

Bebauungsplan Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord", Gemeinde Wollershausen

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wollershausen diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.

Wollershausen, den 13.01.2019
Gemeinde Wollershausen
Der Bürgermeister

gez. Schakowske

Planunterlagen

Maßstab: 1:500
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Wollershausen
Gemarkung: Wollershausen
Stand: 19.03.2018
Auftr.: 18/60034

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2018"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Göttingen

Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege vollständig nach (Stand vom März 2018). Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen nur dort geometrisch einwandfrei, wo sich der Lagebezug auf das Koordinaten-System ETRS_1989_UTM_Zone_32N bezieht.

Rosdorf, den 11.01.2019

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) L.S.

gez. Gude

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe pucho gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 20.11.2018

gez. P. Ronnenberg

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Wollershausen, den 13.01.2019
Gemeinde Wollershausen
Der Bürgermeister

gez. Schakowske

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" und der Begründung haben vom 04.10.2018 bis 05.11.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wollershausen, den 13.01.2019
Gemeinde Wollershausen
Der Bürgermeister

gez. Schakowske

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" in seiner Sitzung am 12.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wollershausen, den 13.01.2019
Gemeinde Wollershausen
Der Bürgermeister

gez. Schakowske

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Wollershausen, den _____
Gemeinde Wollershausen
Der Bürgermeister

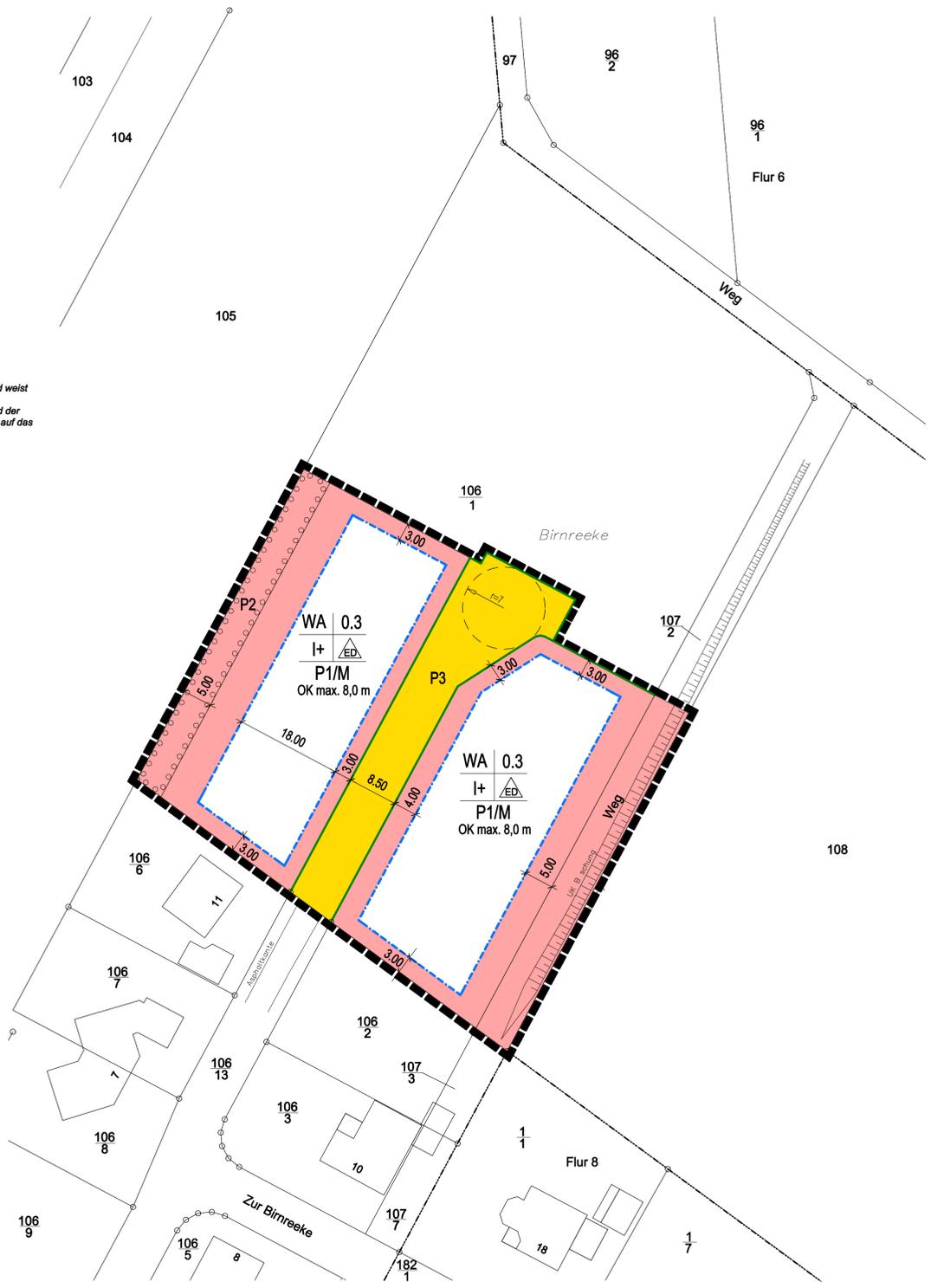
gez. Schakowske

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" nicht geltend gemacht worden.

Wollershausen, den _____
Gemeinde Wollershausen
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)



B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, unzulässig.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Vollgeschosse
Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sein. Dabei ist die örtliche Bauvorschrift C5 zu beachten.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB und § 16 (5) BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die sich an der mittleren Straßenhöhe orientierende Gesamthöhe darf das Maß von 8,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche. Oberkannte im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel).
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

3. Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsflächen darf in den allgemeinen Wohngebieten je Grundstück maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 5,00 m errichtet werden. Als Grundstückszufahrten gelten Ein- und Ausfahrten.
(§ 9 (1) 11 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Versiegelungsbeschränkung (M)
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.2 Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)

- Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezozen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche,
- Anpflanzen von 3 standortgerechten, heimische Sträuchern, 2xv, oB, 60 -100 cm je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

4.3 Pflanzung einer Strauch-Baumhecke (P2)

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60-80 cm, in drei Reihen, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100-125 cm,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

4.4 Straßenraumbegrünung (P3)

Die Erschließungsstraße ist zu begrünen durch:
- Anpflanzung von mindestens 4 standortgerechten, heimischen Laubbäumen als Hochstämme, StU, 18-20 cm,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
(§ 9 (1) 20 und 25a BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" der Gemeinde Wollershausen.

2. Dachformen

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

3. Dachneigungen

Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15° Dachneigung zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachung.

4. Dachfarbe

Dächer müssen in roter oder brauner Farbe gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister 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 Kaminrot
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. Vollgeschosse

Wird von der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung 2.1 Gebrauch gemacht, so ist das weitere Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne von § 2 Abs. 7 NBauO auszubilden und gestalterisch in den Dachraum zu integrieren. Die Drempehöhe darf 1 m nicht überschreiten. Die Drempehöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des weiteren Vollgeschosses gemessen und endet am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

A: Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0.3 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 (2) und § 20 BauNVO)

+ Index Vollgeschosse (siehe textliche Festsetzung 2.1)

OK max. 8,0 m Gebäudehöhe in Meter über mittlere Straßenhöhe (Grundstück) als Höchstmaß der Bebauung (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 18 (1) BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (1), (2) BauNVO)

--- Baugrenze (§ 23 (1), (3), (5) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung 3)

— Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

M Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzung 4.1)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.3) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P3 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 4.2 - 4.4)

6. Sonstige Planzeichen

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

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den örtlichen Bauvorschriften C2 bis C5 zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

D: Hinweise

1. Oberflächenentwässerung

Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen auf dem Gelände ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt. Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenerverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Ausfertigervermerk

Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord" mit der Urschrift (Stand) vom 20.11.2018 übereinstimmt.

Wollershausen, den 13.01.2019

.....
(Unterschrift)

Aufgestellt/ Datum	Geändert/ Name	Fertiggestellt/ Unterschrift	Geprüft/ Datum	Name	Unterschrift
20.07.2018	E. Wirthwein		20.07.2018	P. Ronnenberg	
01.08.2018	E. Wirthwein		01.08.2018	P. Ronnenberg	
19.09.2018	E. Wirthwein		19.09.2018	P. Ronnenberg	
20.11.2018	E. Wirthwein		20.11.2018	P. Ronnenberg	gez. P. Ronnenberg



Gemeinde Wollershausen Bebauungsplan Nr. 7 "Zur Birnreeke-Nord"

Im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)



Bebauungsplan Ausfertigung

Stand: 20.11.2018

Betreuung:

gez. D. Puche

Auftraggeber:

Gemeinde Wollershausen

Siedlungsstraße 4

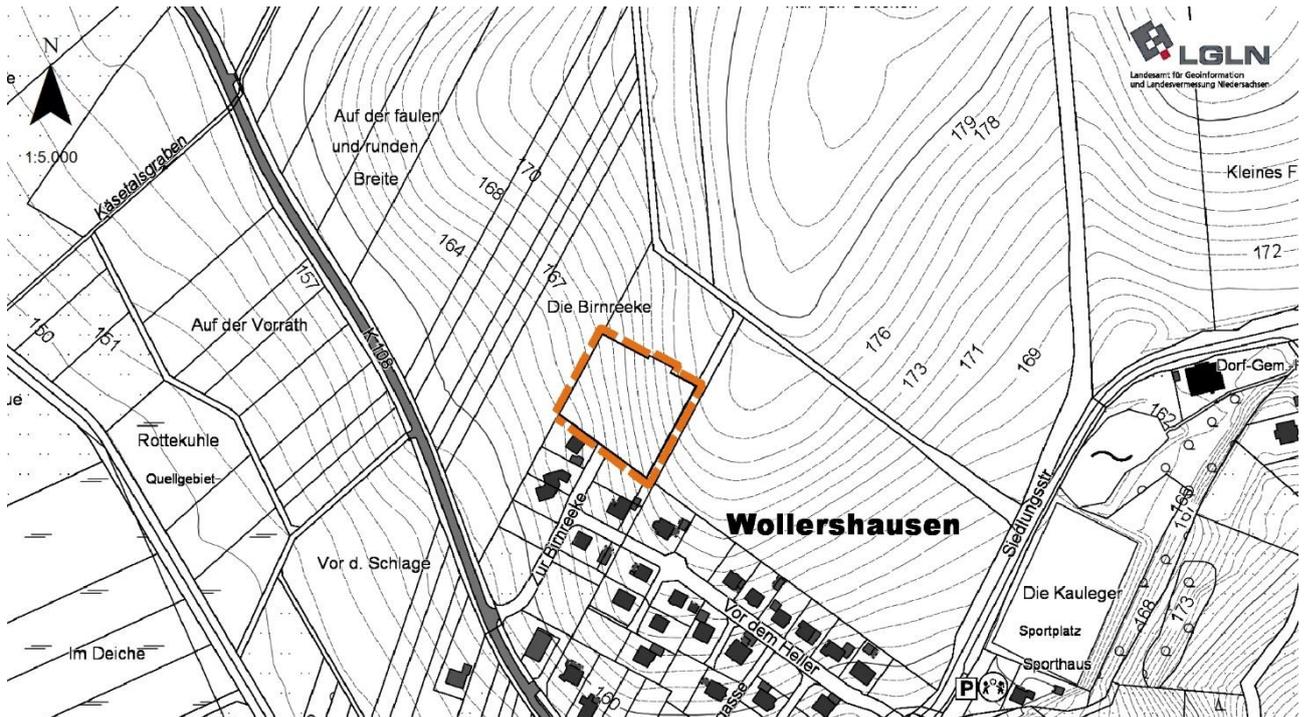
37434 Wollershausen



Gemeinde Wollershausen

Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord“

Im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)



Begründung Ausfertigung

Stand: 20.11.2019

Betreuung:

gez. Puche

Auftraggeber:

Gemeinde Wollershausen
Siedlungsstraße 4
37434 Wollershausen



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

245 BP Begründung Ausfertigung.docx

IMPRESSUM:

Projekt: Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord“, Gemeinde Wollershausen

Projektnummer: 245 BP Begründung Ausfertigung.docx

Auftraggeber: Gemeinde Wollershausen
Siedlungsstraße 4
37454 Wollershausen

Auftragnehmer:  planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc.
Patrick Ronnenberg, M.Sc.
Dipl.-Ing. Anke Horn
Bauzeichnerin Elke Wirthwein

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
1 Vorbemerkungen	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
2 Motivation	2
2.1 Planungsanlass	2
2.2 Planungserfordernis	2
2.3 Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis	3
3 Beschreibung des Plangebietes	4
3.1 Geltungsbereich	4
3.2 Bestand	4
4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
5 Plangrundlagen	6
5.1 Städtebauliches Konzept	6
5.2 Faunistische Untersuchung	7
6 Planungsalternativen	7
7 Voraussichtliche Auswirkungen auf übergeordnete Planungen	8
7.1 Raumordnung	8
7.2 Flächennutzungsplan	9
8 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen	11
8.1 Raum und Siedlung	11
8.1.1 Siedlungs- und Ortsbild	11
8.1.2 Nutzungen	11
8.1.3 Immissionsschutz	12
8.2 Infrastruktur	12
8.2.1 Verkehr	12
8.2.2 Ver- und Entsorgung	13
9 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	14



9.1	Umweltbelange	14
9.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
9.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	19
9.4	Bewertung der Eingriffsintensität	19
10	Festsetzungen	20
10.1	Art der baulichen Nutzung	20
10.1.1	Allgemeines Wohngebiet	20
10.2	Maß der baulichen Nutzung	21
10.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	21
10.2.2	Zahl der Vollgeschosse	21
10.2.3	Höhe baulicher Anlagen	22
10.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
10.3.1	Bauweise	22
10.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	23
10.4	Verkehrsflächen	23
10.4.1	Ein- und Ausfahrten	23
10.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
10.5.1	Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)	24
10.5.2	Pflanzung einer Strauch-Baumhecke (P2)	24
10.5.3	Straßenraumbegrünung (P3)	25
10.5.4	Versiegelungsbeschränkung (M)	26
10.6	Sonstige Festsetzungen	26
10.6.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	26
11	Örtliche Bauvorschriften	27
11.1	Örtliche Bauvorschriften	27
11.2	Geltungsbereich	27
11.3	Dachneigung und Dachform	27
11.4	Dachfarbe	28
11.5	Vollgeschosse	28
11.6	Ordnungswidrigkeit	29
12	Hinweise	29
12.1	Hinweise von Trägern öffentlicher Belange	29
12.2	Artenschutzrecht	30
12.3	Regenwassernutzung	30
12.4	Verwendung regenerativer Energien	31



12.5	Solarenergie	31
12.6	Gehölzpflanzungen	32
13	Städtebauliche Werte und Kosten	34
13.1	Städtebauliche Werte	34
13.2	Kosten	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Blick auf das Plangebiet von der Straße "Zur Birnreeke" in Richtung Nordosten (eigene Aufnahme, März 2018)	5
Abbildung 2: Blick vom Plangebiet auf die Straße "Zur Birnreeke" in Richtung Südwesten (eigene Aufnahme, März 2018)	5
Abbildung 3: Städtebauliches Konzept für das Plangebiet Birnreeke-Nord (ohne Maßstab)	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Göttingen (2010) mit Lage des Plangebiets am nordwestlichen Rand von Wollershausen (ohne Maßstab)	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen mit Kennzeichnung des Planbereiches (ohne Maßstab)	10
Abbildung 6: 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen mit Kennzeichnung des Plangebiets und dessen künftige Darstellung als Wohnbaufläche (noch nicht wirksam; Stand Mai 2018) (ohne Maßstab)	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord, Gemeinde Wollershausen, ist

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338).

