

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1 und 5)

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

0,3 Geschosflächenzahl
 0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
1 eingeschöfzig

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

ED offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser
 zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
 über Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
 Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung
 und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
 sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bep-
 flanzungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung der Flächen, die von der
 Bebauung freizuhalten sind**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je
 angefangene 500 m² Baugrundstückfläche zwei hochwertende einheimische Laubbäume
 (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und zwei Großsträucher
 anzupflanzen und zu erhalten.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich
 einheimische hochwertende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum
 Hochstamm) und Sträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m
 angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Laubbau, drei Großsträucher und sechs
 Kleinsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche 2 hochwertende
 einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

4. Sichtdreiecksflächen sind von der baulichen Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und
 Einfriedungen über 0,80 m bis 3,0 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr.10
 BauGB).

5. Aus dem allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Regenwasser
 in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.
 Das durch die Versiegelung der Grundstücksfläche mehr abzuleitende Regenwasser muss auf
 den Grundstücken zurückgehalten werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 Ein Nachweis ist im Zuge des Bauantrages oder des Entwässerungsantrages der Samtgemeinde
 Gieboldehausen vorzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

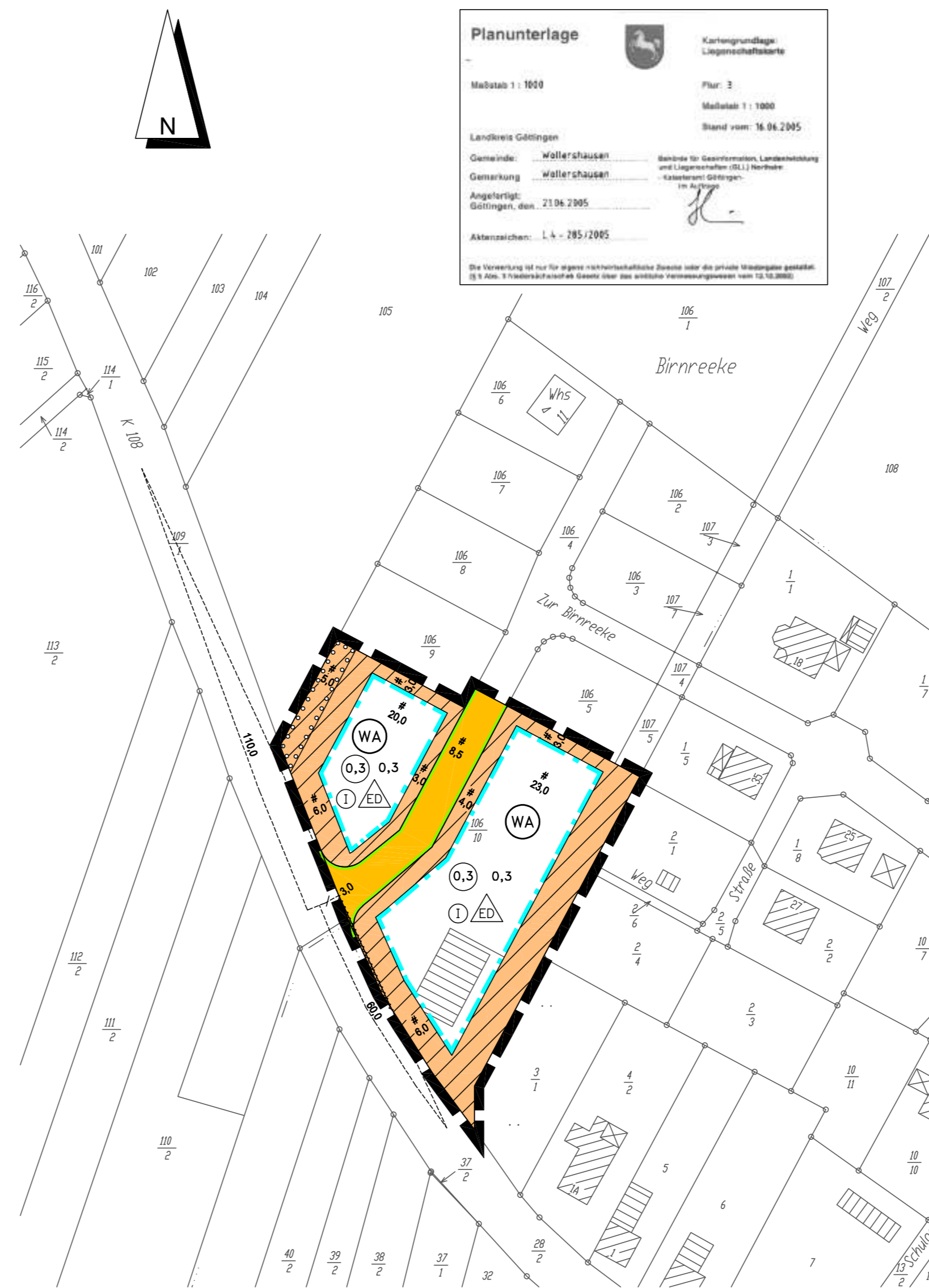
§ 1 Geltungsbereich
 Die Örtliche Bauvorschrift gilt für Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6
 "Zur Birnreeke - Süd".

§ 2 Dachformen
 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen von
 dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatz-
 überdachungen.

§ 3 Dachneigungen
 Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind
 untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 4 Dachfarbe
 Dächer müssen in roter oder brauner Farbe gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL -
 Farbbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbbregister
 RAL 840 HR mit folgenden Farben
 Aus der Farbreihe Rot oder Braun die Farben
 RAL 2001 Rotorange
 RAL 2002 Blutrot
 RAL 3000 Feuerrot
 RAL 3002 Karminrot
 RAL 3003 Rubinrot
 RAL 8004 Kupferbraun
 RAL 8012 Rotbraun
 Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.
 Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche zulässig.
 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen,
 Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder
 Unternehmer eine Baumaßnahme durchführen lässt, die den §§ 2, 3 und 4 in Verbindung mit § 1
 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt:
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-
 Euro geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Nutzungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grünland



**WOLLERS-
 HAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6
 UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

ZUR BIRNREEKE - SÜD

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§
 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der
 Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den
 nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvor-
 schrift), als Satzung beschlossen.
 Wollershausen, den 13.03.2006
 Siegel
 gez. Schakowske
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 die Aufstellung
 der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungs-
 beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (→) ortsüblich bekanntge-
 macht.
 Wollershausen, den 13.03.2006
 Siegel
 gez. Schakowske
 Bürgermeister

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / VP - L4 - 285 / 2005
 Landkreis: Göttingen
 Gemeinde: Wollershausen
 Flur: 3
 Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des
 Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVB. 2003) geschützt. Die
 Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe
 ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
 Northeim zulässig.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städte-
 baulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig
 nach (Stand vom 16.06.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der bau-
 lichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei
 möglich.
 Karasteramt Göttingen, den 01. APR. 2006
 Siegel
 gez. Möhle

Planverfasser
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im Juni 2005
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 05.12.2006 dem Ent-
 wurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat
 vom 17.01.2006 bis 20.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Wollershausen, den 13.03.2006
 Siegel
 gez. Schakowske
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.12.2006 dem Ent-
 wurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die
 erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 46 Abs. 3 Satz 2 bzw.
 Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 46 Abs. 3 Satz 3 BauGB
 beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom
 bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
 Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit
 zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Wollershausen, den
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf
 der Änderung (vereinfacht) 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 bekanntgemacht.
 Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom
 bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit
 zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Wollershausen, den
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung nach Prüfung der Anregungen
 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 sowie die Begründung beschlossen.
 Wollershausen, den 13.03.2006
 Siegel
 gez. Schakowske
 Bürgermeister

Genehmigung
 Der Bebauungsplan, Änderung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmi-
 gung eingereicht wurden.
 Der Bebauungsplan, Änderung ist zur Verfügung (AZ:
 vom heutigen Tage unter Auflage mit Massgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten
 Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitriffsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom
 AZ: , aufgeführten Auflagen/Massgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am
 beigetreten.
 Der Bebauungsplan, Änderung hat wegen der Auflagen/Massgaben vom bis
 öffentlich ausgelegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Wollershausen, den
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschluss *) der Änderung des Bebauungs-
 planes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan, Änderung ist damit am 04.05.2006 rechtsverbindlich geworden.
 Wollershausen, den 16.05.2006
 Siegel
 gez. Schakowske
 Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort
 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der
 Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Bebauungs-
 planes und des Flächennutzungsplanes und
 nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Änderung
 des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung
 begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
 Wollershausen, den
 Siegel
 Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Vorentwurf gemäß § 4 (1) BauGB 23.06.2005 / RO	gemäß § 4 (2) BauGB 30.08.2005 / RO	gemäß § 3 (2) BauGB Stand am: 05.12.2005 / RO	gemäß § 10 (1) BauGB Stand am: 13.03.2006 / RO	gemäß § 10 (3) BauGB
--	--	---	--	----------------------

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat am 30.6.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 und Örtliche Bauvorschrift "Zur Birnreeke - Süd" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt am Nordwestrand der Ortslage von Wollershausen zwischen der Kreisstraße 108 und dem Baugebiet „Zur Birnreeke“. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Wollershausen ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums erhalten. Die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde haben keine besondere Entwicklungsaufgabe im RROP erhalten. Diese Gemeinden können sich im Rahmen der Eigenentwicklung weiter entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde haben die Gemeinden Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung bereitgestellt bekommen.

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

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 von der Regierung in Hildesheim genehmigt und durch Bekanntmachung vom 20.4.1978 wirksam.

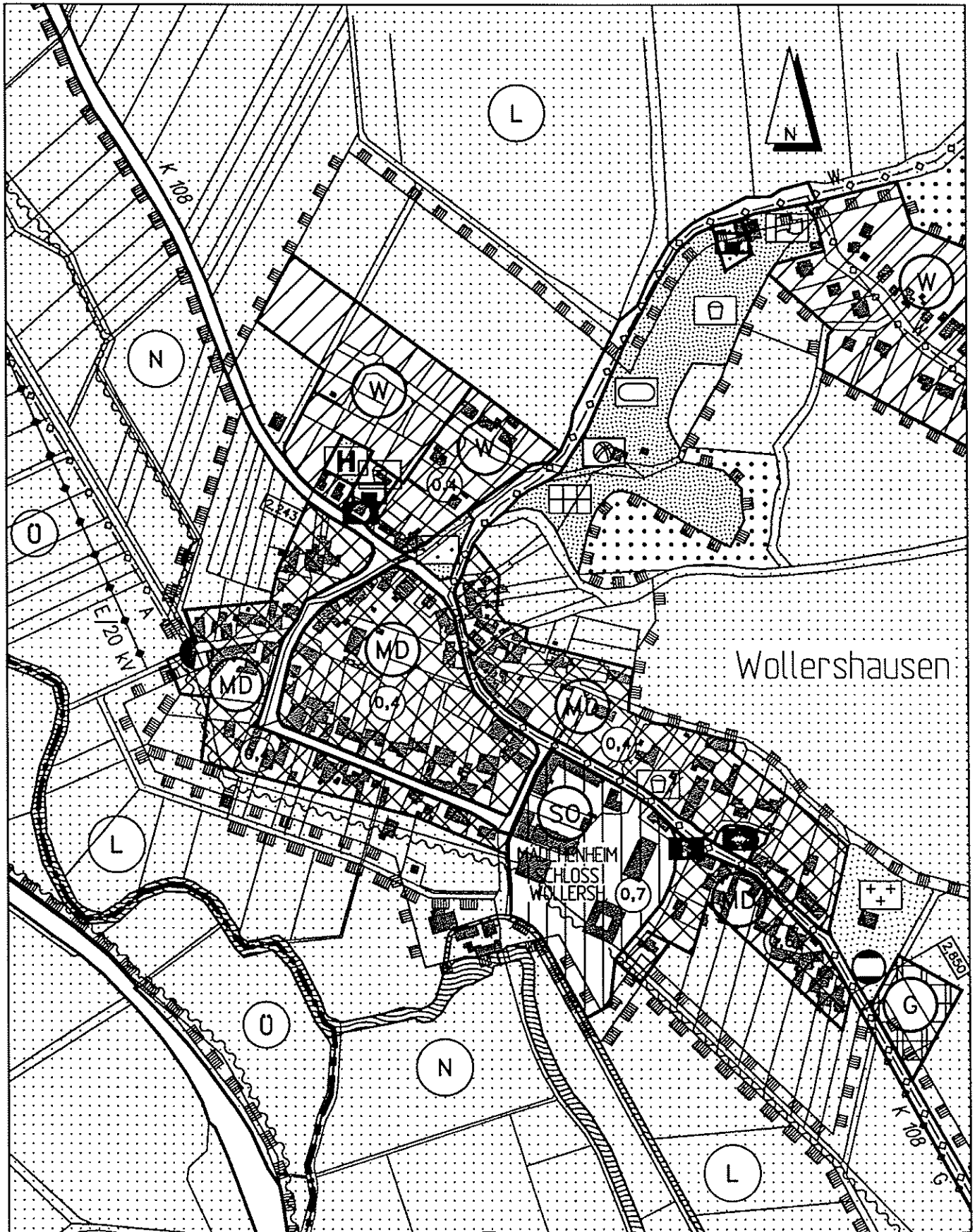
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 29 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1.-14. Änderung und die 16. – 28. Änderung genehmigt und durch Bekanntmachung wirksam geworden. Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Zu diesem Zeitpunkt war die 26. Änderung noch nicht wirksam und somit auch nicht in der Neubekanntmachung enthalten.

Im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus der wirksamen Neubekanntmachung des Flächennutzungsplan

M. 1:5.000



Ausschnitt aus der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, M. 1:5.000



2.3 Natur und Landschaft:

Das Plangebiet wird als Ackerland genutzt. Ausgenommen ist der Bereich der vorhandenen Scheune wie auch des landwirtschaftlichen Weges.

Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen wie folgt dargestellt:

Karte I: Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften

Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften

Acker und Gartenbiotope

Acker geringer Bedeutung

Karte II: Wichtige Bereiche Landschaftsbild

Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen

wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp
Verbesserung

Wichtige Bereiche Landschaftserleben - Raumtypen

Ohne Darstellung

Wichtige Bereiche Landschaftserleben - Beeinträchtigungen

Ohne Darstellung

Karte III: Wichtige Bereiche Boden

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung

Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Wassererosion und Verdichtung und hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag.

Eingeschränkt bis stark eingeschränkt –
Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung

Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bei Versiegelung (40% - 70%) und Schadstoffeintrag

Karte IVa: Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Grundwasser

Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp Erhalt /
Verbesserung Ackerfläche, Beeinträchtigungen
bzw. Beeinträchtigungsrisko der Grundwasser-
qualität durch Nitratreintrag mittel bis hoch

Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp
Verbesserung / Wiederherstellung

Siedlungsflächen mit hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsriskos bzw. Beeinträchtigungen von Quantität und Qualität durch geringen bis hohen Versiegelungsgrad (<70% und sehr hohes Nitrat-/Schadstoffeintragsrisiko)

Beeinträchtigungen

Bereiche hoher – sehr hoher Versiegelung

Siedlungsfläche mit 40% - 70% Versiegelung

Wichtige Bereiche Grundwasser

Wasserschutzgebiet / Schutzwirkung der Deckschichten

Schutzwirkung der Deckschichten - mittel

Karte IVb: Wichtige Bereiche Oberflächengewässer

Oberflächengewässer

Im Planbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Karte IVc: Wichtige Bereiche Wasser

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Gebietsretention

Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp
Verbesserung / Wiederherstellung

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Fließgewässer und Gebietsretention

Beeinträchtigungen

Mittel versiegelte Siedlungsflächen (Versiegelungsgrad 30% - 70%)

Karte V: Wichtige Bereich Klima / Luft - Klimatope

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen

wenig bis mäßig eingeschränkt: Zieltyp
Erhalt / Verbesserung

Bedarfsraum

Karte VI: Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Schutzobjekte
Ohne Darstellung

Karte VII: Einzelziele und Maßnahmen

Siedlung, Industrie, Gewerbe

allgemeine Anforderungen an Siedlungen gem.
Kap. 8.3 Landwirtschaft

Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft
gem. Kap. 8.6

Wie aus der Darstellung des Landschaftsplanes hervorgeht, werden besonders wichtige und empfindliche Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt. Dennoch stellt die Inanspruchnahme der Fläche für die geplante Bebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Wie bereits dargelegt, benötigt die Gemeinde für die Eigenentwicklung weitere Baufläche, so dass der Eingriff unvermeidbar und somit auszugleichen ist. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen wird der Ausgleich nachgewiesen.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

2.6 Umweltbericht

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

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, diesen Bereich zwischen Baugebiet „Zur Birnreeke“ und der Kreisstraße 108 der Wohnbebauung, für Einzel- und Doppelhäuser, zuzuführen. Des Weiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Wollershausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Zur Birnreeke – Süd“ beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Planungsvorgabe durch den Flächennutzungsplan sowie der Nachbarschaft und der Nachfrage nach Wohnbauplätzen wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt und ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das allgemeine Wohngebiet soll zur Errichtung von Eigenheimen dienen. In Anlehnung an die Nachfrage und an die Nachbarschaft, wird die zulässige Geschößzahl mit 1 - geschossig, die zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschößflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Nach der Baunutzungsverordnung wird nur die Geschößfläche in Vollgeschossen auf die Geschößflächenzahl angerechnet. Somit können Dachausbauten vorgenommen werden, ohne dass diese auf die Geschößflächenzahl angerechnet werden, soweit sie mit der ausgebauten Grundfläche unter 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses bleiben. Damit steht den Bauleuten ausreichend Geschößfläche zur Verfügung. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Damit soll vermieden werden, dass städtische Bauweisen den dörflichen Charakter des Ortes stören.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen begrenzt worden, um ausreichend Raum für die Aufteilung der Grundstücke und die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu geben.

3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die nach Süden zu verlängernde Straße „Zur Birnreeke“ die einen Anschluss an die Kreisstraße erhält. Der Anschluss an die Kreisstraße ist mit der Straßenbaubehörde unabhängig vom Bebauungsplan bereits abgestimmt worden.

Für das Baugebiet „Zur Birnreeke“ ist diese Straße als Baustraße bereits hergerichtet, mit einem Baustraßenanschluss an die Kreisstraße.

Aufgrund der Einmündung der Planstraße wird davon ausgegangen, dass die Ortsdurchfahrtsgrenze an der Kreisstraße an die Westgrenze des Baugebietes verlegt wird. Damit kann die Bebauung dichter an die Kreisstraße herangerückt werden. In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde wird ein 10 m Abstand zur Fahrbahn der Kreisstraße ausgewiesen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der Fußweg an der Nordostseite der K 108 bis an die Einmündung der Straße "Zur Birnreeke" verlängert.

3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Westgrenze des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Diese Fläche dient der Ortsrandgestaltung, um den Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft zu gestalten. Dieser Pflanzstreifen stellt die Verlängerung des Pflanzstreifens aus dem angrenzenden Baugebiet „Zur Birnreeke“ dar. Die Pflanzdichte wird über die Textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Das geplante Baugebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich als Ackerland genutzt, wodurch kein Bewuchs von Bäumen und Sträuchern vorhanden ist. Zur harmonischen Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ist eine intensive Durchgrünung mit hochwachsenden Bäumen erforderlich. Mit der getroffenen flächenbezogenen Festsetzung wird ein großer Anteil der Begrünung des Baugebietes sichergestellt. Geht man davon aus, dass die Baugrundstücke zwischen 550 und 700 m² Größe aufgeteilt werden, sind auf jedem Baugrundstück 2 Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten.

zu Nr. 2

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen der Gestaltung des Ortsrandes dienen. In Anlehnung an das Baugebiet „Zur Birnreeke“ wird die Pflanzdichte in gleicher Form übernommen, je 15 lfdm. Pflanzstreifenlänge ein Laubbaum, drei Großsträucher und sechs Kleinsträucher. Damit ist eine ortsrandgestaltende Bepflanzung sichergestellt.

Von der Landwirtschaftskammer wird auf folgendes hingewiesen:

Bei den im Planbereich vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wären gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die Belange des Nds. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

zu Nr. 3

Auch die Verkehrsfläche soll nicht ohne Grünelemente ausgebaut werden. So ist für die Verkehrsfläche eine Anzahl anzupflanzender Bäume festgesetzt worden. Im Rahmen der Straßenausbauplanung werden die Baumstandorte bestimmt, damit sie nicht mit Einfahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen in Konflikt kommen. Diese Bepflanzung trägt zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Durchgrünung des Baugebietes bei.

zu Nr. 4

Im Bereich der Straßeneinmündung der Wohnstraße in die Kreisstraße ist ein Sichtfeld festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt dazu bei, den Verkehrsablauf verkehrssicher zu machen.

zu Nr. 5

Durch die zulässige Versiegelung wird das abzuleitende Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Fläche für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, dass es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten in den Fluss- und Bachauen einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, dass 15 L/sek/ha Wasser in den Vorfluter abfließen. Diese Wassermenge wird heute schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflusswert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird mit ca. mit $1,5 \text{ m}^3$ je 100 m^2 versiegelter Fläche angenommen. Dieses Rückhaltevolumen muss auf jeden Fall freigehalten werden. Für den Fall der Regenwassernutzung muss das Nutzvolumen zur erforderlichen Rückhaltmenge hinzugerechnet werden.

Beispiel Grundstückgröße 1.200 m^2
zulässige Grund- und Oberflächenwasserabgabe = $\frac{1.200 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ l/sek}}{1.000 \text{ m}^2} = 1,8 \text{ l/sek}$

Das Grundstück erhält somit nur einen Anschluss an den Regenwasserkanal, der diese Wasserabgabe zulässt (Reduzierstück).

Für das Grundstück ist eine Versiegelung von $0,2 + 0,113$ Grundflächenzahl zugelassen (= 376 m^2). Daraus ergibt sich eine max. Rückhaltung von

$$\frac{376 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} = 5.640 \text{ l}$$

Wird die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt, so kann die Rückhaltung auch geringer ausgelegt werden.

Gebäudegrundfläche $11,0 \text{ m} \times 16,0 \text{ m} = 176 \text{ m}^2$

Durch Zufahrt- und Wegebefestigung fällt kein abzuleitendes Oberflächenwasser an.

Die Rückhaltebehältnisse können als offene Wasserfläche im Garten, als Zisterne oder als Tankanlage im Keller oder Garage erstellt werden. Sie müssen so erstellt werden, dass das erforderliche Rückhaltevolumen durch den Ablauf von $1,8 \text{ l/sek}$ (bezogen auf das Beispiel) auch stetig leer läuft. Für die Regenwassernutzung ist daher ein Zusatzbehälter vorzuschalten, der jedoch nicht in das Rückhaltevolumen eingerechnet werden darf.

Der Gemeinde / Samtgemeinde ist im Rahmen des Bauantrages bzw. Anschlussantrages ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Festsetzung vorzulegen.

Für außergewöhnlich starke Regenfälle, für die das Rückhaltevolumen nicht ausreicht, sollte ein Überlauf in die unbebaute Fläche (Garten) vorgesehen werden, um eine Überflutung im Gebäude zu verhindern. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen, da dann ein ständiges Ableiten über diesen Anschluss nicht mehr kontrolliert werden kann. Daher kann auch eine Überlaufmulde im Gartenbereich empfohlen werden.

