gründungsniveau gerechnet werden (Verzicht auf Keller u. a.).

6.3 Klima

Durch die Umsetzung der Planung ist das Gebiet dem Siedlungsklima zuzuordnen.

6.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die zulässige Versiegelung und die Ableitung des Niederschlagswassers beeinträchtigt. Außerdem wird durch die zulässige Versiegelung die Bildung von Grundwasser reduziert.

Darstellung der Karte: Hochwassergefährdung vom LEBG

Potenziell überflutungsgefährdet

Gefährdungsstufe -1-

6.5 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist durch die vorhandene Kleingartennutzung und die zulässige bauliche Nutzung erheblich eingeschränkt.

**7. Prognose zur Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme**

Die Nichtdurchführung der Änderung würde die Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet weiter ermöglichen. Für die gemischte Nutzung müsste eine weitere Fläche neu ausgewiesen werden.

**8. Prüfung nach der Bodenschutzklausel**

a) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Grundsatz hat bei der Änderung Beachtung gefunden. Das allgemeine Wohngebiet wurde diesbezüglich geändert.

b) Nachverdichtungsgebot

Das Gebot der Nachverdichtung ist, wie bereits erläutert, berücksichtigt.

c) Umwidmungssperre

Eine Umwidmungssperre liegt für das Plangebiet nicht vor.

## **9. Auswirkung der Planung auf die Umweltbelange**

### 9.1 Natur und Landschaft

Durch die Änderung wird der zulässige Eingriff in den Naturhaushalt geringfügig erhöht. Die Erhöhung des Eingriffes ist durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen.

### 9.2 Auswirkungen auf Luft / Klima

Durch die Änderung werden keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Luft und das Klima erwartet.

### 9.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Auch wenn durch die höhere Versiegelung geringfügig mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird.

### 9.4 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Auch die Entwicklung der biologischen Vielfalt wird durch die Änderung nicht nennenswert verändert.

### 9.5 Europäische Schutzgebiete

Das Gebiet der Änderung berührt kein europäisches Schutzgebiet.

Nördlich der angrenzenden Verkehrsfläche grenzt das Naturschutzgebiet „Rhumeaue“ an

### 9.6 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das geplante Mischgebiet dient dem Menschen zum Wohnen und zur nicht wesentlich störenden gewerblichen Betätigung. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden nicht gesehen.

### 9.7 Kultur und Sachgüter

Kultur und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

### 9.8 Vermeidung von Emissionen

Durch die Änderung werden die Emissionen nicht vermindert. Durch die größere zulässige Baumasse kann es zu höheren Emissionen aufgrund der größeren Heizanlagen kommen. Hier sollte darauf hingewirkt werden, dass zur Verringerung der Emissionen auf umweltfreundliche Heizanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen hingewirkt wird.

9.9 Darstellung des Landschaftsrahmenplanes

Auf die Darstellung des Landschaftsplanes wird verzichtet, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt.

**10. Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzung von Laubbäumen als Festsetzung aufgenommen worden.

**11. Umweltmonitoring**

Die umweltrelevante Maßnahme, wie die Bepflanzung, wird 5 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme überprüft.

**12. Zusammenfassung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erhöht den zulässigen Eingriff in den Naturhaushalt, der jedoch ausgeglichen wird.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hat mit der Begründung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“

vom 10.03.2010 bis einschließlich 12.04.2010

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Rüdershausen beschlossen.

Rüdershausen, den 07.06.2010

(Siegel)

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.

zum

Bebauungsplan Nr. 4

„Auf den Äckern“

4. Änderung

der

Gemeinde Rüdershausen

## **Ziel des Bebauungsplanes**

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine Teilfläche von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet zu ändern.

## **Verfahrensablauf**

Mit Beschluss vom 23.09.2009 hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“ beschlossen

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in der Zeit vom 23.10.2009 bis 24.11.2009 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 04.11.2009 bis 07.12.2009 ausreichend über die Planung informiert.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme in der Zeit vom 10.03.2010 bis 12.04.2010 gebeten. Die Einholung der Stellungnahme wurde gemäß § 4a Abs.2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange den Verbänden sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.03.2010 bis 12.04.2010 gegeben.

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

Abwasserverband „Eller – Rhume“  
EEW Eichsfelder Energie und Wasserversorgungsgesellschaft mbH  
Harz Energie  
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Landkreis Göttingen  
Samtgemeinde Gieboldehausen

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgetragen worden.

## **Umweltbelange**

Die Umweltbelange sind bei der Änderung der Planung berücksichtigt worden. Außerdem sind die Umweltbelange im Umweltbericht sowie in der Begründung ausreichend abgehandelt worden. Der erhöhte Eingriff in den Naturhaushalt ist Gebiet ausgleichbar.

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

Minderungsmaßnahmen wie Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt. Der Ausgleich ist durch eine Anhebung der Bepflanzung gewährleistet. Durch die Inanspruchnahme von Wohngebiet für die Ausweisung von Mischgebiet ist der Eingriff bereits gemindert, zumal bereits ein Versiegelungsanspruch bestand.

### **Alternativen**

Alternativen zur Änderung wären möglich durch Inanspruchnahme neuer Flächen am Ortsrand, wodurch der Eingriff in den Naturhaushalt wesentlich höher ausfallen würde. Somit sind keine vertretbaren Alternativen vorhanden.

### **Abwägungsergebnis**

Der Hinweis zur Erschließung des Baugebietes mit Erdgas unter Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit ist in die Begründung aufgenommen worden.

Dem Hinweis zur Auswertung der Themenkarten „Geologie und Boden“, „Hochwassergefährdung“ und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ wird nachgekommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Der Hinweis zum Löschwasserbedarf ist in die Begründung aufgenommen worden.

Der Hinweis zur erheblichen Überschwemmungsgefahr ist in die Begründung aufgenommen worden.

Der Hinweis zur eigenen Vorsorge bei der Grundstücksnutzung ist in die Begründung aufgenommen worden.

Der Hinweis zum Überschwemmungsgebiet und der geplanten Grünfläche ist unbegründet, da das gesetzliche Überschwemmungsgebiet nicht betroffen wird und keine Grünfläche im Rahmen der Änderung ausgewiesen ist.

Der Hinweis auf die Neuabgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Rhume wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur textlichen Festsetzung ist berücksichtigt worden.

Der Hinweis zu den Kanalbaumaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Löschwasserentnahme aus der Rhume ist in die Begründung aufgenommen worden.

Die Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden zur Kenntnis genommen

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“ 4. Änderung wurde vom Rat der Gemeinde Rüdershausen am 22.04.2010 als Satzung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“ 4. Änderung seit dem 11.08.2011 rechtsverbindlich.

Rüdershausen, den 12.08.2011

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin