

# Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", Gemeinde Wollershausen

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (3) der Nds. Bauordnung) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wollershausen diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung", als Satzung beschlossen.

Wollershausen, den 22.08.2023  
Gemeinde Wollershausen  
Der Bürgermeister

gez. H. Bode

## Planunterlage

Maßstab: 1:500  
Gemeinde: Wollershausen  
Gemarkung: Wollershausen  
Stand: 30.05.2022  
Auftr.: 22/60074

Kartengrundlage  
Liegenschaftskarte  
Flur: 3

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
© 2022  
LGLN

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.05.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Göttingen, den 13.03.2023

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) L.S.

gez. Rink

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 08.03.2023

gez. P. Ronnenberg

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.

Wollershausen, den 07.04.2022  
Gemeinde Wollershausen  
Der Bürgermeister

gez. H. Bode

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", und der Begründung nebst Umweltbericht haben vom 02.01.2023 bis 01.02.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wollershausen, den 22.12.2022  
Gemeinde Wollershausen  
Der Bürgermeister

gez. H. Bode

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", in seiner Sitzung am 27.12.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Wollershausen, den 07.03.2023  
Gemeinde Wollershausen  
Der Bürgermeister

gez. H. Bode

## Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 17.08.2023 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 17.08.2023 in Kraft getreten.

Wollershausen, den 22.08.2023  
Gemeinde Wollershausen  
Der Bürgermeister

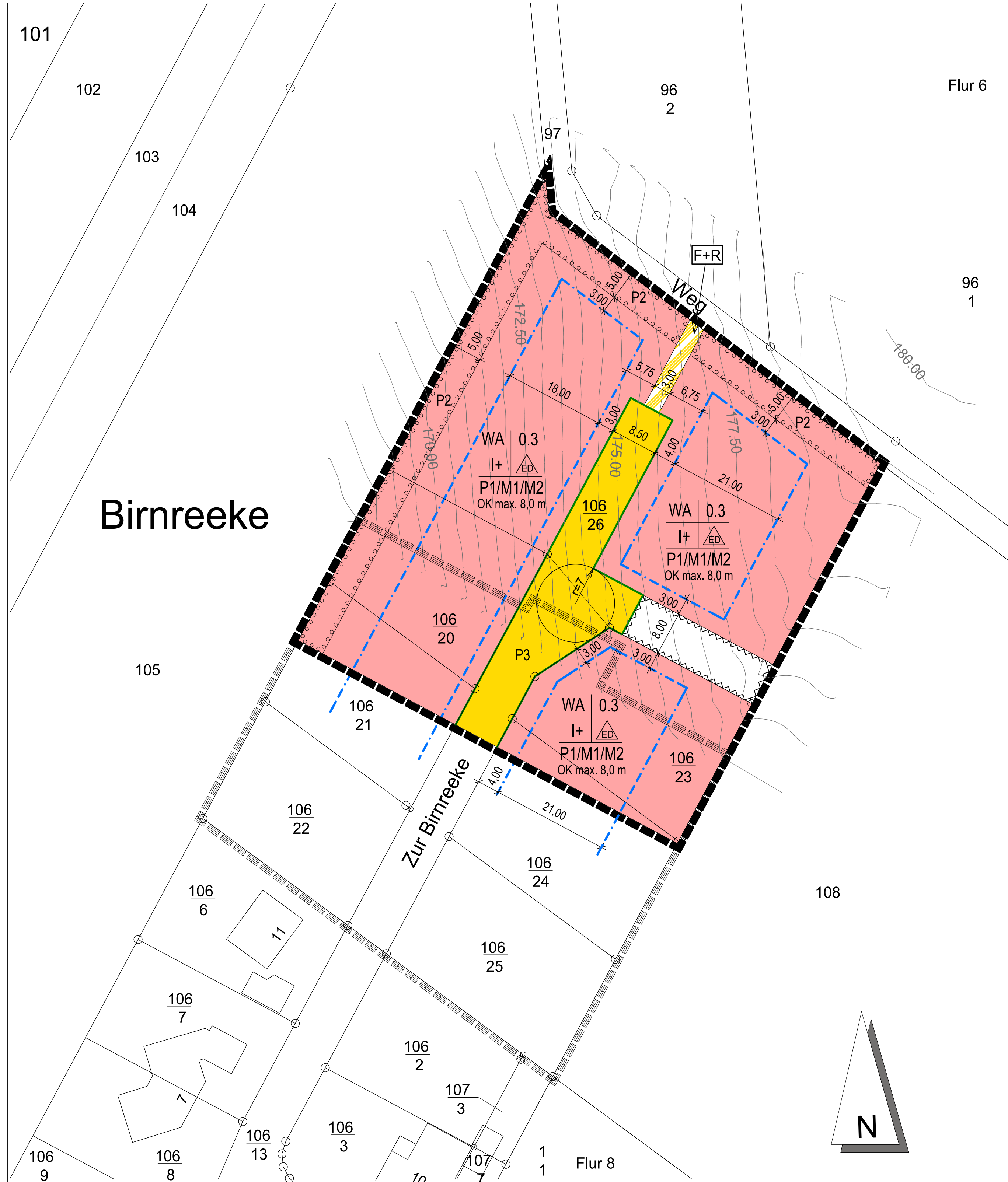
gez. H. Bode

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsverfahrens beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", 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) Nr. 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 entlang der Verlängerung der südlichen Straße "Zur Birnreeke" inklusive der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Oberkante 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 Zu- 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 (M1)

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

#### 4.2 Oberflächentwässerung (M2)

Das von den Baugrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s\*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.  
Dabei muss je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> vorgehalten werden.  
(§ 9 (1) 16 c BauGB)

#### 4.3 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, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche,  
- Anpflanzen von 3 standortgerechten, heimische Sträuchern, 2xv, oB, 60 - 100 cm je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche,  
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

#### 4.4 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 Landschaftsrassenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern,  
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

#### 4.5 Straßenraumbegrünung (P3)

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

### 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.

### 6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 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.

## Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Birnreeke - letzter Abschnitt", Gemeinde Wollershausen, Ortschaft Wollershausen, ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

## Ausfertigervermerk

Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt", mit der Urschrift (Stand 08.03.2023) übereinstimmt.

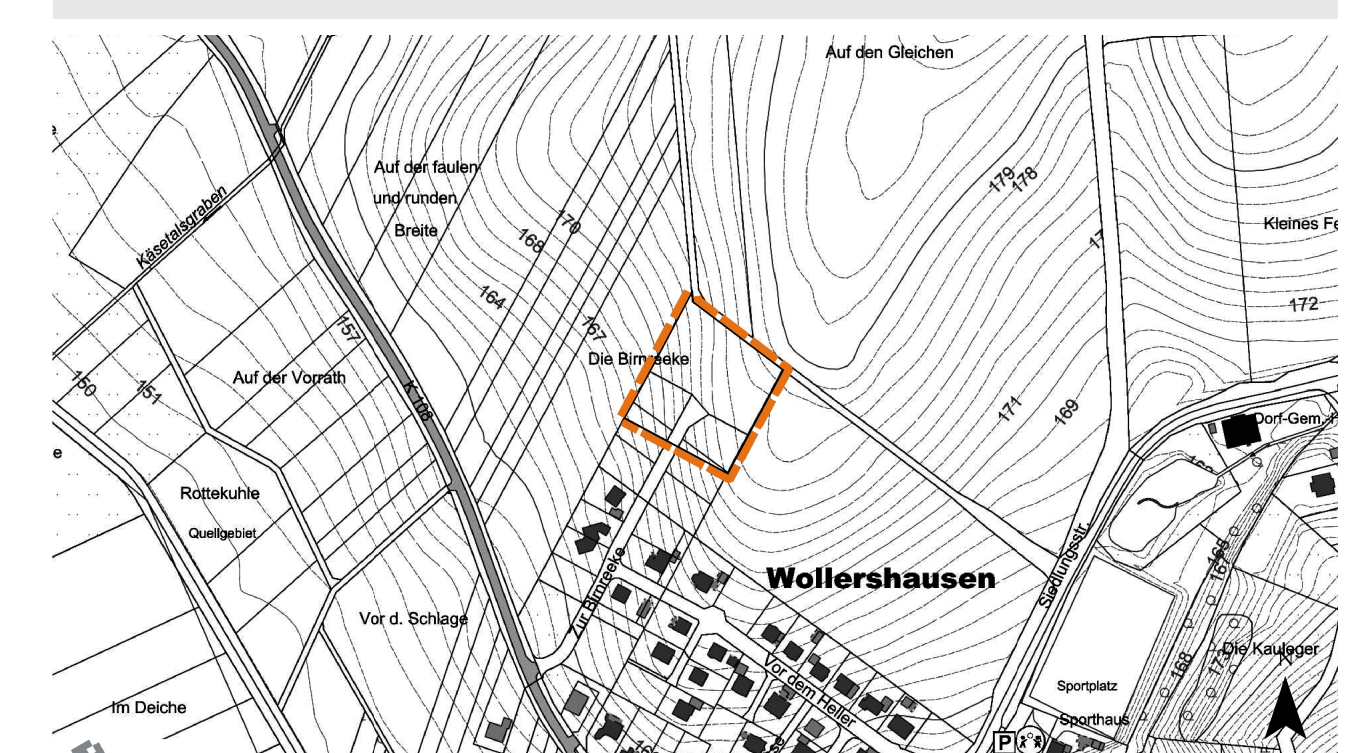
Gemeinde Wollershausen, den \_\_\_\_\_

(Unterschrift)

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt	Geprüft				
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
27.07.2022	E. Wrthwein		27.07.2022	P. Ronnenberg	
12.12.2022	E. Wrthwein		12.12.2022	P. Ronnenberg	
14.12.2022	E. Wrthwein		14.12.2022	P. Ronnenberg	
14.02.2023	E. Wrthwein		14.02.2023	P. Ronnenberg	

Maßstab: 0 5 10 15 20 25 1/500 Blattgröße: 0,91 x 0,72

**Gemeinde Wollershausen**  
**Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt"**



## C: Örtliche Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt" 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. Bei Hauptgebäuden mit weniger als 65m<sup>2</sup> darf die Dachneigung auf bis zu 20° reduziert werden. Wenn eine Dachbegrenzung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15° Dachneigung zulässig. 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 - Farbregeister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Untersichtkarte RAL F 2 zum Farbregeister 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 und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

## 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)

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

1+ 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

**---** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**F+R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

### 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)

M1/M2 Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 4.1 und 4.2)

**---** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.4) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P3 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 4.3 - 4.5)

### 6. Sonstige Planzeichen

**---** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

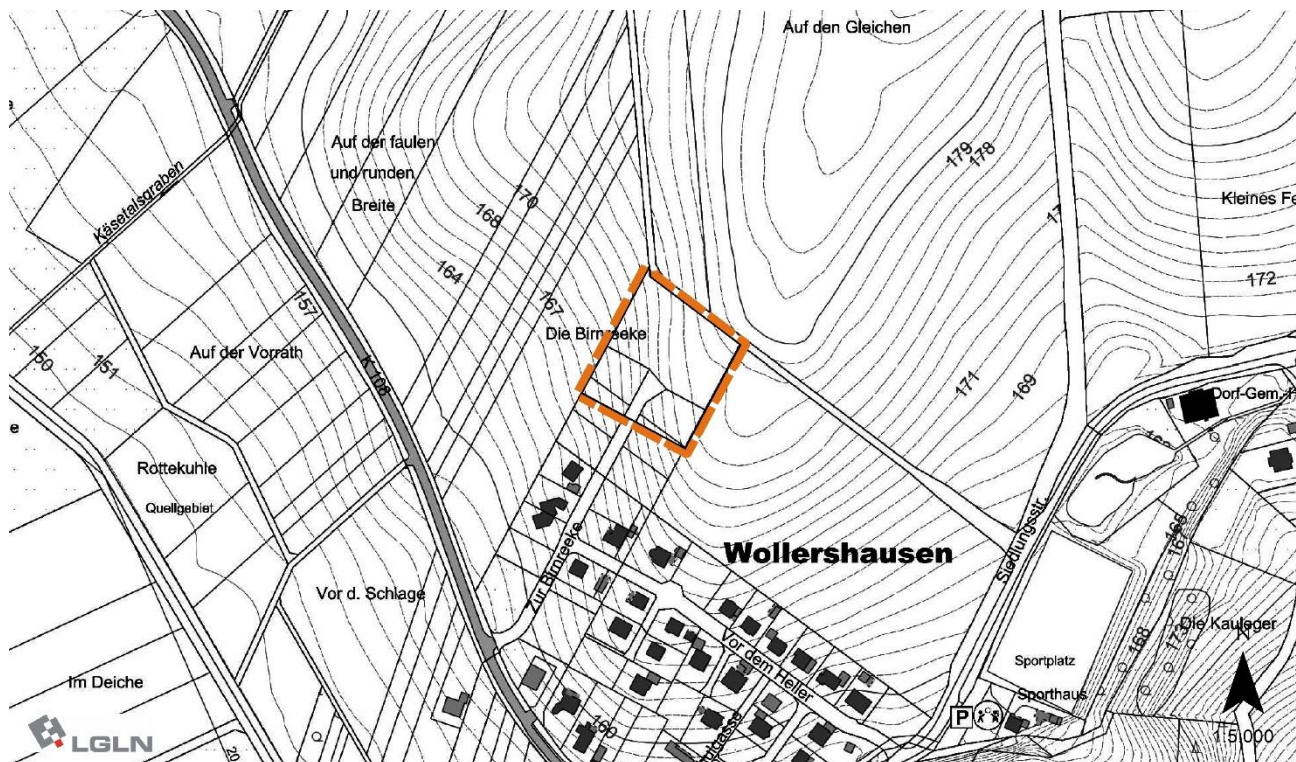
**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Birnreeke - letzter Abschnitt" (§ 9 (7) BauGB)