Vom Landkreis wird darauf hingewiesen, dass Überläufe von Rückhalteeinrichtungen in unbebaute Bereiche bei Geländeneigungen von über 7% technisch sehr aufwendig gestaltet werden müssen, ohne Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken herbeizuführen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die mengenmäßig zusammenhängenden größten Regenwasserereignisse in den Wintermonaten auftreten und dass eine Versickerung bzw. Verdunstung kaum erfolgt. Der Nachweis der schadlosen Regenwasserableitung über das vorhandene Kanalsystem ist mit dem vorzulegenden wasserbehördlichen Antrag zur Einleitung in ein Gewässer vor Baubeginn vorzulegen.

In den vorgenannten Fällen ist ein Rücklauf aus der Überlauffläche in den gedrosselten Ablauf vorzusehen.

Auf die Anleitung der Regenwasserrückhaltung der Samtgemeinde Radolfshausen wird verwiesen.

Das natürliche flächenhafte Versickern mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

3.7 Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung und den Ausbau der Straße im Plangebiet wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind im Umweltbericht dargelegt.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell und an das Bewertungsschema des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zur Birnreeke“ wird die Ausgleichsbilanz für das Plangebiet erstellt.

Bestandberechnung

Plangebiet:	4.769 m ²				
Ackerland	3.745 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	2.621 WE
Scheunenfläche	209 m ²	x	0,0 WE/m ²	=	0 WE
Fahrfläche	244 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	73 WE
Landw. Weg mit Krautrand	588 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	<u>176 WE</u>
					2.870 WE
					=====

Planungsbewertung

Plangebiet:	4.785 m ²				
allgemeines Wohngebiet	4.265 m ²				
0,3 Grundflächenzahl	1.280 m ²				
+ 50% = 640 m ²	1.920 m ²	x	0,0 WE /m ²	=	0 WE
Gartenfläche	2.345 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	2.814 WE
Verkehrsfläche	521 m ²	x	0,0 WE/m ²	=	<u>0 WE</u>
					2.814 WE

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1

4.265 m² allgemeines Wohngebiet = 17 Laubbäume x 50 WE 850 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2

145 m² Pflanzstreifen

Aufwertung durch Bewuchs 145 m² x 0,5 WE/m² = 73 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3

2 Straßenbäume x 68 WE / St	=	<u>136 WE</u>
zus.		3.873 WE
		=====

Aus der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 1.003 Werteeinheiten. Damit ist der Ausgleich durch die Textlichen Festsetzungen sichergestellt.

3.8. Immissionsschutz

Probleme mit dem Immissionsschutz treten nicht auf. Der Abstand zu den nächsten landwirtschaftlichen Betriebsstellen ist ausreichend.

Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße ist gering, so dass auch der Verkehrslärm die Richtwerte nach der DIN 18005 nicht übersteigt.

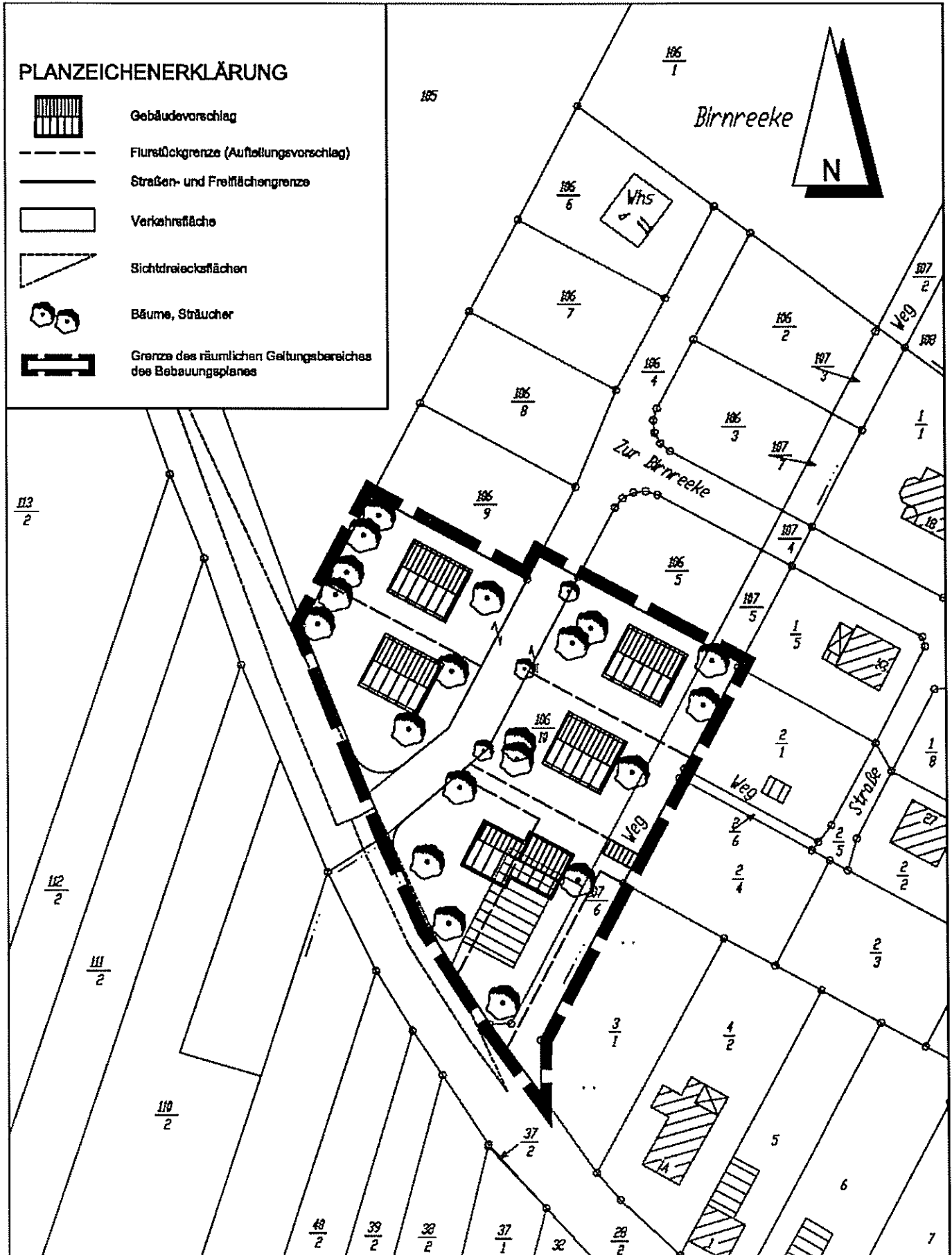
Von der Landwirtschaftskammer wird auf folgendes hingewiesen:

Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

3.9. Hinweise

Von der Deutschen Telekom AG wird , für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, gebeten den Beginn und Ablauf der Bebauung im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, T – Com Technik Niederlassung Nordwest (Oldenburg) Ressort PTI 23, Nordhoffstraße 9, 37096 Göttingen so früh wie möglich, mindestens 1 Monat vor Beginn, schriftlich anzuzeigen.