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung des § 13b BauGB angewendet. Die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Kapitel 2.2). Auf einen Umweltbericht wird ebenso verzichtet wie auf die Eingriffsregelung. Die Umweltauswirkungen werden dennoch angemessen ermittelt und in die planerischen Abwägungen eingestellt (vgl. Kapitel 9).

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord“, beschlossen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB) wurde verzichtet (§13a (3) BauGB).

Der Öffentlichkeit wurde gem. §13a (3) 1 Nr. 2 BauGB 04.09.2018 bis eins einschließlich 18.09.2018 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord“, einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord“, wurde nach Bekanntmachung am 25.09.2018 vom 04.10.2018 bis einschließlich 05.11.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.10.2018 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord“, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Motivation

2.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wollershausen beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Wollershausen, in Verlängerung der Straße „Zur Birnreeke“, ein Wohngebiet zu errichten. Geplant sind etwa sechs Einfamilienhäuser in zwei Baureihen. Der Bereich bietet sich an, weil die Fortführung der Erschließung bereits vorbereitet ist. Es soll demnach die planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2.2 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es stellt sich planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB dar, da es weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Wollershausen liegt. Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen (Genehmigung noch nicht erteilt, noch keine Wirksamkeit, Stand Juli 2018) wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB durchgeführt wird, würde der Flächennutzungsplan ohnehin im Zuge der Berichtigung entsprechend angepasst.

Um eine Wohnnutzung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB) aufgestellt, da er die zur Anwendung erforderlichen Kriterien erfüllt. Nach dem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB soll befristet bis zum 31. Dezember 2019 ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder

eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 13 (1) 2.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Das Vorhaben unterschreitet den in § 13a (1) 2 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllen.

Wenn das beschleunigte Verfahren angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches mehr durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch werden die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet (siehe Kapitel 9).

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf in der Gemeinde nach neuen Wohnbauflächen zu decken.

2.3 Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachfläche, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Die Einwohnerentwicklung von Wollershausen weist ein Bevölkerungswachstum von 16 Einwohnern in den letzten zweieinhalb Jahren auf. Geht man von einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Haushaltsmitgliedern in Deutschland aus, entspricht dies acht Haushalten.

Zurzeit sind in Wollershausen sechs Bauplätze frei. Von denen fünf in Privatbesitz sind und in der Regel für Familienmitglieder vorgehalten werden und den vorhandenen Wohnraumbedarf somit nicht decken können.

Ausgehend davon, dass in der Gemeinde Wollershausen nur noch vereinzelt baulich nutzbare Grundstücke vorhanden sind, erscheint es gerechtfertigt, diese Ausweisung als mit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden vereinbar zu bezeichnen. Es

ist aber andererseits weder geboten noch vertretbar, ein „übergebürlich großes“ Wohnbaulandangebot zu entwickeln. Deshalb soll die Planung auf wenige Baufelder beschränkt werden. Das Plangebiet gliedert sich direkt an die vorhandene bebaute Ortslage an.

Aufgrund einer Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser stellt sich daher heraus, dass die vorhandenen Baulücken den Flächenbedarf für eine wohnbauliche Entwicklung in Wollershausen nicht abdecken können und Neuausweisungen in geringem Umfang notwendig sind.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Geltungsbereich

Der aufzustellende Bebauungsplan hat insgesamt eine Größe von ca. 0,49 ha. Es sind Teilbereiche des Flurstücks 106/1, Flur 3, Gemarkung Wollershausen, betroffen.

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

3.2 Bestand

Das Plangebiet grenzt an den nordwestlichen Ortsrand des bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Wollershausen an. Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist nicht überbaut. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Feldwirtschaftsweg entlang einer Böschung. Dieser diente zur Erschließung landwirtschaftlicher Fläche südlich des Plangebietes, die aber bereits überbaut ist. Der Feldwirtschaftsweg hat also keinerlei Funktion als Verbindungsweg mehr.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße „Zur Birnreeke“, die am Rand des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes endet. Über diese Straße wird die angrenzende, vorhandene Wohnbebauung erschlossen. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an, während im Osten, angrenzend an den Feldwirtschaftsweg, weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind.

Die Umgebung ist im Süden bzw. Südwesten geprägt von bestehenden Wohnnutzungen. Dort sind ausschließlich Einfamilienhäuser entstanden. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden.

Das Gelände des Plangebietes steigt von Südwesten von ca. 164 m ü. NHN nach Nordosten auf ca. 173 m ü. NHN. Es weist damit eine Steigung von ca. 10,2 % auf.





Abbildung 1: Blick auf das Plangebiet von der Straße "Zur Birnreeke" in Richtung Nordosten (eigene Aufnahme, März 2018)



Abbildung 2: Blick vom Plangebiet auf die Straße "Zur Birnreeke" in Richtung Südwesten (eigene Aufnahme, März 2018)

4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wollershausen möchte ein allgemeines Wohngebiet entwickeln und somit der verstärkten Nachfrage nach Bauplätzen entgegenkommen. Die Wohnbauflächen sollen vorwiegend für die Besiedlung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden bewertet und fließen in die Erstellung des Bebauungsplanes ein. Um eine gute Einbettung in das Landschaftsbild zu erreichen, soll das Plangebiet nach Nordwesten entsprechende Grünstrukturen erhalten.

Weiterhin soll sich die Bebauung an den umliegenden Strukturen des Bestandes orientieren und sich dort harmonisch einfügen.

Die verkehrliche Erschließung ist von der Straße „Zur Birnreeke“ vorgesehen, die hierfür im Rahmen der Planaufstellung in Richtung Norden verlängert werden soll.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf nach Flächen für den Wohnungsbau zu decken.

5 Plangrundlagen

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept stellt die mögliche bauliche und gestalterische Umsetzung des Projektes im Plangebiet dar. Neben den Baukörpern (Garagen und Hauptgebäude) ist auch die Verkehrsfläche dargestellt.

Das Plangebiet wird über eine 8,5 m breite zentrale Erschließungsstraße, für die am Ende eine verbreiterte Verkehrsfläche als Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen ist, erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche wird am Rand beispielhaft mit Parktaschen (2 m breit) und Straßenraumbegrünung sowie einem Bürgersteig (2 m breit) gezeigt. Somit passt sich die Straßenbreite an die Breite des südlich gelegenen Wohngebietes an und wird nach Norden verlängert. Die Straßenbreite ist somit ausreichend breit für den Begegnungsverkehr von Pkws. An der verbreiterten Verkehrsfläche besteht dann die Möglichkeit, etwaige Straßenzüge für weitere Wohngebiete anzuschließen (schwarz-weiß angedeutet).

Die dargestellten Grundstücke zeigen Einzel- und Doppelhäuser mit der notwendigen Fläche für einen dazugehörigen Pkw-Stellplatz. Die Anordnung auf dem Grundstück ist nur beispielhaft und könnte variieren.



Neben einer beispielhaften Grundstücksbegrünung ist am westlichen Plangebietsrand eine Bepflanzung in Fortführung vorhandener Ortsrandbegrünung durch die Pflanzfestsetzungen des benachbarten Wohngebietes dargestellt.

Ver- und Entsorgung mitsamt den notwendigen Leitungen erfolgt in der Verkehrsfläche der zentralen Erschließungsstraße.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept für das Plangebiet Birnreeke-Nord (ohne Maßstab)

5.2 Faunistische Untersuchung

Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte wurden im Vorfeld der Bauleitplanung geprüft. Zusammengefasst werden keine Konflikte erkannt.

Näheres ist im Kapitel 9.3 *Artenschutzrechtliche Einschätzung* beschrieben.

6 Planungsalternativen

Räumliche Alternativen

Innerhalb des Gemeindeteils Wollershausen stehen zwar vereinzelt Baulücken für eine innerörtliche Bauentwicklung zur Verfügung, diese sind zum Teil in Privatbesitz und werden für Familienmitglieder vorgehalten. Aufgrund der Nachfrage nach Grundstücken stellte sich heraus, dass die vorhandenen Baulücken in Wollershausen den Flächenbedarf für eine wohnbauliche Entwicklung nicht abdecken können. Alternative Standorte wurden nicht untersucht. Die Straße „Zur Birnreeke“ wurde seinerzeit so errichtet, dass eine Erweiterung bzw.

Verlängerung in nördliche Richtung möglich ist. Von dieser Möglichkeit soll nun Gebrauch gemacht werden.

Inhaltliche Alternativen

Konzeptionelle Planungsalternativen sind innerhalb des Plangebietes möglich. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der notwendigen Anbindung an die Straße „Zur Birnreeke“ sind den inhaltlichen Alternativen jedoch Grenzen gesetzt. Es soll eine Einfamilienhausbebauung etabliert und entsprechend der Umgebungsbebauung städtebaulich sinnvoll fortgeführt werden. Konsequenterweise führt dies zu einer Etablierung eines Wohngebietes. Es soll an dieser Stelle die allgemeine Wohnnutzung im Vordergrund stehen, die der Nachfrage nach Einfamilienhausgebieten entgegenkommt.

7 Voraussichtliche Auswirkungen auf übergeordnete Planungen

7.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) werden in dem regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Göttingen (RROP) aus dem Jahr 2010 aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele, konkretisiert.

Raumordnungsplan des Landkreises Göttingen (2010)

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials. Nördlich schließt sich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft an. Die derzeit wirksame raumordnerische Darstellung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft steht im Widerspruch mit der Planung. Durch die geringe Größe des Plangebietes werden jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Gesamttraum des

Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft erkannt. Um nicht mit raumordnerischen Vorgaben zu kollidieren, beträgt die Wohnbaufläche ca. 0,49 ha.

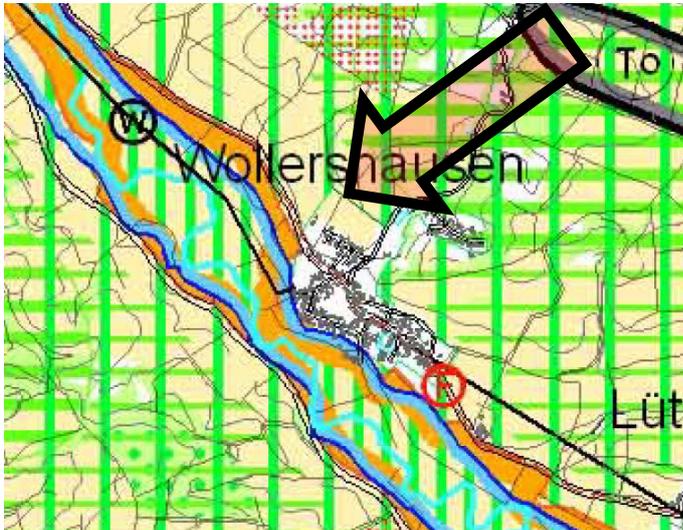


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Göttingen (2010) mit Lage des Plangebiets am nordwestlichen Rand von Wollershausen (ohne Maßstab)

7.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen stellt den Geltungsbereich des Plangebietes noch als landwirtschaftliche Fläche dar (Stand Mai 2018). An den Geltungsbereich grenzen in südliche Richtung direkt Wohnbauflächen (W) an. Die anderen umgebenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Vorbereitung dieser Bebauungsplanaufstellung den in Rede stehenden Bereich in seiner Darstellung geändert und als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Geltungsbereich ist in der 42. Flächennutzungsplanänderung als 6. Änderungsbereich Wollershausen, Straße „Zur Birnreeke“, Wohngebiet betitelt. Die Änderung in diesem Bereich umfasst die Ausweisung einer ca. 0,55 ha großen südwestlichen Teilfläche der Flurstücke 106/1 und 107/2 von „Flächen der Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“. Diese Änderung ist jedoch mit Stand Mai 2018 noch nicht wirksam.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der nach dem Verfahren gem. §13b BauGB aufgestellt wird ohnehin von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

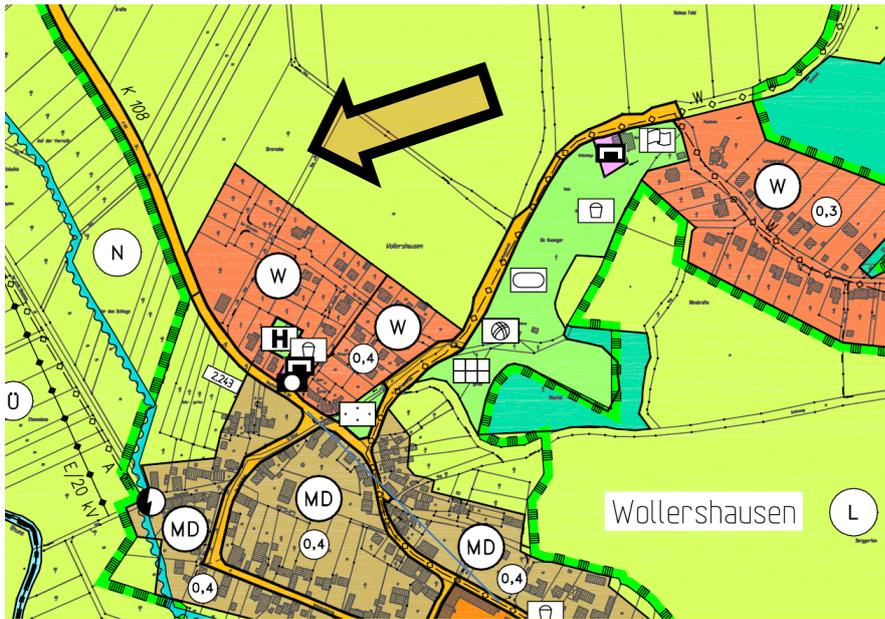


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen mit Kennzeichnung des Planbereiches (ohne Maßstab)

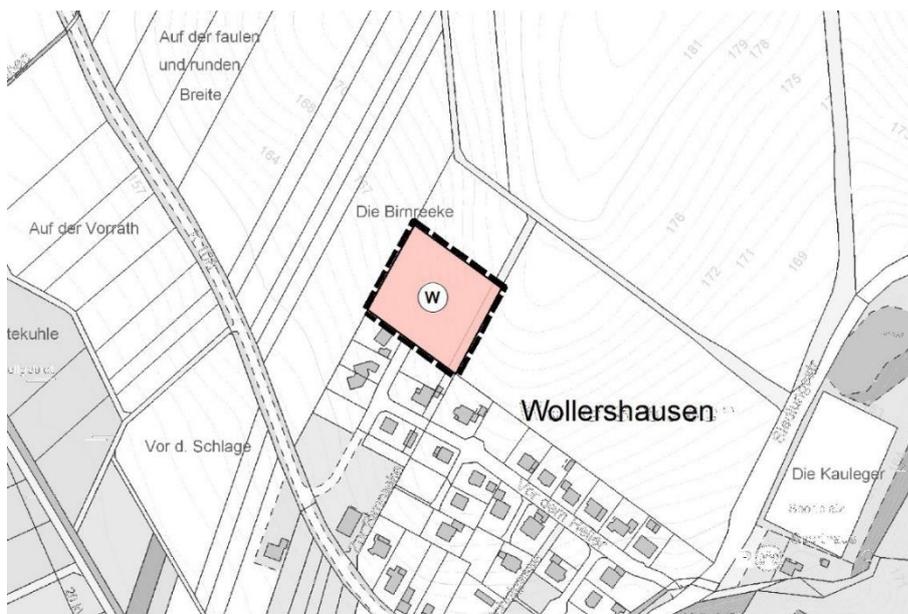


Abbildung 6: 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen mit Kennzeichnung des Plangebiets und dessen künftige Darstellung als Wohnbaufläche (noch nicht wirksam; Stand Mai 2018) (ohne Maßstab)

8 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen

8.1 Raum und Siedlung

8.1.1 Siedlungs- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wollershausen und ist bisher nicht baulich genutzt.

Der nordwestliche Ortsrand von Wollershausen, an den das Plangebiet anschließt, ist von Einfamilienhäusern geprägt, die in eingeschossiger Bauweise mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Satteldach, Zeltdach in roter, rotbrauner, brauner und grauer Farbe der Dachziegel errichtet wurden.

Die Einfamilienhäuser sind vornehmlich traufständig zum jeweils angrenzenden Straßenraum orientiert. Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden vorwiegend als Wohn- und Ziergärten genutzt; aufgrund des großen Flächenanteils tragen sie entscheidend zur Wahrnehmung der Siedlung und damit zum Ortsbild bei. Das Plangebiet schließt im Süden unmittelbar an ein Einfamilienhausgebiet der jüngsten Siedlungserweiterung des Ortes an.

Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es befindet sich also im Übergang zur offenen Landschaft.

Um die Auswirkungen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und das Ortsbild zu minimieren, wird für das Plangebiet durch Eingrünungen der Grundstücke, sowie eines Pflanzstreifens ein Einfügen in die Landschaft ermöglicht. Die Umsetzung einer Beschränkung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan dient einer harmonischen Eingliederung in die umliegende Siedlung.

Die geplante Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungserweiterung am nordwestlichen Rand von Wollershausen wird als verträglich angesehen.

8.1.2 Nutzungen

Die Fläche südlich des Gebietes wird zu Wohnzwecken genutzt.

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzungen bestimmt, von denen es umgeben ist. Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 0,49 ha langfristig der Landwirtschaft entzogen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Region zu rechnen.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet passt sich in die umliegenden Nutzungsstrukturen ein. Konflikte werden nicht erkannt.

8.1.3 Immissionsschutz

Durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes, welches sich direkt an das bestehende Wohngebiet anschließt, werden keine Konflikte aus Sicht des Immissionsschutzes gesehen. Emittierende Nutzungen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Die Flächen im direkten Umfeld werden weiter intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Emissionen, die dort bei der Feldarbeit und durch die landwirtschaftlichen Maschinen entstehen, sind ortsüblich und zu dulden. Die Felder werden wie bisher bewirtschaftet und es findet keine Verschärfung aus Sicht des Immissionsschutzes statt.

Im Süden grenzen Wohnnutzungen an den Planbereich. Es handelt sich um ein neuzeitliches Wohnquartier. Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und den bestehenden Wohnnutzungen werden nicht gesehen. Lediglich im Zuge der Bautätigkeit kann es temporär zu Störungen (z. B. durch Baufahrzeuge) kommen, die aber nicht als erheblich eingestuft werden.

Durch die Erschließung des Plangebietes wird sich das Verkehrsaufkommen marginal erhöhen. Diese Mehrbelastung stellt sich aufgrund der wenigen möglichen Baugrundstücke als sehr gering dar und kann durch die bestehenden Erschließungsstraßen bewältigt werden. Eine Lärmbelastung wird durch die neuen Wohngebiete nicht gesehen.

8.2 Infrastruktur

8.2.1 Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches wird zunächst über die vorhandene Erschließungsstraße „Zur Birnreeke“ sichergestellt. Die Erschließung der Grundstücke ist über die festgelegte Verkehrsfläche gesichert. Die Zufahrt zu den Grundstücken findet somit ausgehend von der Straße „Zur Birnreeke“ statt.

Im Bebauungsplan wurde in ausreichender Breite Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die etwaige Herstellung einer Erschließungsanlage (Straße) in diesem Teilbereich mit Unterbau, Trag- und Deckschicht, Randeinfassungen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen, sowie Stellplatzanlagen und Straßenbegrünung kann vorgesehen werden, wenn und soweit durch die künftige Bebauung im Plangebiet dafür ein Erfordernis eintritt.

Ausgehend von der maximalen baulichen Ausnutzbarkeit des Baukonzeptes im Plangebiet können maximal 6 Eigenheime entstehen. Geht man von einem Kraftfahrzeugbestand von ca. 12 Stück (2 Kfz / Wohngebäude) aus, ergibt sich nach der Schätzformel (MGS [Pkw/h] = 0,35 x Pkw-Bestand) gemäß der bereits ersetzten - aber für diesen Aspekt weiterhin maßgeblichen - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95¹ ein Quellverkehrsaufkommen von etwa 4,2 Kfz in der morgendlichen Spitzenstunde für das Plangebiet. Dieser zusätzliche Verkehr kann von der Straße „Zur Birnreeke“ problemlos aufgenommen werden.

¹ Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 1995



Die Erschließung des Plangebietes tangiert nicht die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Feldwegsysteme. Die Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Flurstücke ist auch weiterhin gewährleistet. Fußgänger und Radfahrer können noch immer die nahegelegene Siedlungsstraße nutzen, um die offene Landschaft zu erreichen.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge, ist eine verbreiterte Verkehrsfläche (Wendehammer) am Ende der Stichstraße vorgesehen, an der perspektivisch weitere Straßen für zukünftige Baugebietsentwicklungen vorgesehen werden können.

Wesentliche Auswirkungen auf die Verkehrsstruktur werden daher nicht erwartet.

8.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Topografie des Plangebietes wird im Wesentlichen durch ein leichtes Nord-Süd-Gefälle bestimmt.

Die Entwässerung im Plangebiet kann in Richtung des natürlichen Gefälles erfolgen. Die Entsorgung des Regenwassers des Plangebietes erfolgt über die geplante Straße mit Anbindung an die vorhandenen Kanäle im Süden.

Entsprechende Maßnahmen bezüglich hangabwärts strömenden Regenwassers aus den landwirtschaftlichen Flächen sind auf den Grundstücken möglich. Etwaige technische Maßnahmen zur Einleitung in das öffentliche Netz sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung abzustimmen.

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet, inklusive den notwendigen Energie-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen, kann über die Verkehrsflächen erfolgen. Der Anschluss an die Leitungsnetze kann an der Straße „Zur Birnreeke“ erfolgen. Die ggf. entsprechend notwendig werdenden Leitungstrassen werden im Zuge der Erschließung verlegt. Die Möglichkeiten und technischen Notwendigkeiten werden im Laufe des Planungsfortschritts mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass keine Kapazitätsprobleme bestehen, das neue Baugebiet an die vorhandenen Strukturen anzuschließen.

Eine Einschätzung und Bewertung der vorgesehenen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Schmutz- und Regenwassers und die damit in Verbindung stehenden technischen, planerischen und baulichen Anforderungen zur Entsorgung im Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Durch die geplante Ausführung als ca. 190 m lange Stichstraße in einem Wohngebiet, ist es notwendig, eine Wendefläche für Müll- und Rettungsfahrzeuge am Ende der Stichstraße anzugliedern. Eine entsprechend breite Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nach Maßen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dargestellt.

9 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

9.1 Umweltbelange

Wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB angewendet, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden.

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass die Bewertung der Bestandssituation der Naturraumpotenziale anhand der tatsächlichen Situation vor Ort vorgenommen wird.

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind. Erläutert werden nur die betroffenen Belange bzw. solche, für die ein gesonderter Erläuterungsbedarf besteht.

Belang	Betroffen	Nicht betroffen
Schutzgüter		
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften		x
Schutzgut Biototypen		x
Schutzgut Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x	
Schutzgut Oberflächengewässer		x
Schutzgut Klima / Luft		x
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander		x
Schutzgut Landschaftsbild	x	
Biologische Vielfalt		x
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x



Belang	Betroffen	Nicht betroffen
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Vermeidung von Emissionen		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von Landschaftsplänen		x
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten gem. § 32 WHG)		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind.



Boden

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Braunerde vorherrschend keine Hinweise auf Altablagerungen	Geringe Vorbelastung der Böden durch landwirtschaftliche Nutzung weitgehend natürliche Bodenausbildung	Bodenverlust durch Versiegelung Einschränkung der Versickerungsrate	Erheblichkeit durch den Verlust von Boden durch die Versiegelung

Im niedersächsischen Kartenserver des LBEG (Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) sind folgende Darstellungen und Bewertungen des Bodens im Plangebiet aufgeführt:

Standortbezogenes ackerbauliches Standortpotenzial

mittel

Suchräume für schutzwürdige Bodentypen

nein

Bodenschätzungskarte

Klassenzeichen: sL4V

Boden- und Ackerzahl: 55, 52

Boden als Ertragspotenzial

Der Boden im Plangebiet wird nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen

In den überbaubaren Bereichen geht Lebensraum verloren. Im Bereich von Gärten und Pflanzflächen wird im Gegenzug der Lebensraum gesichert bzw. aufgewertet.

Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speichermedium...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.

Schutzfunktionen (Pufferung, Filterung...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.

Archiv von Natur- und Kulturgeschichte

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation.



Zusammenfassend muss davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials auf Bodenbewegungen und Bodenverlagerungen sowie Versiegelungen zurückzuführen sind. Sie beschränken sich auf die überbaubaren Flächen und sind dort auch nicht wiederherstellbar.

Biototypen

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Acker (A)	keine schützenswerten flächigen Biototypen vorhanden keine geschützten oder seltenen Arten innerhalb des Plangebietes zu erwarten	Inanspruchnahme von Ackerfläche bedeutende Vegetationszusammensetzungen werden nicht Kein Verlust von Nistplätzen für Vogelarten im Plangebiet	Keine Erheblichkeit

Landschaftsbild / Ortsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Lage am nördlichen Ortsrand Übergangsbereich vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft Im Plangebiet keine gliedernden Elemente vorhanden Umfeld ist auch durch landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet	Einsehbarkeit teilweise durch Topographie und Bebauung im Süden eingeschränkt Keine Vorbelastungen des Landschaftsbildes Im Zusammenhang mit dem Umfeld geringe bis mittlere Naturnähe, Schönheit und Vielfalt	Verlagerung des Ortrandes nach Norden Geringe Vergrößerung des Siedlungskörpers Keine dominanten Bauwerke Einsehbarkeit im Nahbereich und mittleren Einwirkungsbereich	Keine Erheblichkeit aufgrund der geringen Größe des Plangebietes Naturnahe Bepflanzung des Ortsrandes wird jedoch empfohlen

9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der neueren Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Gründe hierfür sind die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.



Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Klimaschutz

Unter „Klimaschutz“ sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken.

Bereits aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Neben den rein technischen Maßnahmen und Betriebsabläufen ist auch die Flächennutzung und Flächenverteilung von Bedeutung. Die überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß von 30 % festgesetzt. Es verbleiben demzufolge innerhalb der Baugrundstücke Flächen, die klimaausgleichende Funktionen übernehmen können und auch zur Durchlüftung des Gebietes beitragen. Die Bepflanzung des Ortsrandes und die interne Durchgrünung der Baugrundstücke und der Straße tragen ebenfalls zu klimaausgleichenden Funktionen bei.

Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden nicht negativ verändert.

Klimaanpassung

Unter „Klimaanpassung“ sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen.

Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Die Durchgrünung der Baugrundstücke, die Hecke am Ortsrand und die Straßenraumbegrünung sowie das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche soll dem Wärmeinselneffekt bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimaausgleichende Funktionen.



9.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Tierwelt im Plangebiet wurde von Herrn Dipl. Ing. Michael Schmitz, Umweltplanung Lichtenborn, eine faunistische Untersuchung erstellt². Der Schwerpunkt lag dabei auf der Erfassung und Bewertung der Vogelwelt sowie des Feldhamsters.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bedeutung des Gebietes für die untersuchten Tierartengruppen wird folgendes Ergebnis formuliert:

„Die Fläche wird nicht von Vogelarten besiedelt. Die angrenzende Ackerflur ist Lebensraum von Feldlerche und Wiesenschafstelze, die das Plangebiet sicher auch hier und da überfliegen bzw. zur Nahrungssuchen aufsuchen. In den Randbereichen der Bebauung brüten einige Vogelarten, die meisten davon sind häufige Arten des Siedlungsraumes, die bisher nicht gefährdet sind.

Die Fläche selbst wird von vielen dieser Arten zeitweise als Nahrungsfläche genutzt. Brutplätze (weder dauerhafte noch temporäre) sind von der geplanten Erweiterung nicht betroffen.

Feldhamstervorkommen wurden nicht registriert. Die Art wird daher nicht weiter betrachtet.“

Die Artenschutzrechtliche Einschätzung lautet:

„Im vorliegenden Fall besitzt keine der nachgewiesenen artenschutzrechtlich streng geschützten Arten ganzjährig geschützte Teillebensräume im Plangebiet. Es liegen nicht einmal Nachweise temporär geschützter Fortpflanzungsstätten vor.

Das Artenschutzrecht ist im vorliegenden Fall daher nicht einschlägig.“

Somit sind weder erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Fauna zu erwarten noch sind artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen.

9.4 Bewertung der Eingriffsintensität

Aus den Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange wird deutlich, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch Bodenverlust durch Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen sowie den damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens begründet. Boden geht unwiederbringlich verloren und ist an Ort und Stelle nicht wieder herstellbar.

Allerdings entsteht durch die oben genannten Beeinträchtigungen keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 13b (2) 4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt

² Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz (Juli 2018): Faunistische Untersuchung im Bereich eines B-Plan in Wollershausen



oder zulässig. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren dient, wird bereits per Gesetz höher bewertet als die Belange von Natur und Landschaft.

10 Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind folgende Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Der Ausschluss der nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete richtet sich nach dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgeschichtshofes vom 4. Mai 2018³. Es werden darin Leitsätze zum Bauplanungsrecht formuliert, das die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB betrifft. Darin heißt es: „Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten,

³ Beschluss des VGH München vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382



über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.“

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird auf allen Teilbereichen im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,3 festgesetzt. Es dürfen demnach bis zu 30 % der Baugrundstücksfläche überbaut werden. Die Grundflächenzahl ist hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ausreichend dimensioniert. Damit können die zulässigen Haustypen in angemessener Größe errichtet werden.