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 "Zur Birnreeke - Nord" (§ 9 (7) BauGB)



# Gemeinde Wollershausen

## Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke - letzter Abschnitt“



## Begründung Ausfertigung

Stand: 08.03.2023

Betreuung:

Gez. Puche



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh  
461 BP Begründung Ausfertigung

## IMPRESSUM:

**Projekt:** Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“  
Gemeinde Wollershausen

**Projektnummer:** 461 BP Begründung Ausfertigung

**Kommune:** Gemeinde Wollershausen  
Siedlungsstraße 4  
37454 Wollershausen

**Auftragnehmer:**



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1  
37154 Northeim

**Mitarbeiter:** Patrick Ronnenberg, M. Sc.  
Dipl.-Ing. Stadtplaner Mathias Flörke, M. Sc

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ANLAGE</b>	<b>III</b>	
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
<b>2</b>	<b>Hintergrund der Planung</b>	<b>2</b>
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis und Planungsumfang	2
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.4	Geltungsbereich und Bestand	3
2.5	Bedarfsnachweis und Innenentwicklungspotenziale	6
2.6	Planungsalternativen	7
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1	Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>11</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	11
<b>5</b>	<b>Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung</b>	<b>13</b>
5.1	Lage, Siedlungs- und Ortsbild	13
5.2	Nutzungen	13
5.3	Technische Infrastruktur	14
5.3.1	Verkehr und Erschließung	14
5.3.2	Ver- und Entsorgung	15
5.4	Sozialstruktur	16
5.4.1	Versorgungseinrichtungen	16
5.4.2	Eigentumsverhältnisse	16
5.5	Boden, Natur und Landschaft	16
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>18</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	19





6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	20
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	20
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
6.3.1	Bauweise	21
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	21
6.4	Verkehrsflächen	21
6.4.1	Ein- und Ausfahrten	22
6.4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	22
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.5.1	Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)	22
6.5.2	Pflanzung einer Strauch-Baumhecke (P2)	23
6.5.3	Straßenraumbegrünung (P3)	23
6.5.4	Versiegelungsbeschränkung (M1)	24
6.6	Oberflächenentwässerung (M2)	25
6.7	Sonstige Festsetzungen	25
6.7.1	Von Überbauung freizuhalten Flächen	25
6.7.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	25
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>26</b>
7.1	Geltungsbereich	26
7.2	Dachneigung und Dachform	26
7.3	Dachfarbe	27
7.4	Vollgeschosse	27
7.5	Ordnungswidrigkeit	28
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>28</b>
8.1	Artenschutzrecht	28
8.2	Regenwassernutzung	29
8.3	Gebäudeenergiegesetz	29
8.4	Gehölzpflanzungen	30
8.5	Kampfmittel	32
8.6	Baugrund	32
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Werte, Kosten</b>	<b>33</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild des Plangebietes mit ungefährender Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: Esril, OpenStreetMap an GIS Uder Community) (ohne Maßstab)	4
-------------	---	---





Abbildung 2	Blick auf das Plangebiet von Süden mit Blickrichtung nach Norden (eigene Aufnahme, Juli 2022)	5
Abbildung 3	Blick auf das Plangebiet von Norden mit Blickrichtung nach Süden (eigene Aufnahme, Juli 2022)	5
Abbildung 4	Ausschnitt Entwurf RROP LK Göttingen 2020	8
Abbildung 5	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der SG Gieboldehausen	9
Abbildung 6	Voraussichtliche 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Gieboldehausen	10
Abbildung 7	Ursprüngliche Konzeption für die Erweiterung des Baugebietes an der Birnreeke	11
Abbildung 8	Angepasste Konzeption für die Erweiterung des Baugebietes an der Birnreeke	12

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Einwohnerentwicklung	6
Tabelle 2	Bäume-Sträucher	30
Tabelle 3	Obstsorten	31
Tabelle 4	Flächenbilanz	33

## ANLAGE

- Planungsgruppe Puche, Dipl. Geogr. Thomas Fatscher, Patrick Ronnenberg M.Sc. (Dezember 2022): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“







# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

## 1.2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ lag in der Zeit vom 15.08.2022 bis 15.09.2022 gemäß § 3 (1) BauGB zur allgemeinen Einsicht und mit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rathaus der Gemeinde Wollershausen frühzeitig öffentlich aus.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.08.2022 gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom bis zum 15.09.2022 frühzeitig beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ einschließlich der Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am 21.12.2022 vom 02.01.2023 bis einschließlich 01.02.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.12.2022 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis zum 01.02.2023 beteiligt.



Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 27.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

## 2 Hintergrund der Planung

### 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 erforderlich.

Ein Teil der Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ überplant. Aufgrund eines Vermessungsfehlers wurde die dort festgesetzte Straße jedoch länger umgesetzt als angedacht, sodass zum einen der Bebauungsplan zum Teil überplant werden muss und zum anderen die noch nicht beplanten Flächen nördlich des Bebauungsplanes Nr. 7 beplant werden. Zu diesem Zweck ist auch die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, die die Änderung der bisher noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Teil des Plangebiets zu Wohnbaufläche vorgibt.

### 2.2 Planungserfordernis und Planungsumfang

Die betroffene Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Baurechtssetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Durch die im Parallelverfahren aufzustellende 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen wird landwirtschaftliche Fläche zu Wohnbauflächen geändert.

Teilweise werden im Süden des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ durch diesen Bebauungsplan überplant. Es handelt sich um die Anpassung an die bereits errichtete Straße und des Wohngebietes (WA) der vorhandenen Grundstücksgrößen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan aufgegriffen und fortgeführt. (Siehe auch Kapitel 6)

### 2.3 Ziele und Zwecke der Planung

- Die Gemeinde Wollershausen beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet entwickeln und somit der verstärkten Nachfrage nach Bauplätzen entgegenkommen.





Die Wohnbauflächen werden vorwiegend für die Besiedlung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen.

- Die Umweltbelange werden besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert.
- Weiterhin wird sich die Bebauung an den umliegenden Strukturen des Bestandes orientieren und sich dort harmonisch einfügen.
- Die verkehrliche Erschließung wird von der Straße „Zur Birnreeke“ vorgesehen, die hierfür im Rahmen der Planaufstellung in Richtung Norden verlängert wird.
- Die durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen werden im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen kompensiert.
- In dem Bauleitplanverfahren werden alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

## 2.4 Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Wollershausen

Folgende Flurstücke werden vollständig in den Geltungsbereich einbezogen: Die Flurstücke 106/20 und 106/23.

Die Flurstücke 106/21 und 106/24 sind jeweils in ihrem nördlichen Bereich mit einbezogen. Das Flurstück 106/26 ist sowohl im nördlichen Bereich der landwirtschaftlichen Fläche einbezogen, als auch in seinem Flurstücksteil, welcher bereits als Teil der Straße ausgebaut ist.

Der Bebauungsplan überplant Teilflächen der Wohnflurstücke 106/20, 106/21, 106/23 und 106/24, sowie der Straßenparzelle 106/26 welche sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ befinden. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahren ist der Bebauungsplan Nr.8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ für diese überplanten Bereiche maßgebend.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 97 des landwirtschaftlichen Weges.
- Im Osten durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 108
- Im Süden durch die nicht im Geltungsbereich liegenden Flächen der zu Wohnzwecken parzellierten Flurstücke 106/21, 106/24 und 106/26
- Im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 105

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,64 ha. Es steigt von Südwest nach Nordost von ca. 168 m ü. NHN auf ca. 180 m ü. NHN an, was einem mittleren Gefälle von etwa 11,2% entspricht.

Maßgeblich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.





Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes mit ungefähre Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: Esri, OpenStreetMap an GIS Uder Community) (ohne Maßstab)



Abbildung 2 Blick auf das Plangebiet von Süden mit Blickrichtung nach Norden (eigene Aufnahme, Juli 2022)



Abbildung 3 Blick auf das Plangebiet von Norden mit Blickrichtung nach Süden (eigene Aufnahme, Juli 2022)



## 2.5 Bedarfsnachweis und Innenentwicklungspotenziale

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.

Tabelle 1 Einwohnerentwicklung

Einwohnerentwicklung Wollershausen <sup>1</sup>	
2017	499
2018	492
2019	511
2020	481
2021	512
2022 (Stichtag 27.06.2022)	524

Die Einwohnerentwicklung von Wollershausen weist ein Bevölkerungswachstum von 43 Einwohnern in den letzten zweieinhalb Jahren auf. Geht man von einer durchschnittlichen Anzahl von 2 bis 3 Haushaltsmitgliedern in Deutschland aus, entspricht dies 13 bis 21 Haushalten. Im selben Zeitraum wurden jedoch nur 6 Wohneinheiten durch südlich angrenzenden Bebauungsplan hinzugewonnen.

Der Bereich aus der 42. Flächennutzungsplanänderung steht bereits nicht mehr zur Verfügung. Die Grundstücke dort sind verkauft und werden in Kürze bebaut. Die darüber hinaus vorhandenen 9 Baulücken stehen nach einer aktuellen Erhebung der Gemeinde ebenfalls nicht zur Verfügung. Eine Baulücke ist verkauft und wird in Kürze bebaut, vier Baulücken werden als Garten genutzt und vier Baulücken befinden sich in Privatbesitz und werden für Bauwillige nicht zur Verfügung gestellt. Weiterhin gibt es zwei Leerstände, die aber ebenfalls von den Eigentümern nicht abgegeben werden sollen. Auch andere Flächen im Innenbereich Wollershausens, die für eine Bebauung genutzt werden könnten, sind nicht vorhanden.

Somit besteht noch immer ein Nachfrageüberschuss und somit Wohnraumbedarf, der ohne weitere Ausweisung nicht gedeckt werden kann,

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

<sup>1</sup> Quelle: Samtgemeinde Gieboldehausen Stand: 27.06.2022)



aber andererseits weder geboten noch vertretbar, ein „übergebürlich großes“ Wohnbau-landangebot zu entwickeln. Deshalb soll die Planung auf wenige Baufelder beschränkt werden. Das Plangebiet gliedert sich direkt an die vorhandene bebaute Ortslage an, sodass die vorhandenen Infrastrukturen genutzt werden und keine Zersiedelung zu befürchten ist.

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 angemessen sind.

## 2.6 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.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, zuletzt geändert 2022 (LRÖP) werden in dem Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Göttingen (RRÖP 2020) aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele, konkretisiert. Diese legen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

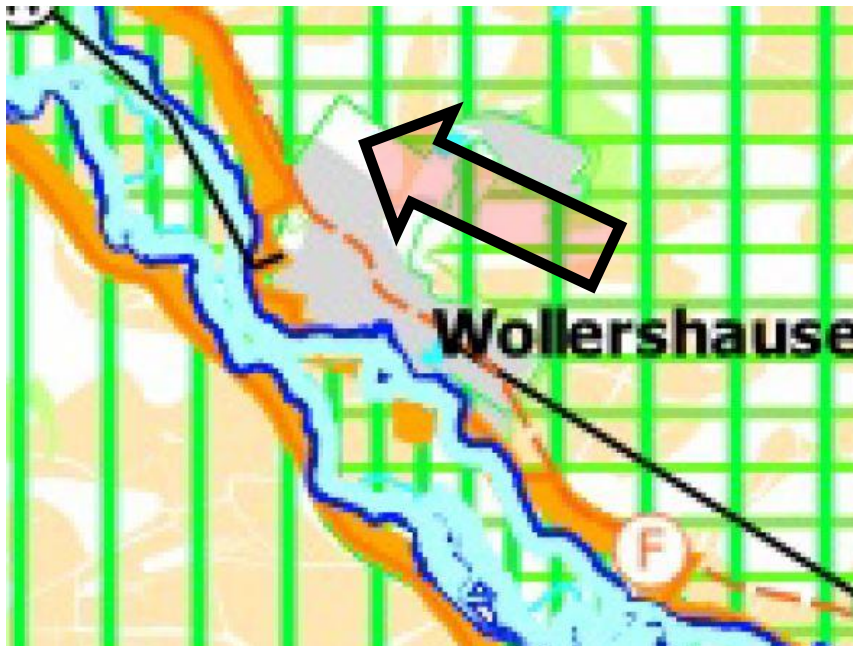


Abbildung 4 Ausschnitt Entwurf RROP LK Göttingen 2020

Dort wird das Gebiet mit keiner besonderen Festlegung versehen. Nördlich und westlich ist ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogener Erholung und ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft vorgesehen.

Die derzeit wirksame raumordnerische Darstellung steht in keinem Widerspruch mit der Planung. Um nicht mit raumordnerischen Vorgaben der Flächeninanspruchnahme zu kollidieren, beträgt die Wohnbaufläche ca. 0,49 ha und entspricht somit der Eigenentwicklung des Ortes. Auch auf die umliegenden Flächen und ihren raumordnerischen Belange werden unter Berücksichtigung nachstehender Kapitel keine negativen Auswirkungen erwartet.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen stellt den nördlichen Teil des Plangebietes noch als landwirtschaftliche Fläche dar. Der südliche Teil des Plangebiets ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zur Birnreeke. Nord“ als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan angepasst. Die anderen umgebenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



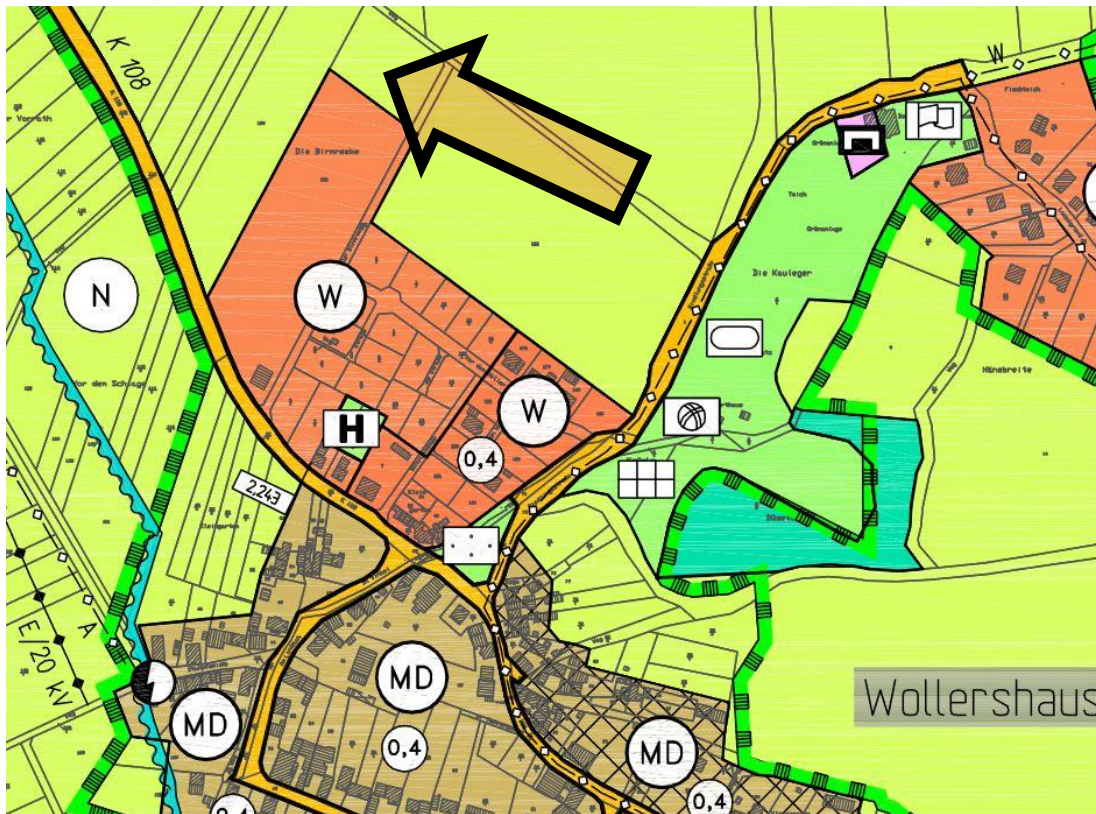


Abbildung 5 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der SG Gieboldehausen

Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die vom Bebauungsplan zusätzlich betroffene Fläche in einem separaten Verfahren von landwirtschaftlicher Fläche zu Wohnbaufläche geändert.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan aus den Plänen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Es wird davon ausgegangen, dass keine unüberwindbaren Konflikte durch die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden.

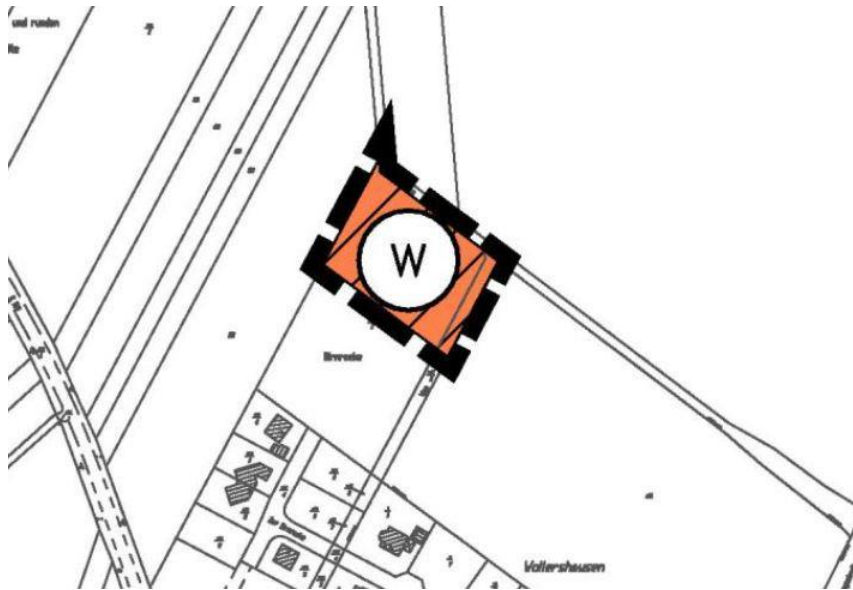


Abbildung 6 Voraussichtliche 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Gieboldehausen

## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ wurde bereits die städtebauliche Ausgestaltung der nördlich gelegenen Fläche mit in die Planüberlegungen und die städtebauliche Gestaltung einbezogen. Ein entsprechendes städtebauliches Konzept wurde damals erstellt.



Abbildung 7 Ursprüngliche Konzeption für die Erweiterung des Baugebietes an der Birnreeke

Im Zuge der vermessungstechnischen Aufteilung der Grundstücke wurde über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 hinaus Flächen einbezogen, sodass sich die nördlichsten angedachten Grundstücke nun teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 befinden. Auch der Wendehammer wurde in diesem Zusammenhang nach Norden verschoben und befindet sich teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. Um diesen planungsrechtlichen Missstand zu bereinigen, wird das städtebauliche Konzept gemäß den tatsächlich parzellierten Grundstücken weiterentwickelt.





Abbildung 8 Angepasste Konzeption für die Erweiterung des Baugebietes an der Birnreeke

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 erschlossen. Ein Wendehammer ermöglicht das Rangieren von Müll- und Rettungsfahrzeuge. 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 ausreichend für den Begegnungsverkehr von Pkws. Ausgehend vom Wendehammer wird eine Fläche nach Osten freigehalten. Sie dient dazu zukünftig weitere Wohngebiete anzuschließen (Dunkelgrün dargestellt). Im Norden verbindet ein Fuß- und Radweg die freie Landschaft mit den Wohngebieten an der Birnreeke.

Die dargestellten Grundstücke zeigen Einzelhäuser mit der notwendigen Fläche für einen dazugehörigen Pkw-Stellplatz.

Am westlichen und nördlichen Plangebietsrand ist eine Bepflanzung in Fortführung der im benachbarten Baugebiet vorhandenen Ortsrandbegrünung vorgesehen.

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

## 5 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

### 5.1 Lage, 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 noch nicht vollständig bebautes Einfamilienhausgebiet der jüngsten Siedlungserweiterung des Ortes an, bzw. überplant dieses zum Teil.

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 Überplanung des südlich gelegenen Bebauungsplanes betrifft nur die Anpassung der Straßenführung und an die bereits parzellierten Flurstücke und damit einhergehend die Verlagerung der Bauflächen und Baufelder. Art und Maß der baulichen Nutzung schließen an die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen an.

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

### 5.2 Nutzungen

Derzeit wird ein Großteil der Fläche als landwirtschaftliches Weideland genutzt. Der südliche Teil, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. / „Zur Birnreeke – Nord“ und ist durch ein Allgemeines Wohngebiet mit Erschließungsstraße überplant, ist jedoch bis auf die Erschließungsstraße noch nicht bebaut. Die Fläche südlich davon wird bereits zu Wohnzwecken genutzt. Ansonsten ist das Plangebiet von allen Seiten von landwirtschaftlichen Flächen (Weideland) umgeben.

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 0,47 ha zusätzlich langfristig der Landwirtschaft entzogen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Region zu rechnen.



Emittierende Nutzungen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Die Flächen im direkten Umfeld werden weiterintensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Emissionen, die dort bei der durch die landwirtschaftliche Pflege und Bearbeitung bspw. durch die landwirtschaftlichen Maschinen entstehen, sind ortsüblich und daher zu dulden.

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 bestehenden Wohnnutzungen werden keine Konflikte auf das Plangebiet erwartet, da beide dieselbe Nutzungsstruktur aufweisen sollen (Wohnen)

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 Erhöhung des Verkehrslärmes wird aufgrund der wenig möglichen Bauplätze als unerheblich betrachtet.

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

## 5.3 Technische Infrastruktur

### 5.3.1 Verkehr und Erschließung

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, die durch die Planung verlängert wird und an dessen Ende ein Fuß- und Radweg, die Erreichbarkeit der freien Landschaft sichert.

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.

Der nächste Haltepunkt zu den Öffentlichen Verkehrsmitteln ist in 400m Entfernung (Haltestelle Linnebach). Von dort ist mit der Buslinie das Grundzentrum Gieboldehausen und das Mittelzentrum Duderstadt in wenigen Fahrtminuten erreichbar. Von letztere Destination ist mit einem Umstieg auch der regionale und überregionale Schienenverkehr des Göttinger Bahnhofs erreichbar.

Ausgehend von der maximalen baulichen Ausnutzbarkeit des Baukonzeptes im Plangebiet können maximal 4 zusätzliche Eigenheime entstehen. Geht man von einem Kraftfahrzeugbestand von ca. 8 Stück (2 Kfz / Wohngebäude) aus, ergibt sich nach der Schätzformel ( $MGS [Pkw/h] = 0,35 \times Pkw\text{-Bestand}$ ) gemäß der bereits ersetzten - aber für diesen Aspekt weiterhin maßgeblichen - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE



85/95<sup>2</sup> ein Quellverkehrsaufkommen von etwa 2,8 Kfz in der morgendlichen Spitzenstunde für das Plangebiet. Dieser zusätzliche Verkehr kann von der Straße „Zur Birnreeke“ problemlos aufgenommen werden.

Die Erschließung des Plangebietes tangiert nicht die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Feldwegsysteme. Die Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Flurstücke ist auch weiterhin gewährleistet. Fußgänger und Radfahrer können die vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nutzen, um die offene Landschaft zu erreichen.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge, ist eine verbreiterte Verkehrsfläche (Wendehammer) vorgesehen, an der perspektivisch eine weitere Straße für zukünftige Baugebietsentwicklungen vorgesehen werden kann. Zu diesem Zwecke ist eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist (siehe Kapitel 6.7.1)

Wesentliche Auswirkungen auf die Verkehrsstruktur werden daher nicht erwartet.

### 5.3.2 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind, mit Ausnahmen der Flächen im Süden (Bestand benachbarten Bebauungsplan), keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Die Topografie des Plangebietes wird im Wesentlichen durch ein leichtes Nord-Süd-Gefälle bestimmt. Der höchste Punkt liegt im Nordosten bei ca. 180 m über NHN und der niedrigste im Südwesten bei ca. 168 m über NHN. 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.

In der Straße „Zur Birnreeke) sind sowohl Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Auch Leitungen der Strom- und Trinkwasserversorgung sind dort verlegt. An die vorhandene Leitungstrassen kann mit dem neuen Baugebiet im Zuge der Erschließung angebunden werden. Die Ver- und Entsorgung im restlichen 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.

---

<sup>2</sup> Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 1995





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 Stichstraße in einem Wohngebiet, ist es notwendig, eine Wendefläche für Müll- und Rettungsfahrzeuge anzugliedern. Eine entsprechend breite Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nach Maßen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dargestellt. Die Maße entsprechen der Breite für 3-achsige Müllfahrzeuge. In der RAST 06 sind keine Wendeanlagen für 4-achsige Müllfahrzeuge angegeben. Da die Fahrgeometrie 3-achsiger Müllfahrzeuge und 4-achsiger Müllfahrzeuge ziemlich gleich ist, wird davon ausgegangen, dass die Wendeanlage ausreichend bemaßt ist. Für die nördlich gelegenen Grundstücke ist es zumutbar den Müll am Tage der Abholung 20m an die Wendeanlage zu transportieren.

Die Straßenverkehrsfläche ist nicht näher untergliedert. IN der Ausführungsplanung können somit auch Müllauffstellflächen Am Rande der Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden.

## 5.4 Sozialstruktur

### 5.4.1 Versorgungseinrichtungen

Der Ort Wollershausen, an das sich das Plangebiet anschließt, besitzt keinerlei Versorgungseinrichtungen und bis auf das Gemeindebüro auch keine Einrichtungen öffentlicher Infrastrukturen. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und des aperiodischen Bedarfs ist jedoch durch die Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Zentren gewährleistet. Dies gilt auch für die öffentlichen Einrichtungen.

### 5.4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Entwicklungsflächen im Plangebiet wurden von Gemeinde Wollershausen erworben. Die Grundstücke werden sodann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu geordnet. Die bereits parzellierten und überplanten Wohngrundstücke sind bereits an Private veräußert.

Es ist beabsichtigt, die neu entstehenden Wohnbaugrundstücke an private Interessenten zu veräußern. Die Verkehrsflächen bleiben im Eigentum der Gemeinde.

## 5.5 Boden, Natur und Landschaft

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.



Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkung der Planung auf die naturräumlichen Potentiale wurden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung (Vorstudie zum Umweltbericht) von der Kommune getroffen, welche Potentiale durch die Planung grundsätzlich betroffen sein könnten. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ermittelt, ob weitere Potentiale betroffen sind und betrachtet werden müssen. Der darauf aufbauende Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange. Der Umweltbericht (Stufe 2) ist der Begründung zum Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigefügt<sup>3</sup>.

Im Umweltbericht ist auch die Eingriffsbilanzierung integriert. Sie stellt die Auswirkungen der Planung in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange in Form einer rechnerischen Gegenüberstellung in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages dar. Dabei wird den vorgefundenen Biotoptypen eine Wertigkeit zugeordnet. Dem wird die prognostizierte zukünftige Entwicklung des Gebiets bei Umsetzung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Wenn bei der rechnerischen Gegenüberstellung (Bestandsbewertung minus Neuplanung) das rechnerische Ergebnis positiv ist (Punkteüberschuss), so kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausgleich erzielt wurde. Sofern ein Defizit errechnet ist, wird zunächst von einem fehlenden Ausgleich bei den Eingriffen in den Naturhaushalt ausgegangen.

Die Bilanzierung im Umweltbericht errechnet ein Defizit von 397 Werteinheiten. Bei einem Eingriffsvolumen von 5.753 Werteinheiten, handelt es sich um ein relativ geringes rechnerisches Defizit.

Die wesentlichsten Eingriffe finden auf Ackerflächen statt. Somit geht mit der Planung überwiegend der Verlust von Bodenfunktionen einher. Die Ackerflächen haben jedoch nur eine geringe Gesamtökologische Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft da die ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Ökologisch wertvolle Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Festsetzungen von Maßnahmen- und Pflanzflächen zur Eingrünung der Plangebietsränder (P2) und der inneren Durchgrünung (P1) tragen zur Aufwertung der siedlungsökologischen Situation bei. Hier kann sich der Boden mit seinen Bodenfunktionen weitestgehend natürlich entwickeln. Durch die geplanten Grünstrukturen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, wodurch die Flächen ökologisch aufgewertet werden.

Die Gestaltung von gebietsinternen Freiflächen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche sowie der Straßenraumbegrünung (P3) wirkt dem Wärmeinselseffekt bebauter und versiegelter Bereiche vor, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimaausgleichende Funktionen.

---

<sup>3</sup> Planungsgruppe Puche, Dipl. Geogr. Thomas Fatscher, Patrick Ronnenberg M.Sc. (Dezember 2022): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“



Durch Maßnahmen zur Versiegelungsbeschränkung werden über die Pflanzflächen hinaus noch Bereiche zur Verfügung gestellt innerhalb derer Porenvolumen eine Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich ist. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ist die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schutz vor negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen ein zentrales Erfordernis. Dazu zählt beispielsweise die gedrosselte Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in Vorfluter bzw. die Kanalisation und die Versiegelungsbeschränkungen. Gleichzeitig können auf den nicht überbaubaren Wohngebietsflächen durchaus weitere sinnvolle ökologische Gestaltungen realisiert werden.

Grundsätzlich trifft die Gemeinde gemäß § 1 (7) BauGB eine Ermessensentscheidung über den Eingriff und den vorzusehenden Ausgleich. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden in der beschriebenen Art und Weise minimiert. Die darüber hinaus zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden insgesamt als zumutbar bewertet. Der Beitrag zum Klimaschutz wird höher bewertet als der geringe ökologische Wertverlust der rechnerisch ermittelt wurde.

Außerdem hat die Gemeinde in der Vergangenheit stets alle Eingriffe angemessen ausgeglichen und geht gem. o.g. Gründe davon aus, dass ein zusätzlicher Ausgleich auf externer Fläche aufgrund weiterer Flächeninanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen oder anderen unbeplanten Flächen für Kompensationsflächen nicht erforderlich und nicht zielführend ist.

Insofern wird auf eine zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme verzichtet und die Gegenüberstellung des Bestandes zur Planung in der Gesamtbetrachtung als ausgeglichen bewertet.

## 6 Festsetzungen

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des Bebauungsplane Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“. Es handelt sich dabei um die Anpassung des Straßenverlaufs an die tatsächliche Lage sowie der damit einhergehenden Verlagerung der Bauflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung schließen an den Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ an. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ ist selbiger Bebauungsplan auch für die überplanten Flächen maßgeblich.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 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

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind im Plangebiet aufgrund ihrer städtebaulichen Voraussetzungen und Zielstellungen nicht gewünscht.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird 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 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.

### 6.2.2 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 7.4). 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.

### 6.2.3 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 für die Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Grundstücksgrenze entlang der Verlängerung der südlichen Straße „Zur Binreeke“ inklusive der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. 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.

Die Straße wird an der Topographie ausgerichtet. Entsprechend richten sich die Höhenfestsetzungen, die sich auf die Straße beziehen, auch an der Topographie aus. Ein Gebäude, das dabei auf einem topographisch niedrigeren Grundstücksteil errichtet ist, kann dabei eine



größere Gesamthöhe (vom Kellerfußboden bis zum Dachfirst) erreichen, als ein Gebäude, das auf einem ohnehin topographisch höher gelegenen Grundstücksteil errichtet ist.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 6.3.1 Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Außerdem sind dadurch Hausgruppen ausgeschlossen. 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.

### 6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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 können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

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

## 6.4 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 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.

### 6.4.1 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.

### 6.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Im Norden des Plangebietes verbindet die 3 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg die Verkehrsfläche mit dem am nördlichen Plangebietsrand verlaufenden Wirtschaftsweg. Dadurch wird die Erreichbarkeit der freien Landschaft gewährleistet. Durch bauliche Maßnahmen auf der Ausführungsebene kann sichergestellt werden, dass der Weg nicht für den PKW-Durchgangsverkehr genutzt werden kann.

Zusätzlich besteht durch diesen Weg noch die Möglichkeit einer Rettungszufahrt.

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

### 6.5.1 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 Obstbaumsorten 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.

### 6.5.2 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., mB., 100 – 125 cm,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung 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.

Innerhalb der Pflanzfläche sind Entwässerungsmulden und kleine Verwallungen nicht ausgeschlossen und somit zulässig, sofern die Pflanzfestsetzung umgesetzt ist.

### 6.5.3 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.

### **6.5.4 Versiegelungsbeschränkung (M1)**

#### Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, 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.

## 6.6 Oberflächenentwässerung (M2)

Das von den Baugrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s\*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

Die Festsetzung zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser dient dazu, dass sich der Oberflächenabfluss im Plangebiet durch die zusätzliche Flächenversiegelung nicht erheblich verschärft und bei starken Niederschlagsereignissen die Gefahr von Überflutungen vermieden wird.

Dazu sind durch die Grundstückseigentümer geeignete technische Vorrichtungen auf den Grundstücken vorzuhalten. Wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens eine (Teil-)Versickerung auf den Grundstücken mit vertretbarem Aufwand gewährleistet, sollte primär auf die Bereitstellung und Nutzung von Versickerungsanlagen zurückgegriffen werden. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine Bodenbegutachtung mit Versickerungsversuch durchgeführt, welche bei der Herstellung der Baugrundstücke zu Rate gezogen werden kann. Zusätzliche oder alternative Maßnahmen oder Anlagen können in Form von Teichen oder Zisternen errichtet werden und sollen einen für die jeweilige Grundstücksgröße sowie den angestrebten Versiegelungsgrad (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Terrassen etc.) bemessenen Rückhalteraum vorhalten.

Eine Einschätzung und Bewertung der vorgesehenen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Schmutz- und Regenwassers und der damit in Verbindung stehenden technischen, planerischen und baulichen Anforderungen zur Entwässerung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

## 6.7 Sonstige Festsetzungen

### 6.7.1 Von Überbauung freizuhaltende Flächen

Die in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, da sie für eine etwaige Baugebietserweiterung nach Osten für die Erschließung der Erweiterung vorgesehen ist. In diesem Falle würde die entsprechende Fläche zu einer Straßenverkehrsfläche geändert werden.

### 6.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Wollershausen

Die Flurstücke 106/20 und 106/23 sind vollständig in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Flurstücke 106/21 und 106/24 sind jeweils in ihrem nördlichen Bereich einbezogen. Das Flurstück 106/26 ist sowohl im nördlichen Bereich der landwirtschaftlichen Fläche als auch in seinem Flurstücksteil, welcher bereits als Teil der Straße ausgebaut ist einbezogen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:



- Im Norden durch das Flurstück 97 des landwirtschaftlichen Weges.
- Im Osten durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 108
- Im Süden durch die nicht im Geltungsbereich liegenden Flächen der zu Wohnzwecken parzellierten Flurstücke 106/21, 106/24 und 106/26
- Im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 105

Maßgeblich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Gestaltung werden einige grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 (3) 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.

### 7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ der Gemeinde Wollershausen.

### 7.2 Dachneigung und Dachform

Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Bei Hauptgebäuden mit weniger als 65m<sup>2</sup> darf die Dachneigung auf bis zu 20° reduziert werden. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15° Dachneigung zulässig. 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.

Da Nebenanlagen und Gebäude unter 65m<sup>2</sup> aufgrund ihrer geringeren Dachgröße eine eher geringere Wirkung entfalten als gewöhnliche Hauptgebäude ist eine geringere Dachneigung vertretbar.



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.

### 7.3 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 und Photovoltaikanlagen 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.

### 7.4 Vollgeschosse

Wie bereits in Kapitel 6.2.2 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 Dremfels 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.

## 7.5 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.

## 8 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.

### 8.1 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 Ende September 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.

Dabei ist § 39 (5) BNatSchG zu beachten, gemäß dem es verboten ist Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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



## 8.2 Regenwassernutzung

Auf den Grundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammel tanks (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.

## 8.3 Gebäudeenergiegesetz

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 13. August 2020 im Bundesgesetzblatt verkündet. Das Gebäudeenergiegesetz wurde von der Bundesregierung auf Vorschlag des Bundeswirtschaftsministeriums und des Bundesinnenministeriums eingebracht. Der Bundestag hat das GEG am 18. Juni 2020 verabschiedet. Der Bundesrat hat das GEG am 3. Juli 2020 durch Beschluss bestätigt.

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

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.

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



## 8.4 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 2 Bäume-Sträucher

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
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Hundsrose	Rosa canina
Eingrifffliger 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 3 Obstsorten

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





## Saatgutmischungen

Für die Begrünungsmaßnahmen im Übergangsbereich in die freie Landschaft darf nur gebietseigenes Saatgut verwendet werden (RSM-Regio), um die Verwendung von Wildformen mit regionalem Herkunftsbezug zu gewährleisten. Für das Plangebiet ist das Ursprungsgebiet „Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz“ relevant.

## 8.5 Kampfmittel

Es besteht im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Vor Baubeginn sollte von den Vorhabenträgern eine Luftbildauswertung vorgenommen werden. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen wenden sich die Vorhabenträger 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 LGLN zu benachrichtigen.

## 8.6 Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

## 9 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 4 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	Ca. 0,64 ha
Davon BP Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ überplant	Ca 0,17 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Ca. 0,55 ha
Straßenverkehrsflächen	Ca. 0,07 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß und Rad)	< 0,01 ha
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	Ca. 0,02 ha

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 4 zusätzliche 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 07.03.2023  
Gemeinde Wollershausen  
Der Bürgermeister

L. S.

Gez. Bode

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ausfertigung mit der Urschrift übereinstimmt.