Bebauungsentwurf, M. 1:1.000



4. Örtliche Bauvorschrift

Bedingt durch die Lage am Ortsrand von Wollershausen, erscheint es erforderlich, eine Örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufzunehmen. Durch die festgesetzte Randbepflanzung sind die Erdgeschoßbereiche aus der freien Landschaft kaum wahrnehmen. Somit ist die Dachfläche für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung. Die Örtliche Bauvorschrift beschränkt sich aus vorgenannten Gründen auf die Gestaltung der Dachfläche wie folgt.

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift ist für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 „Zur Birnreeke - Süd“ erlassen.

§ 2 Dachform

Die ortstypische Dachform ist das Satteldach, welches des Öfteren auch mit einem Krüppelwalm versehen ist. In Anlehnung an die ortstypische Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer, zweihüftige Pultdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen (i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO), die auf die Dachlandschaft keinen wesentlichen Einfluss besitzen.

§ 3 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung in Wollershausen liegt zwischen 40° und 50°. Da jedoch heute häufig die Dachneigung geringer gewünscht wird, ist die Dachneigung auf mindestens 30° begrenzt worden. Dies erscheint aus gestalterischen Gründen noch vertretbar, während sich die noch flacher geneigten Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen(i. S § 14 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Dachfarbe

Die Dachfarbe hat auf das Bild der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung. So fügt sich die historische Dachfarbe Rot gut in das Landschaftsbild ein. Es besteht nicht die Absicht, die baulichen Anlagen im Landschaftsbild erkennbar zu machen, indem sie die Farbe des Hintergrundes erhalten. Ein harmonisches Landschaftsbild kann nur erreicht werden, wenn sich die baulichen Anlagen mit ihrer Farbgebung harmonisch in die Umgebung einfügen und krasse Gegensätze vermieden werden. Dies wird mit den Dachfarben Rot bis Braun erreicht.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Zur Durchsetzung der Örtlichen Bauvorschrift kann bei Zuwiderhandlung ein Bußgeld festgesetzt werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

Das allgemeine Wohngebiet wird an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser wird durch die EEW sichergestellt.

Von der EEW wird auf die novellierte Trinkwasserverordnung hingewiesen. Hierin werden für die Nutzung von Brauchwasser im Haushalt unter 3.3 feste Regeln vorgegeben. Ebenso besteht nach § 13 (3) eine Verpflichtung, die Inbetriebnahme bzw. den Betrieb einer Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Trinkwasserleitung Löschwasser zur Verfügung. Im Übrigen steht das Wasser der nahe gelegenen Teiche am Dorfgemeinschaftshaus zur Verfügung.

Vom Landkreis wird nachfolgender Brandschutzhinweis gegeben:

Die Löschwasserversorgung ist für alle zu schützenden Objekte sicherzustellen. Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muss die Wasserlieferung für die Dauer von 2 Stunden mind. 800 l/min betragen. Die Entnahmestellen (Hydrant) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Gemäß der technischen Regel – Arbeitsblatt 405 des DVG/W umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um die Brandobjekte.

Um die Löschwassermenge von 800 l/min sicherzustellen, muss bei nicht ausreichender Versorgung Löschwasser zusätzlich aus den Teichen nördlich des Dorfgemeinschaftshauses gepumpt werden. Die Feuerwehr der Samtgemeinde hat ausreichend Gerät, den Wassertransport über eine Strecke von 700 m sicherzustellen.

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

Die Breite der Fahrgasse muss mindestens 3 m breit sein. Sie muss, wenn sie nicht gradlinig verläuft, bei einem Außenradius der Kurve von

- a) 10,5 m
- b) mehr als 12 m bis 15 m, mindestens 4,5 m
- c) mehr als 15 m bis 20 m, mindestens 4 m
- d) mehr als 20 m bis 40 m, mindestens 3,5 m
- e) mehr als 40 m bis 70 m, mindestens 3,2 m
- f) mehr als 70 m, mindestens 3 m

betragen.

In Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr (Ortsbrandmeister) ist der Löschwasserbedarf über eine Wasserleitung mit 100 mm Durchmesser und entsprechenden Hydranten gedeckt. Der Teich am Dorfgemeinschaftshaus trägt zusätzlich zur Löschwassergewährleistung für den Nahbereich (Siedlungsstraße, Lucasgrund und Vor dem Heller) bei.

Die Abwässer werden der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Eller- Ruhme in Rhumspringe zugeführt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten und in gedrosseltem Umfang dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet. Für die Verkehrsfläche ist eine Regenwasserrückhaltung über einen Staukanal sicherzustellen. Für das abzuleitende Regenwasser wird vor Baubeginn ein wasserrechtlicher Antrag vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser pro Zeiteinheit dem nächsten Vorfluter zugeleitet wird, als bisher von der unbebauten Fläche abgeleitet wurde. In der Planung ist der Stauraumkanal für die Verkehrsflächen sowie die Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu berücksichtigen. Die Rohre der Regenwasserkanäle sind entsprechend zu dimensionieren.