Die getroffene Festsetzung orientiert sich an den vorhandenen südlich liegenden Bebauungsplänen Nr. 5 „Zur Birnreeke“ und Nr. 6 „Zur Birnreeke – Süd“ und somit an der umliegenden Bestandsbebauung.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die oben genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese Überschreitung ist gemäß §19 (4) BauNVO zulässig.

10.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es ist ein Vollgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sein, sofern die örtliche Bauvorschrift 4 eingehalten wird (siehe Kapitel 11.5). Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach § 2 (6) und (7) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ab. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet eine an die benachbarte Bebauung angelehnte Bebauung zu erzielen.

Die Geschossigkeit der Gebäude wird als Maximum festgesetzt.

So fügen sich die Gebäude besser in das Orts- und Landschaftsbild ein, da sie insgesamt niedriger als bei einer mehrgeschossigen Bebauung sein werden, gleichzeitig aber mehr Wohnraum zur Verfügung steht als bei einer eingeschossigen Bauweise.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen unterstützt.

Die Gebäude werden, auch unter Berücksichtigung der Höhe baulicher Anlagen, mit dem Bestand harmonisieren.

10.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet, ergänzend zu der Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen gesteuert.

Der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Dachfirstes. Firstabschluss im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Ein den First bzw. der Attika überragender Schornstein ist hier nicht zu berücksichtigen. Auch sonstige untergeordnete Bauteile wie Entlüftungsanlagen, Satellitenanlagen oder Antennen etc. sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen.

Die durch die Oberkante festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das angrenzende Straßenniveau, von dem das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind der höchste und der niedrigste Punkt der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche maßgebend. Daraus ist der Mittelwert zu bilden, um die gemittelte Höhe zu erhalten.

Ausgehend vom unteren Bezugspunkt und der Zahl der Vollgeschosse darf die Oberkante der Gebäude max. 8,0 m betragen.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

10.3.1 Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass in Anlehnung an die umgebende Bebauung, auch die Bebauung im Plangebiet die Maßstäblichkeit der Nachbarschaft übernehmen soll. Es findet dadurch ein Ausschluss von Hausgruppen statt.



10.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist nach § 22 (2) auf Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise beschränkt. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Außerdem sind dadurch Hausgruppen ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen sind großzügig gesetzt worden, um ausreichend Raum für die Aufteilung der Grundstücke, sowie die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu geben. Sie passen sich in ihrer Tiefe den Baugrenzen der benachbarten Baugebiete an, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich innerhalb des Baugrundstücks anzuordnen. Sie müssen allerdings nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

10.4 Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Plangebiets zu sichern, wird die südlich angrenzende Straße „Zur Birnreeke“ in Richtung Norden verlängert. Es erfolgt eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche. Die Straßenverkehrsfläche wird durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber dem Baugebiet abgegrenzt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche schließt an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Zur Birnreeke“ an.

Die Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird nicht angestrebt. Dies wird der Erschließungsplanung überlassen. Im Allgemeinen bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowohl die eigentliche Straße als auch Fußwege, Stellplätze für Pkw und Begrünungsflächen angeordnet werden können.

10.4.1 Ein- und Ausfahrten

Entlang der Verkehrsflächen darf in den allgemeinen Wohngebieten je Grundstück maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 5,00 m errichtet werden. Als Grundstückszufahrten gelten Ein- und Ausfahrten.

Diese Festsetzung dient der flächensparenden und bodenschonenden Anordnung von Zufahrten auf dem Gelände. Die Maße sind ausreichend, um sich mit zwei Pkw zu begegnen.

10.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.5.1 Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)

Maßnahme

Das Baugebiet ist zu begrünen durch:

- Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche,
- Anpflanzen von 3 standortgerechten, heimische Sträuchern, 2xv, oB, 60 – 100 cm je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in Kapitel 7.3 aufgeführten Baumarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumarten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.

Bei der Pflege der Gehölze sollte der natürliche Wuchscharakter der Gehölze erkennbar bleiben, ein strenger Formschnitt etc. sind zu vermeiden.

10.5.2 Pflanzung einer Strauch-Baumhecke (P2)

Maßnahme

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:



- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 80 cm, in drei Reihen, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 – 125 cm,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Aufbau eines gliedernden Landschaftsbestandteils an Ortsrand, der zugleich auch den Aspekt der Kulturlandschaft betonen soll. Die Struktur einer Strauch-Baumhecke erfüllt diese Funktionen auch auf verhältnismäßig engem Raum. Durch entsprechend variables Höhen- und Seitenwachstum kann sich die Gehölzpflanzung zu einer dynamischen und landschaftsprägenden gliedernden Struktur entwickeln. Außerdem wird durch die Maßnahme ein Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen geschaffen.

Heckenzüge sind wichtige lineare Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsachsen zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen.

Um ein dynamisches Bild der Gehölzpflanzungen zu erreichen, werden auch Bäume 2. und 3. Ordnung als einzelne Überhälter verwendet. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden. Zur Wahrung eines typischen Feldheckencharakters sollte ein strenger Formschnitt allerdings vermieden werden und auf eine dynamische vertikale Struktur mit dem Verbleiben von Überhältern geachtet werden.

10.5.3 Straßenraumbegrünung (P3)

Maßnahme

Die Erschließungsstraße ist zu begrünen durch:

- Anpflanzung von mindestens 4 standortgerechten, heimischen Laubbäumen als Hochstämme, StU, 18 – 20 cm,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung:

Die Baumpflanzung hat hauptsächlich gestalterische Funktion und dient zur Betonung des Straßenverlaufs. Aus diesem Grund werden hohe Wuchsgrößen verwendet. Darüber hinaus sind die Baumpflanzungen auch für das Mikroklima als positiv zu werten. Die Bäume binden Stäube und Schadstoffe, produzieren Sauerstoff und haben eine klimaverbessernde Funktion.



Die Pflanzung sollte so vorgenommen werden, dass eine große Baumscheibe von mindestens 10 qm verbleibt, da nur so eine gute Bodendurchlüftung, Nährstoff- und Wasserversorgung möglich ist. Das Ausbringen von Rindenmulch kann hier zu deutlichen Verbesserungen der Wasserversorgung im durchwurzelten Raum führen und wirkt sich zudem positiv auf das Bodenklima und die Bodenfauna und -flora aus. Das Befahren der Baumscheibe mit schweren Fahrzeugen und ein hoher Versiegelungsgrad im unmittelbaren Umfeld sollten vermieden werden, da nur so ein gutes Anwachsen und eine lange Lebensdauer möglich sind. Bei der Pflege der Bäume soll auf das Erhalten des natürlichen Wuchsbildes geachtet werden.

10.5.4 Versiegelungsbeschränkung (M)

Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

10.6 Sonstige Festsetzungen

10.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord“ umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 106/1. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden mit dem Ende der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Grundstücksgrenzen der sechs südlichen Grundstücke und der verbreiterten Verkehrsfläche des Bebauungsplanes.



- Im Süden durch die Straße zur Birnreeke (Flurstück 106/13) und der beiden Flurstücke 106/6 sowie 106/2
- Im Westen durch das Flurstück 105
- Im Osten durch das Flurstück 107/2

Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Gestaltung werden einige grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 NBauO. Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung zu erreichen, werden Beschränkungen in Bezug auf die Gestaltungsfreiheit getroffen. Damit wird keine Homogenität bezweckt, es sollen keine uniformen Baukörper und -gebiete entstehen, sondern es soll durch ähnliche Gestaltungsmerkmale das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Großen Einfluss auf das Ortsbild und die Umgebung haben Dachflächen. Sie sind in der Regel noch aus großer Ferne wahrzunehmen. Daher werden u.a. Festsetzungen bezüglich der Dachausbildung getroffen.

11.2 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord“ der Gemeinde Wollershausen.