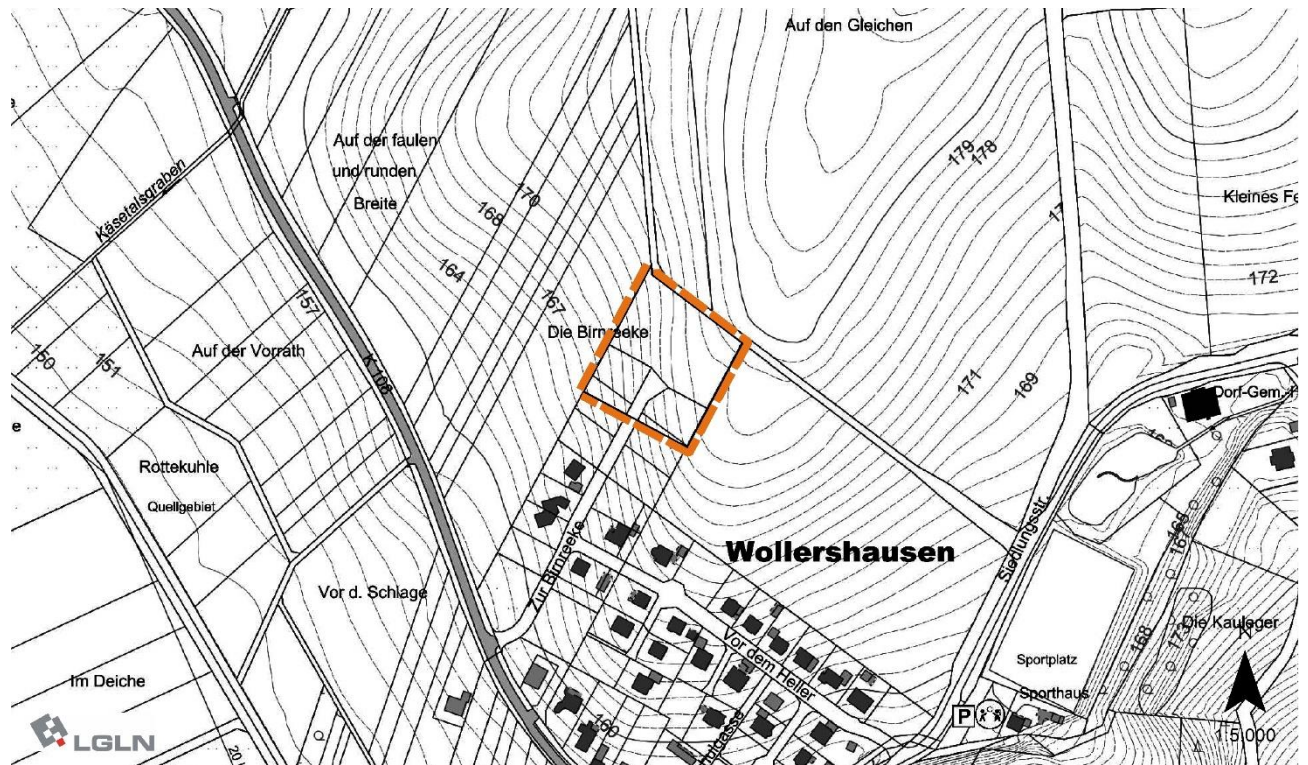
Wollershausen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Stadt Braunlage  
Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)



# Gemeinde Wollershausen

## Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke - letzter Abschnitt“



## Umweltbericht Ausfertigung

Stand: 12.12.2022

Betreuung:

Gez. Puche



planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

461 BP Umweltbericht Ausfertigung

## IMPRESSUM:

**Projekt:** Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“  
Gemeinde Wollershausen

**Projektnummer:** 461 BP Umweltbericht Ausfertigung

**Kommune:** Gemeinde Wollershausen  
Siedlungsstraße 4  
37454 Wollershausen

**Auftragnehmer:**

 planungsgruppe  
**puche**  
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1  
37154 Northeim

**Mitarbeitende:** Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher  
Patrick Ronnenberg, M. Sc.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>I</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>II</b>
<b>1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (AVZ)</b>	<b>1</b>
<b>2 Einleitung</b>	<b>2</b>
2.1 Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
2.2 Festsetzungen	3
2.2.1 Festsetzungen mit Umweltrelevanz	3
2.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	4
2.3.1 Fachgesetze	4
2.3.2 Fachplanungen	4
2.3.2.1 Vorgaben der Raum- und Landschaftsplanung	4
2.4 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	6
2.5 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	6
2.5.1 Umweltbelange	6
2.5.2 Umweltbericht	7
2.6 Informationsgrundlage	8
<b>3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>8</b>
3.1 Boden/Bodenwasser/Grundwasser	8
3.1.1 Basisszenario	8
3.1.2 Plan-Fall	9
3.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz	10
3.2.1 Basisszenario	11
3.2.2 Plan-Fall	11
3.3 Oberflächengewässer	12
3.3.1 Basisszenario	12
3.3.2 Plan-Fall	13
3.4 Flächeninanspruchnahme	13
3.5 Klima / Lufthygiene (Lokalklima)	14
3.5.1 Basisszenario	14
3.5.2 Plan-Fall	14
3.6 Landschaftsbild / Ortsbild	15
3.6.1 Basisszenario	15
3.6.2 Plan-Fall	15
3.7 Menschen einschl. Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	16
3.7.1 Basisszenario	16





3.7.2	Plan-Fall	17
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
3.9	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	17
3.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	18
3.11	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen (Störfallrechtliche Betrachtung)	18
3.12	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Altlasten und Abwässern	19
3.13	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	19
3.14	Kumulierung	19
3.15	Null-Variante	19
<b>4</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung</b>	<b>19</b>
4.1	Rechnerische Bilanzierung	19
4.1.1	Bestand	20
4.1.2	Neuplanung	20
4.1.3	Rechnerische Gegenüberstellung	20
4.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
4.2.1	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	21
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>24</b>
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	25
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>27</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1</b>	Luftbild des Plangebietes mit ungefährender Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: Esri, OpenStreetMap an GIS Uder Community) (ohne Maßstab).....	3
--------------------	---	---

## 1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (AVZ)

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 erforderlich.

Ein Teil der Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ (im Bereich einer Straßenverkehrsfläche) überplant.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,64 ha und wird im bislang unbeplanten Bereich derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Um einen angemessenen Übergang der Planung zur freien Landschaft zu gewährleisten, ist die Festsetzung randlicher Grünstrukturen vorgesehen.

Die Ackerfläche, die den Großteil des Plangebiets ausmacht, weist keine nennenswerte Bedeutung für **Flora und Fauna** auf. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung von Pflanzflächen und einer Durchgrünung der Baugrundstücke kann sich das Plangebiet potenziell zu einem attraktiven Ort für eine siedlungsorientierte Fauna und Flora entwickeln.

Der Acker wird vollständig überplant. Die flächenrelevanten Festsetzungen führen zu einer Teil- bzw. Vollversiegelung des Bodens und somit zu einem Verlust an **Bodenpotenzial**. In diesen Bereichen ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Bodenpotenzial zu rechnen. Dem gegenüber stehen großflächige Randbereiche und interne große Bereiche, die als Gehölzflächen entwickelt werden. Hier kann sich der Boden mit seinen Bodenfunktionen weitestgehend natürlich entwickeln.

Erhebliche Auswirkungen auf das **Lokalklima / Lufthygiene / Klimaschutz** sind nicht zu erwarten. Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst. Schlüsselfunktionen sind nicht betroffen. Die unversiegelten Bereiche und die zu pflanzenden Gehölzbereiche wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Die bauliche Entwicklung auf gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einer ästhetischen Veränderung des **Landschaftsbildes**. Maßnahmen zur Eingrünung vermindert die negative Auswirkung auf das Landschaftsbild und vermittelt zwischen Siedlungs- und Offenlandbereich. Die internen Maßnahmen führen einer Würdigung des Ortsbildes im Nahbereich.

Negative Auswirkungen auf die **Erholungsfunktion** sind nicht zu erwarten.

Die Planung umfasst zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen und erheblichen Beeinträchtigungen

## 2 Einleitung

### 2.1 Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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 erforderlich.

Ein Teil der Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ (im Bereich einer Straßenverkehrsfläche) überplant.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,64 ha und wird im bislang unbeplanten Bereich derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Um einen angemessenen Übergang der Planung zur freien Landschaft zu gewährleisten, ist die Festsetzung randlicher Grünstrukturen vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den bislang unbeplanten Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

Zur Baurechtssetzung sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes mit ungefährender Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: Esri, OpenStreetMap an GIS Uder Community) (ohne Maßstab)

## 2.2 Festsetzungen

Es werden Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen, Flächen zum Anpflanzen, sowie Maßnahmen zur Versiegelungsbeschränkung und zur Oberflächenentwässerung festgesetzt.

### 2.2.1 Festsetzungen mit Umweltrelevanz

**Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25a und b BauGB:**

- P1: Bepflanzung der Baugrundstücke
- P2: Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
- P3: Straßenraumbegrünung

**Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB:**

- M1: Versiegelungsbeschränkung
- M2: Oberflächenentwässerung

## 2.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

### 2.3.1 Fachgesetze

Für die Planung muss die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) BNatSchG beachtet werden. Darauf wird im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und im Umweltbericht mit einer entsprechenden Ausarbeitung der Eingriffsregelung reagiert.

Gesetze wie Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz sind u.a. zu berücksichtigen. Je nach Fragestellung und Konfliktfeld kann eine Berücksichtigung weiterer Gesetze erforderlich werden.

Die Fachgesetze werden in der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

### 2.3.2 Fachplanungen

#### 2.3.2.1 Vorgaben der Raum- und Landschaftsplanung

Regionalplan, Flächennutzungsplan (§ 1 (4) BauGB)

Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen beinhaltet für den bislang nicht überplanten Bereich die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft.  Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen	Die Raumordnerischen Belange sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert, so dass hier auch darauf verwiesen wird.  Es werden durch die Planung keinerlei negativen Auswirkungen auf die Raumordnung erwartet.

Landschafts- und Umweltplanung sowie sonstige Pläne mit landschaftsplanerischen Inhalten (§ 1 (6) 7g BauGB)

Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
Landschaftsrahmenplan Landkreis Göttingen (1999)  Fortschreibung 2016	Der Maßnahmen- und Entwicklungsplan des Landschaftsrahmenplanes beinhaltet für das Plangebiet bzw. dessen Umfeld folgende Darstellungen:





Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft</li> <li>• Übergang allgemeine Anforderungen an Siedlungen</li> </ul> <p>Es sind keine Konflikte hinsichtlich der Ziele des Landschaftsrahmenplanes zu erkennen.</p>

## Schutzgebiete

In einer Entfernung von rund 200 m westlich liegt westlich des Plangebietes das Naturschutzgebiet „Rhumeaue, Ellerniederung, Schmalau und Thiershäuser Teiche“.

Ebenfalls in rund 200 m westlicher Richtung liegt fast deckungsgleich das FFH-Gebiet „Sieber, Oder, Rhume“.

Von Bedeutung ist die Charakteristik eines naturnahen Fließgewässers mit vielfältigen, flussbegleitenden Lebensräumen und Habitaten z.B. mit flutender Wasservegetation, Auewäldern. Faunistisch bedeutsam sind Groppe und Bachneunauge, sowie potenziell für Fischotter und Biber.

Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes schreiben die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten oder Plänen mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. Dies erfolgt zunächst auf Grundlage vorhandener Unterlagen im Rahmen einer Vorprüfung. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die Entscheidung der Vorprüfung ist gem. Richtlinie nachvollziehbar zu dokumentieren.

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet zwar in einer Entfernung von nur rund 200 m Entfernung zum Schutzgebiet, folgende Fakten führen aber dazu, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind:

- Größe, Lebensraumtypen und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes mit überwiegend linearen Sonderstandorten der flussbegleitenden Lebensräume ohne größere Wechselwirkungen mit dem Umland im Bereich des Plangebietes
- Sicherung durch die Überlagerung mit dem NSG „Rhumeaue, Ellerniederung, Schmalau und Thiershäuser Teiche“.
- Größe und anvisiertes Ziel des Plangebietes mit sehr geringen Umweltauswirkungen, die überwiegend nicht über die Grenzen des Plangebietes hinausreichen
- Lage des Plangebietes im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet
- Barrierewirkung der Kreisstraße, die zwischen Siedlungskörper und FFH-Gebiet verläuft.

Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit wird im vorliegenden Fall daher als nicht erforderlich angesehen.

## 2.4 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht ist für Bauleitpläne mit Regelverfahren eine generelle Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung eingeführt worden (§ 2 (4) und § 2a BauGB). Bei dem Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“, handelt es sich um einen Bebauungsplan im Außenbereich, für den eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

## 2.5 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ziel der Umweltprüfung ist es, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Der Umweltbericht folgt der Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB und wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bauleitplanes.

Das Bauleitplanverfahren hat eine Trägerfunktion, neben der Umweltprüfung können auch andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Eingriffsregelung) integriert werden. Bei der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist zu unterscheiden zwischen Belangen, die der Abwägung unterliegen und solchen, die sich der Abwägung entziehen. Das Ergebnis dieser Prüfung wirkt sich unmittelbar auf die spätere Baugenehmigung aus und ist dem Grunde nach dem Bebauungsplanverfahren zeitlich nachgeordnet. Eine vorgezogene artenschutzrechtliche Prüfung entlastet das Baugenehmigungsverfahren, so dass bei zeitlich eng aufeinander folgenden Verfahren die artenschutzrechtlichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene voll umfänglich abgearbeitet werden können. Je größer die zeitliche Lücke zwischen Bauleitplan und Baugenehmigung ist, desto höher sind die Anforderungen an einen erneuten Prüfdurchlauf.

### 2.5.1 Umweltbelange

Die Umweltprüfung berücksichtigt nach § 1 (6) 7 BauGB folgende Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege:

Menschen einschl. Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	Tiere	Pflanzen
Biologische Vielfalt	Boden	Wasser
Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Wechselwirkungen	Fläche	Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität



Natura 2000-Gebiete		
---------------------	--	--

## 2.5.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans (§ 2 (4) BauGB) sowie der Prognose der Entwicklung im Gebiet ohne Durchführung des Planes (Null-Fall).

Der Umweltbericht für den Bebauungsplan besteht im Kern aus folgenden Bestandteilen:

- Allgemein verständliche Zusammenfassung
- Bestandsaufnahme
- Wirkungsprognose und Prognose des Null-Falls
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

### Definition von Basisszenario, Null-Variante und Plan-Fall

Mit dem Basisszenario wird nach Anlage 1 (2a) BauGB der derzeitige Umweltzustand beschrieben.

Die Betrachtung der Null-Variante ist die Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Durchführung der Planung.

Bei der Betrachtung des Plan-Falls wird nach Anlage 1 (2b) BauGB die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung gestellt.

### Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung geht über die Abgrenzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinaus, um auch angrenzende Strukturen, Zusammenhänge und ökologische Vernetzungen in die Planung aufnehmen zu können.

In Abhängigkeit der verschiedenen Potenziale wurde der Untersuchungsraum variabel gewählt.

### Bau- und Betriebsphase

In der Bau- und Betriebsphase kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen. Nach Anlage 1 (2b) BauGB sind diese zu identifizieren, zu beschreiben und zu bewerten.

Gleichzeitig ist es nach Anlage 1 (2c) BauGB das Ziel die prognostizierten Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase zu mindern, zu vermeiden und Ausgleichmaßnahmen zu schaffen.

## 2.6 Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen verschiedene Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder des NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes und der Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

Die Beurteilung der Eingriffsintensität beruht auf dem Schema des Niedersächsischen Städtetags.

## 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Bereich des überplanten Bebauungsplans Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ sind Eingriffe in die Umweltbelange bereits zulässig. Im Folgenden werden hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen daher nur die Bereiche betrachtet, die sich im bislang unbeplanten Bereich befinden.

Zur Beschreibung und Bewertung der Naturraumpotenziale wird daher die tatsächliche Situation vor Ort zugrunde gelegt. Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 3.1 Boden/Bodenwasser/Grundwasser

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte möglichst vermieden werden. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist laut Wasserhaushaltsgesetz zu gewährleisten. Außerdem ist die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

#### 3.1.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Boden	<p>Braunerde vorherrschend</p> <p>keine Hinweise auf Altablagerungen</p> <p>Die Böden werden landwirtschaftlich genutzt</p> <p>Eine natürliche Bodenentwicklung ist weitestgehend möglich.</p>



	<p><u>Standortbezogenes ackerbauliches Standortpotenzial</u></p> <p>mittel</p> <p><u>Suchräume für schutzwürdige Bodentypen</u></p> <p>nein</p> <p><u>Bodenschätzungskarte</u></p> <p>Klassenzeichen: sL4V</p> <p>Boden- und Ackerzahl: 55, 52</p> <p><u>Boden als Ertragspotenzial</u></p>
<b>Grundwasser</b>	<p>Der Änderungsbereich beinhaltet keine Schlüsselfunktionen für die Grundwasserneubildung.</p> <p>Wasserschutzgebiete oder Trinkwassergewinnungsgebiete sind nicht betroffen.</p>

**3.1.2 Plan-Fall**

	<b>Planung/Bauphase</b>	<b>Betriebsphase</b>
<p><b>Umweltauswirkungen</b> (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)</p>	<p><b>Boden</b></p> <p>Während der Bauphase kommt es zu Bodenarbeiten unter dem Einsatz schwerer Baumaschinen. Es ist daher während der Bauphase mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Bodenstruktur, die Bodenorganismen und den Bodenwasserhaushalt zu rechnen. Die Bodenfunktionen gehen in der Bauphase verloren oder werden stark beeinträchtigt.</p> <p>Die Arbeiten werden mit schwerem Gerät durchgeführt. Die Möglichkeiten von Havarien mit bodengefährdenden Stoffen kann nicht ganz ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Während der Bauphase besteht die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers durch Einträge bei unsachgemäßem Umgang mit Gefahr- und Treibstoffen sowie Unfällen/ Leckagen an Baumaschinen. Derartige Vorkommnisse müssen durch die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften vermieden werden. Anlagebedingte wasser-schädliche Emissionen sind nicht zu erwarten.</p>	<p><b>Boden</b></p> <p>Durch die Planung wird dem Schutzgut Boden ein Standort für Kulturpflanzen entzogen.</p> <p>In den unversiegelten Bereichen kann sich der Boden durch die Bodenruhe und Begrünung regenerieren.</p> <p>Unter den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen allerdings gänzlich verloren. In diesen Bereichen ist mit erheblichen, negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu rechnen. Als Ausgleich dafür werden innerhalb der Pflanzflächen Bereiche dauerhaft gesichert, in denen sich der Boden natürlich entwickeln und die Bodenfunktionen wieder aufgenommen werden können.</p> <p><u>Boden als Ertragspotenzial:</u></p> <p>Der Boden im Plangebiet wird nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Boden mit zum Teil äußerst hoher Ertragsfähigkeit geht verloren.</p> <p><u>Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen:</u></p>



	<p>Die Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind während der Bauphase als gering einzustufen und auf einen bestimmten Zeit-horizont beschränkt.</p> <p>Schlüsselfunktionen sind nicht be-troffen.</p>	<p>In den überbaubaren Bereichen geht Lebensraum verloren. Im Be-reich von Gärten, Pflanz- und Kompensationsflächen wird im Gegenzug der Lebensraum gesi-ichert bzw. aufgewertet.</p> <p><u>Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speicher-medium...):</u></p> <p>In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.</p> <p><u>Schutzfunktionen (Pufferung, Fil-terung...):</u></p> <p>In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die Flächenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächen-wasserabflusses und zu einer Ver-minderung der Grundwasseranrei-cherung führen. In den Pflanzflä-chen wird hingegen ein Raum ge-sichert, in dem die negativen Fol-gen einer potenziellen Flächenver-siegelung gemindert werden.</p>
<p><b>Maßnahmen</b> (Maßnahmen zur Ver-meidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umwelt-auswirkungen)</p>	<p>P1: Bepflanzung der Baugrundstü-cke</p> <p>P2: Pflanzung einer Strauch-Baumhecke</p> <p>P3: Straßenraumbegrünung</p> <p>M1: Versiegelungsbeschränkung</p> <p>M2: Oberflächenentwässerung</p>	<p>Beschränkung der Pflegeintensität der Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß Rückhaltung von Niederschlagswasser künftiger Dachflächen und versiegelter Flä-chen durch geeignete Maßnah-men</p>
<p><b>Erheblichkeit</b></p>	<p>Erheblichkeit in den versiegelten Bereichen durch Verlust der Boden-funktion.</p>	
<p><b>Kompensation</b></p>	<p>Die ggf. erforderliche Kompensation der Beeinträchtigungen des Bo-denpotenzials erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.</p>	

### 3.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.



### 3.2.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung
<b>Nutzung / Tatsächliche Nutzung</b>	intensiv genutzte Ackerfläche kennzeichnend
<b>Pflanzen/ Biototypen</b>	Acker (A) Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) nur kleinflächig linear, wegbegleitend Keine großflächigen ökologisch bedeutsamen Biotopstrukturen vorhanden Artenarme Vegetationszusammensetzung keine schützenswerten flächigen Biototypen vorhanden keine geschützten oder seltenen Arten innerhalb des Plangebiets zu erwarten
<b>Tiere/ Artenschutz</b>	Arten der landwirtschaftlichen Flächen dominant Überwiegend weit verbreitete Allerweltsarten zu erwarten, die das Plangebiet überwiegend als Nahrungsraum nutzen Lage im unmittelbaren Siedlungsrandbereich mit einem hohen Anteil an Störfaktoren Das Vorkommen von Offenlandbrütenden Vogelarten und das Vorkommen des Feldhamsters wird daher ausgeschlossen. Auch im Rahmen früherer Untersuchungen konnten keine Nachweise getätigt werden <sup>1</sup> .
<b>Biologische Vielfalt</b>	Dem Untersuchungsgebiet kann aufgrund des intensiv genutzten Ackerlandes nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Ökosystemvielfalt und der Artenvielfalt zugewiesen.

### 3.2.2 Plan-Fall

	Bauphase	Betriebsphase
<b>Umweltauswirkungen</b> (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	<p><b>Pflanzen/Biotope</b></p> <p>Während der Bauphase gehen Biototypen der intensiv genutzten Agrarlandschaft und die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zunächst verloren bzw. werden stark eingeschränkt.</p> <p>Die Bauarbeiten finden zeitlich begrenzt statt. Sie finden im Bereich von Ackerflächen statt, die dauerhaft aus der Nutzung entfallen.</p> <p>Ökologisch wertvolle Strukturen werden nicht beansprucht.</p>	<p><b>Pflanzen/Biotope</b></p> <p>Die Ackerfläche wird durch siedlungstypische Biototypen, also versiegelte Flächen, Gebäude, Verkehrsflächen und Freiflächen ersetzt.</p> <p>Die Grünflächen als Ortsrandein- grünung bei entsprechender Gestaltung die Möglichkeit, das Angebot an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zu steigern</p> <p><b>Tiere/Artenschutz</b></p>

<sup>1</sup> Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz (Juli 2018): Faunistische Untersuchung im Bereich eines B-Plan in Wollershausen

	<b>Tiere/Artenschutz</b> Überplanung von Ackerflächen und teilweise Gehölzstrukturen als potenziellen Lebensraum für Offenland bewohnende Tierarten und Saumarten Beeinträchtigung der Fauna durch Baumaschinen	keine
<b>Maßnahmen</b> (Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	P1: Bepflanzung der Baugrundstücke P2: Pflanzung einer Strauch-Baumhecke P3: Straßenraumbegrünung	Beschränkung der Pflegeintensität der Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß Rückhaltung von Niederschlagswasser künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen durch geeignete Maßnahmen
<b>Erheblichkeit</b>	Erheblichkeit durch den Wegfall der Ackerflächen. Der Grad der Erheblichkeit wird als sehr gering eingeschätzt Gleichzeitig erfolgt eine strukturreiche Eingrünung was sich wiederum positiv auf die Lebensraumvielfalt auswirkt. Es sind keine besonderen faunistischen Wertigkeiten im Gebiet vorhanden. Im Plangebiet werden aufgrund fehlender Strukturen auch keine Lebensräume oder dauerhafte Niststätten artenschutzrechtlich streng geschützter Arten erwartet.	
<b>Kompensation</b>	Die ggf. erforderliche Kompensationsermittlung bzgl. Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung. Für die Belange der Fauna sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.	

### 3.3 Oberflächengewässer

Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen und Grundwasser getrennt zu bewerten.

#### 3.3.1 Basisszenario

	<b>Bestand und Bewertung</b> (derzeitiger Umweltzustand)
<b>Oberflächenwasser</b>	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.



### 3.3.2 Plan-Fall

	Bauphase	Betriebsphase
<b>Umweltauswirkungen</b> (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	keine	keine
<b>Maßnahmen</b> (Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich
<b>Erheblichkeit</b>	keine	
<b>Kompensation</b>	nicht erforderlich	

### 3.4 Flächeninanspruchnahme

	Planung /Bauphase	Betriebsphase
<b>Umweltauswirkungen</b> (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	<p>Es werden Flächen dauerhaft in Anspruch genommen und einer anderen Nutzung zugeführt. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in ein Wohngebiet inklusive Verkehrsflächen umgenutzt.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme hält sich dabei aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes in Grenzen. Eine Flächenwiederherstellung mit der ursprünglichen Nutzung ist allerdings an Ort und Stelle nicht mehr möglich. Die Fläche geht für diese Nutzung dauerhaft verloren.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme wird in der Bauphase eingeleitet. Möglicherweise werden für die Lagerung von Baumaschinen, Stoffe, Baustelleinrichtungen etc. auch Flächen außerhalb des Plangebietes beansprucht. Diese sind dann aber zeitlich und punktuell begrenzt und somit wiederherstellbar.</p>	keine

	Planung /Bauphase	Betriebsphase
	Die eigentliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf das Plangebiet selbst.	
<b>Maßnahmen</b> (Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	Begrenzung der überbaubaren Fläche Versiegelungsbeschränkung Minimierung der Eingriffsflächen durch die Nutzung vorhandener Infrastrukturen (Zuwegungen, Lagerflächen...) und Beschränkung temporärer Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß	Nicht erforderlich
<b>Erheblichkeit</b>	Erheblichkeit durch Flächenverlust	
<b>Kompensation</b>	Die ggf. erforderliche Kompensation der Flächeninanspruchnahme erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung	

### 3.5 Klima / Lufthygiene (Lokalklima)

#### 3.5.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
<b>Klima</b>	Freiflächenklima keine Schlüsselfunktionen für den Siedlungsbereich Klimaschutz und Klimaanpassung siehe Kapitel 5.2
<b>Lufthygienische Situation</b>	Es bestehen lufthygienische Vorbelastungen durch die angrenzenden Äcker sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche und Nutzungen.

#### 3.5.2 Plan-Fall

	Planung /Bauphase	Betriebsphase
<b>Umweltauswirkungen</b> (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	Durch die Umgestaltung ist der Einsatz von schweren Baumaschinen erforderlich, was mit entsprechender Staubbildung, dem Ausstoß von Schadstoffen und auch einer Zunahme von Lärm verbunden ist.	keine



	Die Auswirkungen sind zumindest für die Zeitdauer der Erschließungsmaßnahmen auf einen bestimmten Zeithorizont beschränkt.	
<b>Maßnahmen</b> (Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	P1: Bepflanzung der Baugrundstücke P2: Pflanzung einer Strauch-Baumhecke P3: Straßenraumbegrünung M1: Versiegelungsbeschränkung M2: Oberflächenentwässerung	Nicht erforderlich
<b>Erheblichkeit</b>	keine	
<b>Kompensation</b>	Nicht erforderlich	

### 3.6 Landschaftsbild / Ortsbild

Gemäß § 1 (1) BNatSchG ist die Landschaft in ihrer Vielfalt Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen dauerhaft zu sichern.