Die Müllabfuhr im allgemeinen Wohngebiet wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der E.ON Mitte AG / RN Göttingen sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas kann im Zuge der Erschließung durch die Harz Energie GmbH Osterode / Harz sichergestellt werden.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. Es wird auf den Kinderspielplatz im Baugebiet Erbeck verwiesen, der im Abstand von ca. 400 m Fußweg zum Baugebiet liegt. Der Spielplatz hat eine Größe von 750 m² und deckt den Bedarf von 26 m² (2% der möglichen Geschoßfläche) für das Baugebiet mit ab.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	6.000,- €
Verkehrsflächenausbau	40.000,- €
Anlage der Grünflächen	2.000,- €

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	30.600,- €
Schmutzwasserkanal	34.800,- €
Hausanschlüsse (SW, RW)	16.500,- €

Diese Kosten werden von der Gemeinde / Samtgemeinde bzw. vom Abwasserverband getragen bzw. umgelegt.

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

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,4786 ha
davon sind	
allgemeines Wohngebiet	0,4265 ha
Verkehrsflächen	0,0521 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,3 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 1.280 m².

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6 und Örtliche Bauvorschrift

"Zur Birnreeke - Süd"

vom 17.01.2006 bis einschließlich 20.02.2006

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wollershausen beschlossen.

Wollershausen, den 13.03.2006

(Siegel)

gez. Schakowske
Bürgermeister

UMWELTBERICHT

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

zum

Bebauungsplan Nr. 6 und Örtliche Bauvorschrift

„Zur Birnreeke – Süd“

der

Gemeinde Wollershausen

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Planungsrechtlicher Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan bzw. die wirksame 28. Änderung stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Kreisstraße 108 und dem Wohnbaugebiet „Zur Birnreeke“. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt mit Ausnahme der Scheunenfläche und des landwirtschaftlichen Weges.

2. Einleitung

2.1 Ziel der Bauleitplanung

Ziel der Änderung ist es, weitere Wohnbauplätze für die Wohnbebauung bereitzustellen.

2.2 Darstellung der Fachgesetze

Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB

Bodenschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

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

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen

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

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), § 5 Landschaftsrahmenplan

3. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

3.1 Natur und Landschaft

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Durch die vorhandene Scheune ist bereits eine Bebauung vorhanden. Die Fläche grenzt an den bebauten Ortsrand an und stellt eine Ergänzung des Baugebietes „Zur Birnreeke“ dar.

3.2 Klima

Das Klima ist im Plangebiet bereits durch die angrenzenden Nutzungen Norden – Baugebiet, Osten – Ortslage, Süden – Kreisstraße vorbelastet.

3.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet unbelastet. Das Regenwasser versickert in der Fläche bzw. läuft über Seitengräben ab.

3.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

4. Prognose zur Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme

Die Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme würde die Nichtinanspruchnahme der Wohnbaufläche zur Folge haben. Somit wird anderweitige Fläche für die Wohnbaunutzung in Anspruch genommen. Daraus lässt sich ein mindest gleicher oder größerer Eingriff in den Naturhaushalt ableiten.

5. Prüfung nach der Bodenschutzklausel

a) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Plangebiet stellt eine Ergänzung des Baugebietes „Zur Birnreeke“ dar. Im Übrigen wird ein Wirtschaftsweg aufgehoben und die Funktion auf die Wohnstraße verlagert.

b) Nachverdichtungsgebot

Eine Nachverdichtung ist in der Ortslage nicht möglich.

c) Umwidmungssperre

Eine Umwidmungssperre liegt für das Plangebiet nicht vor.

6. Auswirkung der Planung auf die Umweltbelange

6.1 Natur und Landschaft

Durch die Planung wird eine Ackerfläche für die Bebauung freigegeben. Dadurch wird die Staub und die Abgasbelastung des Umfeldes erhöht. (Staubbelastung durch Bauzeit, Abgasbelastung durch Heizung und Kfz-Verkehr.)

Der Eingriff ist notwendig und muss ausgeglichen werden.

6.2 Auswirkungen auf Luft / Klima

Die Erweiterung des Wohngebietes hat nur eine geringfügige Auswirkung auf Luft und Klima.

6.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden minimiert. Das abzuleitende Regenwasser muss bewirtschaftet werden und darf nur gedrosselt an die Vorfluter abgegeben werden.

6.4 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Durch die Wohnbaunutzung wird die biologische Vielfalt nicht eingeschränkt. Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Versiegelung von 30 – 45 % erfolgen wird. Die übrige Fläche wird als Garten genutzt. Im Rahmen der Gartennutzung ist eine größere biologische Vielfalt gegeben als im Rahmen der Ackernutzung.

6.5 Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt.

6.6 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das geplante Wohngebiet dient der Errichtung von Wohngebäuden. Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen und der Bevölkerung werden nicht gesehen.

6.7 Kultur und Sachgüter

Kultur und Sachgüter werden durch das Plangebiet nicht berührt.

6.8 Vermeidung von Emissionen

Zur Vermeidung von Emissionen wird der Straßenanschluss an die Kreisstraße sichergestellt.

6.9 Darstellung des Landschaftsrahmenplanes

Darstellung als Siedlungsfläche.

7. Umweltmonitoring

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

Überprüfung der Anpflanzfestsetzung.

Überprüfung der Regenwasserbewirtschaftung (Regenwasserrückhaltung).

8. Zusammenfassung

Der zusätzliche Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die textliche Festsetzung (Bepflanzung) ausgeglichen.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hat mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 und Örtliche Bauvorschrift

"Zur Birnreeke - Süd"

vom 17.01.2006 bis einschließlich 20.02.2006

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wollershausen beschlossen.

Wollershausen, den 13.03.2006

(Siegel)

gez. Schakowske
Bürgermeister

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.