11.3 Dachneigung und Dachform

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

Die ortstypische Dachneigung älterer Gebäude in Wollershausen liegt zwischen 40 und 50°. Da jedoch heutzutage häufig geringere Dachneigungen gewünscht werden, ist die Dachneigung auf mindestens 30° begrenzt worden. Dies ist aus gestalterischer Sicht vertretbar, während sich noch flacher geneigte Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen.

Wenn begrünte Dächer errichtet werden sollen, kann die Dachneigung bis auf 15° zurückgenommen werden. Hier wird der ökologische Effekt von Dachbegrünungen höher bewertet



als die Anpassung an die Ortstypik. Bei dieser Dachneigung sind die herkömmlichen Systeme zur extensiven oder intensiven Dachbegrünung ohne zusätzlichen baukonstruktiven Mehraufwand anwendbar. Dächer unter 15° Neigung sind unzulässig. Diese Regelungen gelten allerdings nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

11.4 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 Kaminrot

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.

Um sich an der umgebenden Bebauung zu orientieren und die Farbgestaltung dem Ortsbild entsprechend zu harmonisieren, wurden diese Festlegungen getroffen.

11.5 Vollgeschosse

Wie bereits in Kapitel 10.2.2 erläutert, soll zwar mehrgeschossige Bebauung grundsätzlich möglich sein, das oberste Vollgeschoss soll jedoch gestalterisch in das Dachgeschoss integriert werden. Die Regelung gilt nur dort, wo von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden soll, im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss zu etablieren.

Damit wird zum Ersten eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke zur Schaffung von viel Wohnraum erreicht. Zum Zweiten fügen sich die Gebäude besser in das Orts- und Landschaftsbild ein, da sie insgesamt niedriger als bei einer herkömmlichen zweigeschossigen Bebauung sein werden.

Es sind die Festsetzungen der Firsthöhe zu beachten. Weiterhin ist zu beachten, dass nur Dächer mit einer Neigung über 30° zulässig sind.

Als weitere Voraussetzung wird eine Drempehöhe von 1 m festgesetzt. Die Höhe des Drempelements orientiert sich an dem Bezugspunkt der Oberkante Fertigfußboden des 2. Vollgeschosses sowie dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, also dem Dachziegel. Eine Drempehöhe von 1 m ist ausreichend, um die Zielsetzungen zu fixieren. Die



Höhe von 1 m wurde gewählt, damit auch eine Brüstungshöhe, z. B. für Dachflächenfenster möglich ist. Durch diese Regelung ist es außerdem möglich, Zwerchhäuser in die Dachgestaltung zu integrieren.

11.6 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt: Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

12 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

12.1 Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

Hinweis des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es besteht im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Vor Baubeginn sollte von den Antragstellern eine Luftbildauswertung vorgenommen werden. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen wenden sich die Antragsteller an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Fachbereich Bauwirtschaft

Im Untergrund der Planungsfläche liegen wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips, Anhydrit) in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrund-erkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem



Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Landkreis Göttingen Fachbereich Bauen:

Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen auf dem Gelände ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt.

Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

Die Fläche umfasst möglicherweise Gewässer III. Ordnung (Wegeseitengräben). Gegebenenfalls (z. B. Ausbau Überfahrten) muss diese Tatsache im Rahmen eines wasserbehördlichen Verfahrens hinsichtlich eines Gewässerausbaus berücksichtigt werden.

12.2 Artenschutzrecht

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Mitte Juli kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

12.3 Regenwassernutzung

Auf den Grundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammeltanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z. B. für die Speisung von Toilettenspülungen oder Waschmaschinen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50 % führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.



Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser sind die Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen.

„Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß der TrinkwV 2001 (§ 13 (4)) und der AVBWasserV (§ 3 (2)) beim Gesundheitsamt sowie beim örtlich zuständigen Wasserverband anzeigepflichtig.“

12.4 Verwendung regenerativer Energien

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist am 24. Juli 2007 in Kraft getreten und zuletzt am 24. Oktober 2015 geändert worden. Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden. In diesem Rahmen und unter Beachtung des gesetzlichen Grundsatzes der wirtschaftlichen Vertretbarkeit soll die Verordnung dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden (vgl. § 1 EnEV). Weiter ist es Ziel, den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um etwa 30 Prozent zu senken.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ist am 07. August 2008 in Kraft getreten und zuletzt am 20. Oktober 2015 geändert worden. Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme und Kälte aus Erneuerbaren Energien zu fördern. Um dieses Ziel unter Wahrung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit zu erreichen, verfolgt dieses Gesetz das Ziel, dazu beizutragen, den Anteil Erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte bis zum Jahr 2020 auf 14 Prozent zu erhöhen (vgl. § 1 EEWärmeG).

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen wird die Verwendung regenerativer Energien (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Hierfür wird auf die Bestimmungen der EnEV und des EEWärmeG verwiesen.

12.5 Solarenergie

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaiksystemen reduziert werden. Der Bebauungsplan kann indirekt solche Systeme fördern, indem er z.B. die Stellung der Gebäude nach Süden zulässt. Im gesamten Plangebiet können die Grundstücke entsprechend ausgerichtet werden. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Weiterhin kann die Nutzung von Solarenergie über die Festsetzung der Dachneigung indirekt gesteuert werden. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich.

Der Bebauungsplan trifft zwar keine Vorgaben zur Ausnutzung von Sonnenenergie. Es wird aber empfohlen, solche Anlagen zu installieren.

„Es wird auf die VDI-Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung - Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, März 2014)“ hingewiesen.“

12.6 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Tabelle 1: Gehölzpflanzungen

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (unter 20 m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Speierling	Sorbus domestica
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
Bäume 3. Ordnung (bis 12m)			
Holzapfel	Malus sylvestris	Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea		

Großsträucher (bis 7m)		Mittelsträucher (bis 3m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuss	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Hundsrose	Rosa canina
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Tabelle 2: Obstsorten

Apfelsorten:		
Alkmene	Goldrenette v. Blenheim	Ontario
Ananasrenette	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
Baumanns Renette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Biesterfelder Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Boikenapfel	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boskoop, Roter	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Charlamowsky (Augustapfel)	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Geheimrat Dr. Oldenburg	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Gelber Edelapfel	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Richard	Landsberger Renette	Winterrambour
Goldparmäne	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette



Birnensorten:		
Clapps Liebling	Gute Luise	Nordhäuser Winterforellenbirne
Gellerts Butterbirne	Köstliche von Charneaux	Oberösterreichische Weinbirne
Gute Graue	Neue Poiteau	Pastorenbirne
Kirschsorten:		
Süßkirschen	Hedelfinger Riesenkirsche	Morellenfeuer
Büttners Rote Knorpelkirsche	Sauerkirschen	Schattenmorelle
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel	
Zwetschen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	Wangenheimer Frühzwetsche
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume	

13 Städtebauliche Werte und Kosten

13.1 Städtebauliche Werte

Flächenbilanz des Plangebietes		
Plangebietsgröße	Ca. 0,49 ha	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Ca. 0,42 ha	85,7 %
Straßenverkehrsflächen	Ca. 0,07 ha	14,3 %

13.2 Kosten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 6 Bauplätze projektiert.

Der Gemeinde entstehen Erschließungskosten für den Ausbau der Straßenverkehrsflächen. Die Kosten trägt die Gemeinde Wollershausen und legt sie entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung auf die Baugrundstücke um.



Wollershausen, den 13.01.2019

Gemeinde Wollershausen

Der Bürgermeister

L.S.

gez. Schakowske

Ausfertigungsvermerk

Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zur Birnreeke-Nord“ mit der Urschrift (Stand) vom 20.11.2018 übereinstimmt.

Wollershausen, den 13.01.2019

.....
(Unterschrift)