#### 3.6.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
<b>Landschaft</b>	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

#### 3.6.2 Plan-Fall

	Planung /Bauphase	Betriebsphase
<b>Umweltauswirkungen</b> (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind an die Planungs- und Bauphase gekoppelt. Verlagerung des Ortrandes nach Norden mit einer Vergrößerung des Siedlungskörpers	keine

	<p>Keine dominanten Bauwerke</p> <p>Einsehbarkeit im Nahbereich und mittleren Einwirkungsbereich</p> <p>Aspekte einer Baustelle mit Offenbodenbereichen und Baumaschinen werden vorherrschen.</p> <p>Die Auswirkungen während der Bauphase werden als gering eingestuft, da sich die Baumaßnahme auf einen bestimmten Zeithorizont beschränkt. Die Baustelle ist nur im Nahbereich wahrnehmbar.</p> <p>Die gliedernde Wirkung des Gehölzbestandes geht in diesen Bereichen verloren und die Gesamtwirkung wird durch die anvisierte Nutzung abgeschwächt.</p>	
<b>Maßnahmen</b> (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	<p>P1: Bepflanzung der Baugrundstücke</p> <p>P2: Pflanzung einer Strauch-Baumhecke</p> <p>P3: Straßenraumbegrünung</p>	Pflege von Gehölzen und Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken um ein arttypisches und natürliches Erscheinungsbild zu gewährleisten
<b>Erheblichkeit</b>	Erheblichkeit durch die Entnahme von landwirtschaftlicher Fläche und durch die Schaffung von Baukörpern und Grünstrukturen in einem bislang durch Freiflächen charakterisierten Bereich.	
<b>Kompensation</b>	Nicht erforderlich	

### 3.7 Menschen einschl. Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind die möglichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion in der Landschaft und die Auswirkung durch Emissionen auf die menschliche Gesundheit zu untersuchen.

#### 3.7.1 Basisszenario

	<b>Bestand und Bewertung</b> (derzeitiger Umweltzustand)
	<p>Lage in Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet und Landwirtschaftsflächen</p> <p>Innerhalb des Plangebiets stehen aufgrund der ackerbaulichen Nutzung keine Erholungsfunktionen im Vordergrund.</p>



### 3.7.2 Plan-Fall

	Planung /Bauphase	Betriebsphase
<b>Umweltauswirkungen</b> (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	Während der Bauphase sind Auswirkungen in Form von Lärm, Stäuben etc. durch den Einsatz von Baumaschinen zu erwarten, die auch über die Eingriffsbereiche hinausgehen. Die Auswirkungen sind gering, punktuell und zeitlich eng begrenzt.	Während der Betriebsphase sind keine Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.
<b>Maßnahmen</b> (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	keine	keine
<b>Erheblichkeit</b>	Keine Erheblichkeit	
<b>Kompensation</b>	Nicht erforderlich	

### 3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung zu verstehen, wie beispielsweise wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

Es sind keine archäologischen Funde im Umgebungsbereich bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Sicherung und Dokumentation.

### 3.9 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

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

Dazu gehört zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken. Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO<sub>2</sub> Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Neben den rein technischen Maßnahmen und Betriebsabläufen ist auch die Flächennutzung und Flächenverteilung von Bedeutung. Die überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß festgesetzt. Es verbleiben demzufolge innerhalb der Baugrundstücke Flächen, die klimaausgleichende Funktionen übernehmen können und auch zur Durchlüftung des Gebietes beitragen.

Klimaausgleichende Funktionen im Sinne des Klimaschutzes haben auch die Pflanzflächen und sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen, die CO<sub>2</sub> bindende Funktionen übernehmen, als Sauerstoffproduzenten fungieren und weitere wichtige klimarelevante Pufferfunktionen übernehmen (Staubbindung, Schadstoffbindung, Schattenspende, Feuchtespeicher...).

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 Gestaltung der Freiflächen sowie Gehölzpflanzungen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche soll dem Wärmeinseleffekt 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.

### **3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein unterschiedlich stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Für das Plangebiet ist typisch, dass zwar in Bezug auf Boden, Biotoptypen und Landschaftsbild die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird. Typische Wechselwirkungen mit anderen Potenzialen im Sinne einer Rückkopplung sind aber nicht festzustellen.

Dies hängt mit der ökologischen Ausgangssituation, der topographischen Lage und der Vorbelastung zusammen.

### **3.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen (Störfallrechtliche Betrachtung)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Auch aufgrund der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben können Gefahren für die Umweltbelange ausgeschlossen werden.



### **3.12 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Altlasten und Abwässern**

Angaben zu Abfallaufkommen und Emissionen liegen nicht vor. Es wird von einem sachgerechten Umgang von Abfällen und einer Vermeidung von Emissionen ausgegangen. Aufgrund der anvisierten Nutzungen sind keine negativen erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **3.13 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO<sub>2</sub> Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

### **3.14 Kumulierung**

Nach Anlage 1 Nr. 2 b) ff. BauGB ist auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsensibilität oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen einzugehen.

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Plangebiete mit Relevanz für das hiesige Projekt vorhanden.

### **3.15 Null-Variante**

Bei nicht Durchführung der Planung würden die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange unterbleiben.

Gleichzeitig müsste aber für die Durchführung der Maßnahme ggf. an einen anderen sensibleren Standort ausgewichen werden.

## **4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung**

### **4.1 Rechnerische Bilanzierung**

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages. Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation wurden anhand der tatsächlichen Bestandssituation vorgenommen, bzw.



für den bereits überplanten Bereich anhand der bestehenden Festsetzungen. Die Punktevergabe bezüglich der Neuplanung erfolgte gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

#### 4.1.1 Bestand

Die in der Bestandssituation vorhandenen Verkehrsflächen des bereits überplanten Bereiches werden mit 0 Punkten bewertet, da sie keine ökologischen Funktionen übernehmen. Gleiches gilt für die überbaubaren Flächen.

Die nicht überbaubaren Flächen werden in der Bestandssituation mit 1,5 Punkten bewertet. Die Pflanzfläche P 2 erfüllt vielfältige siedlungsökologische Funktionen und wird mit 3 Punkten bewertet.

Der nicht überplante Bereich des Plangebietes wird in der Bestandssituation von einer intensiv genutzten Ackerfläche eingenommen. Diese hat nur eine geringe Funktion für die Belange von Natur und Landschaft und wird entsprechend mit 1 Punkt bewertet. Eine differenzierte Beurteilung der Wertigkeit der Ackerfläche kann aufgrund der örtlichen Situation und der Bewirtschaftungsform nicht vorgenommen werden. Die Fläche präsentiert sich als einheitlicher Biototyp. Extensiver bewirtschaftete Bereiche oder Ackerrandstreifen sind nicht festzustellen.

#### 4.1.2 Neuplanung

Für die Bewertung der Planung sind die ökologische Leistungsfähigkeit der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie deren Nachhaltigkeit von Bedeutung.

Alle überbaubaren Bereiche des Plangebietes und Verkehrsflächen haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keine Bedeutung. Sie werden entsprechend mit 0 Punkten bewertet.

Mit 1,5 Punkten werden die nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes bewertet, da auf diesen Flächen durchaus ökologisch sinnvolle Gestaltungen realisiert werden können, die durch die internen Begrünungsmaßnahmen noch unterstützt werden.

Die Pflanzmaßnahme P2 befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Sie übernimmt als Bindeglied wichtige siedlungsökologische Funktionen und wird daher mit 3 Punkten bewertet.

#### 4.1.3 Rechnerische Gegenüberstellung

Ökologische Wertigkeit Bestand	m <sup>2</sup>	Punkte	Gesamt	Ökologische Wertigkeit Neuplanung	m <sup>2</sup>	Punkte	Gesamt
<b>Unbeplant</b>	<b>4.724</b>						
Acker	4.724	1	4.724				
<b>B-Plan Nr. 7</b>	<b>1.717</b>			<b>Bebauungsplan Nr. 8</b>			
WA (0,3 GRZ) mit P2	1.358			WA (0,3 GRZ) mit P2	5.479		
davon überbaubar	407,4	0	0	davon überbaubar	1.644	0	0
davon nicht überbaubar + P1	951	1,5	1.426	davon nicht überbaubar + P1	3.835	1,5	5.753



Verkehrsfläche	359	0	0	Verkehrsflächen	699	0	0
				Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	52	0	0
				Von Bebauung freizuhalten	211	1	211
	<b>6.441</b>		<b>6.150</b>		<b>6.441</b>		<b>5.753</b>
<b>Defizit</b>		<b>397 Punkte</b>					
<b>Ausgleichsbedarf</b>	397 m <sup>2</sup>	bei Steigerung um 1 Punkt					
	198 m <sup>2</sup>	bei Steigerung um 2 Punkte					
	132 m <sup>2</sup>	bei Steigerung um 3 Punkte					
	99 m <sup>2</sup>	bei Steigerung um 4 Punkte					

Die rechnerische Bilanzierung verdeutlicht, dass eine interne Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen in die Belange von Natur und Landschaft nicht vollständig möglich ist. Es verbleibt ein geringes Defizit der Neuplanung gegenüber dem Bestand von 397 Punkten.

## 4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Im Besonderen müssen auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz getroffen werden.

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen, welche die unterschiedlichen Naturraumpotenziale und Schutzgüter positiv beeinflussen:

### 4.2.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25a und b BauGB	
<b>P1: Bepflanzung der Baugrundstücke</b>	<p><b>Maßnahme</b></p> <p>Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten</li> <li>• sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</li> </ul> <p><b>Ziele und Begründung</b></p> <p>Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Um-</p>

	<p>feld 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. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum und im Übergang in die freie Landschaft ist die Pflanzung einheimischer Gehölze als vordergründig zu betrachten.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Pflege der Gehölze sollte der natürliche Wuchscharakter der Gehölze erkennbar bleiben, ein strenger Formschnitt etc. sind zu vermeiden.</p>
<p><b>P2: Pflanzung einer Strauch-Baumhecke</b></p>	<p><b>Maßnahme</b></p> <p>Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 80 cm, in drei Reihen, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,</li> <li>• Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., mB., 100 – 125 cm,</li> <li>• Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern,</li> <li>• dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.</li> </ul> <p><b>Ziele und Begründung</b></p> <p>Die Maßnahme dient zum Aufbau von gliedernden Landschaftsbestandteilen, die zugleich auch den Aspekt der Kulturlandschaft betonen sollen. Die Struktur einer Baum-Strauch-Hecke 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 und einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft bilden. Außerdem wird durch die Maßnahme ein Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen geschaffen.</p> <p>Heckenzüge sind wichtige lineare Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsachsen zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen.</p> <p>Um ein dynamisches Bild der Gehölzpflanzungen zu erreichen, werden auch Bäume zweiter und dritter 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</p>

	<p>vertikale Struktur mit dem Verbleiben von Überhängern geachtet werden.</p> <p>Innerhalb der Pflanzfläche sind Entwässerungsmulden und kleine Verwallungen nicht ausgeschlossen und somit zulässig, sofern die Pflanzfestsetzung umgesetzt ist.</p>
<p><b>P3: Straßenraumbegrünung</b></p>	<p><b>Maßnahme</b></p> <p>Die Erschließungsstraße ist zu begrünen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzung von mindestens 4 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme, StU, 18 – 20 cm</li> <li>• Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.</li> </ul> <p><b>Ziele und Begründung</b></p> <p>Die Straßenbepflanzung hat primär ästhetische Funktion. Die Wohnqualität wird durch das Bereithalten von Grünstrukturen erhöht, da die Verkehrsfläche in das Wohngebiet optisch integriert und der Straßenverlauf betont wird. Um möglichst frühzeitig eine Raumwirksamkeit zu erreichen, werden relativ hohe Wuchsgrößen verwendet. Die Bäume erfüllen auch bei kleinflächigen Neubaugebieten neben der Verbesserung des Ortsbildes aber auch kleinklimatische und ökologische Funktionen.</p> <p>Für die Bepflanzung im Straßenraum sollten in erster Linie widerstandsfähige Baumarten Verwendung finden.</p> <p>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.</p>
<p><b>M1: Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken</b></p>	<p>Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern und die Kapazität des Regenrückhaltebeckens zu schonen. 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 Schotterrassen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.</p> <p>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</p>

	fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.
<b>M2: Oberflächenentwässerung</b>	<p><b>Maßnahme</b></p> <p>Das von den Baugrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.</p> <p><b>Ziele und Begründung</b></p> <p>Die Festsetzung zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser dient dazu, dass sich der Oberflächenabfluss im Plangebiet durch die zusätzliche Flächenversiegelung nicht erheblich verschärft und bei starken Niederschlagsereignissen die Gefahr von Überflutungen vermieden wird.</p> <p>Dazu sind durch die Grundstückseigentümer geeignete technische Vorrichtungen auf den Grundstücken vorzuhalten. Wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens eine (Teil-)Versickerung auf den Grundstücken mit vertretbarem Aufwand gewährleistet, sollte primär auf die Bereitstellung und Nutzung von Versickerungsanlagen zurückgegriffen werden. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine Bodenbegutachtung mit Versickerungsversuch durchgeführt, welche bei der Herstellung der Baugrundstücke zu Rate gezogen werden kann. Zusätzliche oder alternative Maßnahmen oder Anlagen können in Form von Teichen oder Zisternen errichtet werden und sollen einen für die jeweilige Grundstücksgröße sowie den angestrebten Versiegelungsgrad (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Terrassen etc.) bemessenen Rückhalteraum vorhalten.</p> <p>Eine Einschätzung und Bewertung der vorgesehenen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Schmutz- und Regenwassers und der damit in Verbindung stehenden technischen, planerischen und baulichen Anforderungen zur Entwässerung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.</p>

## 5 Zusätzliche Angaben

### 5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft ist der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung in den Umweltbericht integriert worden. Hierzu gehören die Beschreibung und Bewertung der Naturraumpotenziale sowie die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich.