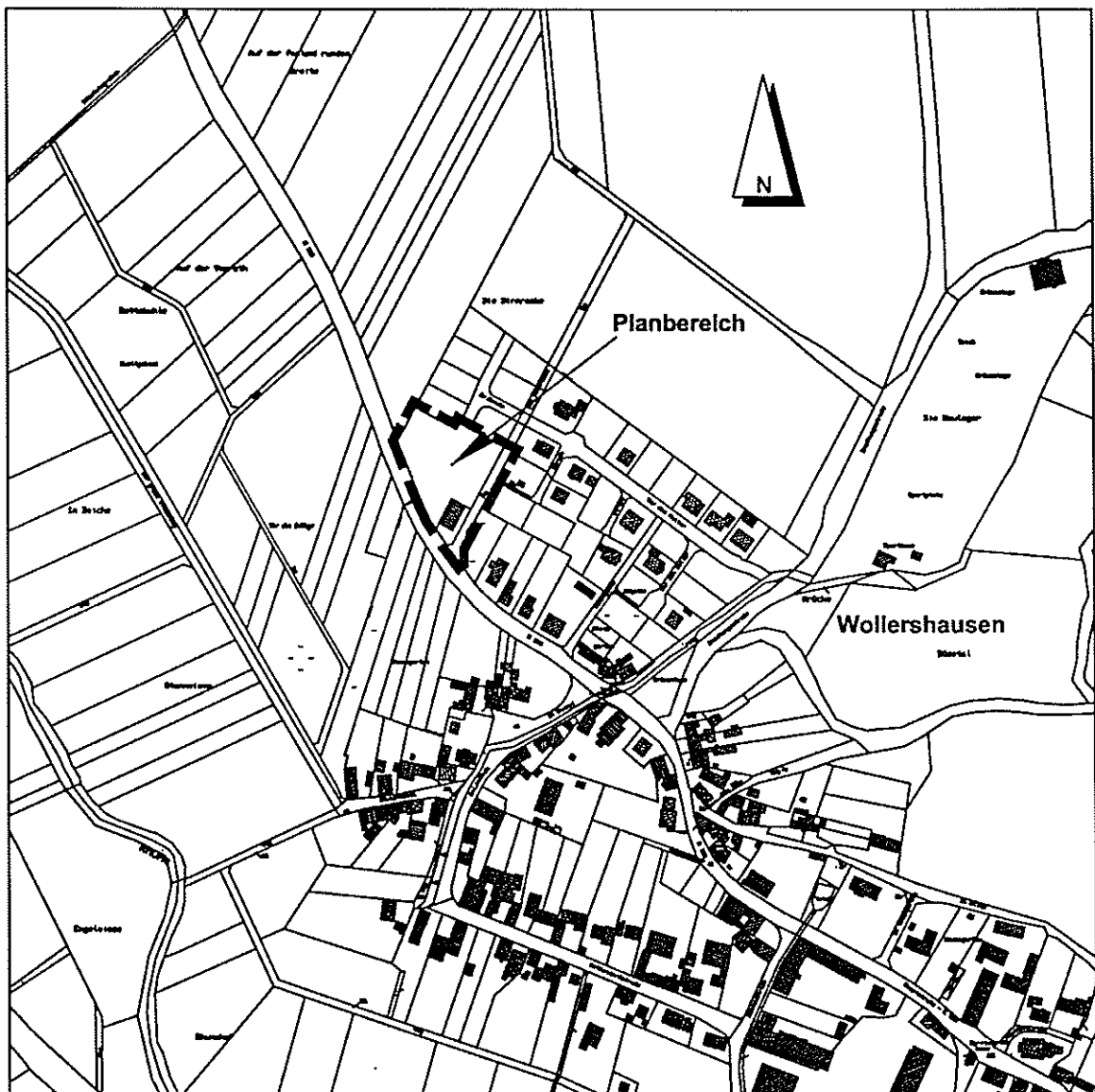
zum

Bebauungsplan Nr. 6 und Örtliche Bauvorschrift

„Zur Birnreeke – Süd“

der

Gemeinde Wollershausen



Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bereich zwischen dem Baugebiet „Zur Birnreeke“ und der Kreisstraße 108 der Wohnbebauung zuzuführen. Außerdem soll der Bebauungsplan eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde Wollershausen am 30.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Verfahrensablauf

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in der Zeit vom 19.07.2005 bis 15.08.2005 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 04.10.2005 bis 19.10.2005 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 26.09.2005 bis 26.10.2005 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 17.01.2006 bis 20.02.2006 gegeben.

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

Landkreis Göttingen
Landwirtschaftskammer Hannover
E.on Mitte AG
Deutsche Telekom
Harz Energie

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden.

Umweltbelange

Die Umweltbelange sind ausreichend im Umweltbericht behandelt worden. Zusätzliche Hinweise sind nicht vorgebracht worden.

Alternativen

Alternativen zum Wohngebiet sind nicht gegeben, da das Wohngebiet eine Abrundung des vorhandenen Wohngebietes darstellt.

Abwägungsergebnis

Das geforderte Sichtfeld ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der geforderte Mindestabstand von 10 m zwischen Fahrbahnrand der Kreisstraße und der Baugrenze ist eingehalten.

Der Hinweis, auf den entlang der Kreisstraße zu verlängernden Fußweg ist in die Begründung aufgenommen worden.

Die Hinweise zur Herstellung der Straßenanbindung an die Kreisstraße werden im Rahmen der tiefbautechnischen Planung berücksichtigt.

Die brandschutztechnischen Hinweise sind in die Begründung aufgenommen.

Das Einvernehmen mit dem Grundeigentümer ist im Plangebiet hergestellt.

Die Hinweise zu den Immissionen von den landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den Pflanzmaßnahmen entlang den Grenzen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind in die Begründung aufgenommen worden.

Der Hinweis auf die vorhandenen Telekommunikationslinien ist in die Begründung aufgenommen worden.

Der Hinweis zur Erdgasversorgung ist in die Begründung aufgenommen worden.

Der Hinweis zur problematischen Regenwasserableitung in Überlaufmulden im Gartenbereich wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 6 und Örtliche Bauvorschrift „Zur Birnreeke – Süd“ wurde vom Rat der Gemeinde Wollershausen am 13.03.2006 als Satzung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 6 seit dem 04.05.2006 wirksam.

Wollershausen, den 16.05.2006

Siegel

gez. Schakowske
Bürgermeister