Die Ausarbeitung ergänzender ökologischer Sonderuntersuchungen ist nach derzeitigem Stand der Kenntnisse nicht erforderlich.



Die Belange des Menschen wurden unter Zuhilfenahme von Kriterien aus den Bereichen Landschaftsbild, Erholung, Wohnqualität, etc. beurteilt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen.

## 5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die sich aus der Durchführung der Bauleitpläne ergeben. Das Monitoring ist dabei kein Ersatz für die allgemeine Umweltbeobachtung, sondern dient nach BauGB insbesondere der Erfassung der unvorhergesehenen Auswirkungen. Daher greift es vor allem

- bei Prognoseunsicherheit,
- bei erheblichen Umweltauswirkungen und
- als Wirkungskontrolle von Kompensationsmaßnahmen.

Bei der geplanten Maßnahme sind erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial und das Landschaftsbild zu erwarten.

Folgende Themenbereiche sollten daher, unabhängig der Erheblichkeit, Gegenstand des Monitorings sein:

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird von der Gemeinde Wollershausen direkt nach der auf den Bauabschluss folgenden Pflanzperiode überprüft und im Folgenden nach 3 bis 4 Jahren mittels einer Ortsbesichtigung auf Effektivität hin begutachtet.

Hauptaugenmerk wird bei der Begutachtung darauf gerichtet sein, inwieweit innerhalb der Flächen eine Bodenentwicklung stattfinden kann und ob augenscheinliche Missstände auch hinsichtlich der gewünschten Durchgrünung zu erkennen sind.

Es werden dabei die Gehölzstandorte und die Pflanzqualität der Gehölze überprüft. Das dient hauptsächlich dazu, die Funktionen der Anpflanzungen bezüglich deren Wirkungen auf das Landschaftsbild zu prüfen. Daher sollte die künftige Entwicklung mit Höhenwachstum und ästhetischem Erscheinungsbild berücksichtigt werden.

Detaillierte faunistische und floristische Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Monitorings. Es muss bei den Begehungen aber darauf geachtet werden, ob sich entsprechende Lebensräume innerhalb der Flächen entwickelt haben, die in der Lage sind, Funktionen für die Arten und Lebensgemeinschaften zu erfüllen. Die Einschätzung der Strukturvielfalt ist eine geeignete Methode, dies zu bewerten.

Hinsichtlich des Umgangs mit bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenmassen sollte bereits vor der Umsetzung eine Wiederverwendung anfallender Bodenmassen geprüft werden. Gegenstand der Überprüfung sollte sein, inwieweit fruchtbarer Oberboden wieder den landwirtschaftlichen Flächen im näheren oder weiteren Umfeld zugeführt werden kann.

Weiterhin werden durch die Gemeinde Wollershausen die Einhaltung der überbaubaren Fläche nach Realisierung überprüft.



Im ersten Jahr nach Beginn der ersten Baumaßnahmen nimmt die Gemeinde Wollershhausen neben eigenen Beobachtungen alle Äußerungen von Bürgern und Behörden entgegen, welche Probleme beinhalten und explizit mit dem Bauvorhaben in Verbindung gebracht werden können, um ggf. gegensteuernde Maßnahmen einleiten zu können.

Die unterschiedlichsten Fachbehörden erheben Daten im Rahmen der Umweltbeobachtung. Ein wirksames und zugleich finanzierbares Monitoring ist nur denkbar, wenn diese verschiedenen Umweltbehörden in den Prozess des Monitorings mit einbezogen werden. Es ist daher eine enge Abstimmung mit der Gemeinde Wollershhausen und den zuständigen Behörden erforderlich.

Wollershhausen, den 07.03.2023

Gemeinde Wollershhausen

Der Bürgermeister

L. S.

Gez. Bode

## **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ausfertigung mit der Urschrift übereinstimmt.

Wollershhausen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Stadt Braunlage

Im Auftrag

---

(Unterschrift)



## QUELLENVERZEICHNIS

BAUGesetzbuch (2019): BAUGB, 14. AUFLAGE

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4

GÖTTINGEN, L. (1998): LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS GÖTTINGEN.

GÖTTINGEN, L. (2016): LANDSCHAFTSRAHMENPLAN TEILFORTSCHREIBUNG 2016

NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU) (O. A.): NUMIS-PORTAL

LANDESAMT für Bergbau, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2014): NIBIS® Kartenserver. Hannover

UMWELTPLANUNG LICHTENBORN, DIPL. ING. M. SCHMITZ (Juli 2018): Faunistische Untersuchung im Bereich eines B-Plan in Wollershausen

# BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WOLLERSHAUSEN

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“

### 1 Ziele des Bebauungsplanes

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 bot sich an, weil die Fortführung der Erschließung bereits vorbereitet ist. Es sollte demnach die planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen werden. Aus diesem Grund war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Teil der Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ überplant. Aufgrund eines Vermessungsfehlers wurde die dort festgesetzte Straße jedoch länger umgesetzt als angedacht, sodass zum einen der Bebauungsplan zum Teil überplant werden musste und zum anderen die noch nicht beplanten Flächen nördlich des Bebauungsplanes Nr. 7 beplant werden mussten. Zu diesem Zweck wurde auch die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, die die Änderung der bisher noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Teil des Plangebiets zu Wohnbaufläche vorgibt.

Die betroffene Fläche lag bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie war bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Baurechtssetzung waren die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Durch die im Parallelverfahren aufgestellte 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen wurde landwirtschaftliche Fläche zu Wohnbauflächen geändert.

Teilweise wurden im Süden des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ durch diesen Bebauungsplan überplant. Es handelt sich um die Anpassung an die bereits errichtete Straße und des Wohngebietes (WA) der vorhandenen Grundstücksgrößen. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch den Bebauungsplan aufgegriffen und fortgeführt.

Der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ lagen die folgenden Ziele und Zwecke zugrunde:

- Die Gemeinde Wollershausen beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet entwickeln und somit der verstärkten Nachfrage nach Bauplätzen entgegenkommen. Die Wohnbauflächen werden vorwiegend für die Besiedlung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen.
- Die Umweltbelange wurden besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert.



- Weiterhin wird sich die Bebauung an den umliegenden Strukturen des Bestandes orientieren und sich dort harmonisch einfügen.
- Die verkehrliche Erschließung wurde von der Straße „Zur Birnreeke“ vorgesehen, die hierfür im Rahmen der Planaufstellung in Richtung Norden verlängert wurde.
- Die durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen wurden im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen kompensiert.

In dem Bauleitplanverfahren sollten alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel war es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein Teil der Fläche war bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Zur Birnreeke – Nord“ (im Bereich einer Straßenverkehrsfläche) überplant.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,64 ha und wurde im bislang unbeplanten Bereich derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Um einen angemessenen Übergang der Planung zur freien Landschaft zu gewährleisten, wurde die Festsetzung randlicher Grünstrukturen vorgesehen.

Die Ackerfläche, die den Großteil des Plangebiets ausmacht, weist keine nennenswerte Bedeutung für **Flora und Fauna** auf. Artenschutzrechtliche Konflikte waren nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung von Pflanzflächen und einer Durchgrünung der Baugrundstücke kann sich das Plangebiet potenziell zu einem attraktiven Ort für eine siedlungsorientierte Fauna und Flora entwickeln.

Der Acker wurde vollständig überplant. Die flächenrelevanten Festsetzungen führen zu einer Teil- bzw. Vollversiegelung des Bodens und somit zu einem Verlust an **Bodenpotenzial**. In diesen Bereichen ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Bodenpotenzial zu rechnen. Dem gegenüber stehen großflächige Randbereiche und interne große Bereiche, die als Gehölzflächen entwickelt werden sollen. Hier kann sich der Boden mit seinen Bodenfunktionen weitestgehend natürlich entwickeln.

Erhebliche Auswirkungen auf das **Lokalklima / Lufthygiene / Klimaschutz** sind nicht zu erwarten. Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst. Schlüsselfunktionen sind nicht betroffen. Die unversiegelten Bereiche und die zu pflanzenden Gehölzbereiche wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Die bauliche Entwicklung auf gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einer ästhetischen Veränderung des **Landschaftsbildes**. Maßnahmen zur Eingrünung vermindert die negative Auswirkung auf das Landschaftsbild und vermittelt zwischen Siedlungs- und Offenlandbereich. Die internen Maßnahmen führen einer Würdigung des Ortsbildes im Nahbereich.

Negative Auswirkungen auf die **Erholungsfunktion** sind nicht zu erwarten.



Die Planung umfasst zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen und erheblichen Beeinträchtigungen

## **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ in Wollershausen, hat in der Zeit vom 15.08.2022 bis einschließlich 15.09.2022 im Gemeindebüro der Gemeinde Wollershausen gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB beteiligt. Zu diesem Zweck ist ihnen der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ in Wollershausen am 12.08.2022 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 15.09.2022 zugeleitet worden.

Es sind insgesamt sieben Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen:

- Landkreis Göttingen vom 29.09.2022 mit Hinweisen zu redaktionellen Belangen, zu Festsetzungsmöglichkeiten und Plandarstellungen bei Höhenangaben sowie Angaben und Hinweise zur Beschaffenheit des Bodens, zur Abfallbeseitigung und Anregungen zu Pflanzfestsetzungen.
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 07.09.2022 mit Hinweisen zu Gefahrenforschung und potenzieller Kampfmittelbelastung im Plangebiet
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 05.09.2022 mit Hinweisen zum Baugrund und etwaiger Bergbauberechtigungen im Plangebiet
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 09.09.2029 mit Hinweisen zu Abständen der Pflanzflächen im Bezug zum Nachbarschaftsrecht
- Harz Energie Netz GmbH vom 08.09.2022 mit Hinweisen zu leitungsgebundenen Infrastrukturen (Strom, Straßenbeleuchtung, Gas)
- Samtgemeine Gieboldehausen vom 06.09.2022 mit Hinweisen zur Abflussdrosselung des im Plangebietes anfallenden Regenwassers
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.09.2022 mit Hinweisen zu Telekommunikationsleitungen

Die Stellungnahmen hatten zum Teil Auswirkungen auf den Bauleitplan. Es erfolgten Änderungen der folgenden Festsetzungsinhalte:

- Die Festsetzung zur Formulierung der Höhenbezugspunkte wurde angepasst

- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen wurden klarstellend als zulässig in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.
- Klarstellung der Zuordnung zwischen den Maßnahmen M1 und M2 in Planteil und Begründung

### 3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ einschließlich der Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am 21.12.2022 vom 02.01.2023 bis einschließlich 01.02.2023 durchgeführt. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.12.2022 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis zum 01.02.2023 beteiligt.

Es sind insgesamt sechs Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen:

- Landkreis Göttingen vom 03.02.2023 mit redaktionellen Hinweisen zu Begründung und Planzeichnung, Hinweisen zur Höhenfestsetzung und der Anregung zum Umgang mit möglicher Kampfmittelbelastung, Anregungen zu Pflanzfestsetzungen, Hinweise zur Abfallbeseitigung und Anregungen zu Pflanzfestsetzungen.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 05.09.2022 mit Hinweisen zum Baugrund und etwaiger Bergbauberechtigungen im Plangebiet
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 04.06.2021 mit Hinweisen zu Gefahrenforschung und potenzieller Kampfmittelbelastung im Plangebiet
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 09.09.2022 mit Hinweisen zu Abständen der Pflanzflächen im Bezug zum Nachbarschaftsrecht
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.09.2022 mit Hinweisen zu Telekommunikationsleitungen
- Avacon Netz GmbH vom 21.12.2022 mit Hinweisen zu Versorgungsanlagen

Die Stellungnahmen hatten zum Teil Auswirkungen auf den Bauleitplan. Es erfolgten Änderungen der folgenden Festsetzungsinhalte:

- Redaktionell die klarstellende Formulierung der Festsetzung der Bezugspunkte der Höhenermittlung der Baugrundstücke.





## 4 Gründe für die Auswahl des Planes

Aufgrund einer Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser stellte sich daher heraus, dass die vorhandenen Baulücken den Flächenbedarf für eine wohnbauliche Entwicklung in Wollershausen nicht abdecken konnten und Neuausweisungen in geringem Umfang angemessen waren.

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. 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 sollte nun Gebrauch gemacht werden.

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

## 5 Abwägung

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat eine sachgerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, wie in Kapitel 3 dargestellt, vorgenommen.

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am 27.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Göttingen am 17.08.2023 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Birnreeke – letzter Abschnitt“ ist damit rechtskräftig geworden.

Wollershausen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Gemeinde Wollershausen  
Der Bürgermeister

---