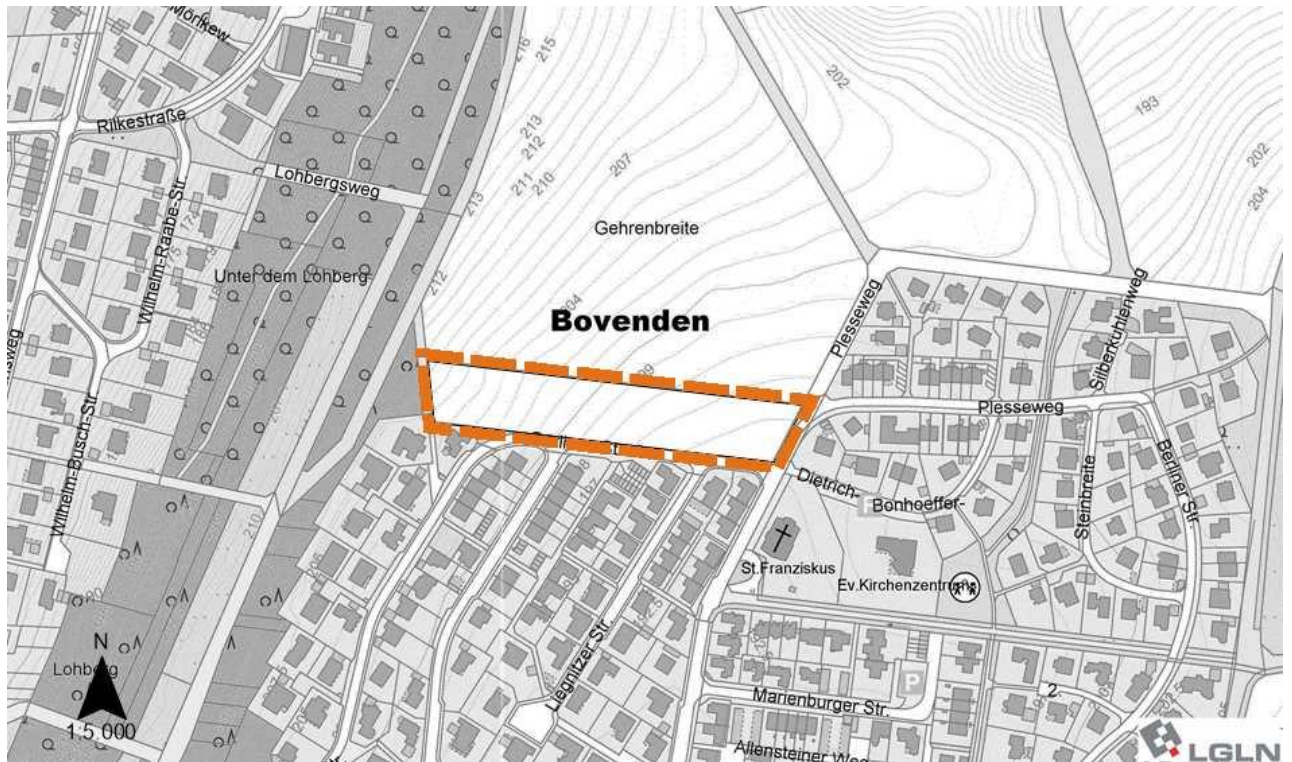


Flecken Bovenden

Bebauungsplan Nr. 050

„Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden



Begründung

Vorentwurf

Stand: 14.02.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

505 BP Begründung 1-c.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 050,
„Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden

Projektnummer:

505 BP Begründung 1-c.docx

Kommune:

Flecken Bovenden
Rathausplatz 1
37120 Bovenden

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Raphael Bachmann M. Sc.
Scarlette Brudniok M.Sc.
Annika Beushausen M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	3
2.4	Innenentwicklungspotenziale/Bedarfsnachweis	4
2.5	Ziele und Zwecke der Planung	4
2.6	Plangrundlagen	5
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4	Prüfung von Planungsalternativen	8
5	Städtebauliches Konzept	8
6	Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1	Grundflächenzahl	11
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
6.3	Höhe baulicher Anlagen	12
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4.1	Bauweise	12
6.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.5	Straßenverkehrsfläche	13
6.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.6.1	Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken (P1)	13
6.6.2	Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke mit Überhältern (P2)	14
6.6.3	Solaranlagen (M1)	15
6.6.4	Dachbegrünung (M2)	16
6.6.5	Versiegelungsbeschränkung (M3)	16



6.6.6	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M4)	17
6.6.7	Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung (M5)	17
6.7	Sonstige Festsetzungen	18
6.7.1	Geltungsbereich	18
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
7.1	Geltungsbereich	18
7.2	Dachform und -neigung	18
7.3	Dachfarbe und -material	19
7.4	Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen	19
7.5	Ordnungswidrigkeit	20
8	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	20
8.1	Lage	20
8.2	Siedlungsentwicklung	21
8.3	Ortsbild und Landschaftsbild	22
8.4	Verkehr und Mobilität	22
8.5	Ver- und Entsorgung des Gebietes	22
8.6	Landwirtschaft	23
8.7	Wald	23
8.8	Denkmalschutz	23
8.9	Nutzungen und Nutzungskonflikte	23
9	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	24
9.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	24
9.2	Bemerkung zur Checkliste	26
9.2.1	Schutzgüter	26
9.2.2	Schutzgebiete	30
9.2.3	Sonstige	30
10	Hinweise	31
10.1	Regenwassernutzung	31
10.2	Gebäudeenergiegesetz	32
10.3	Gehölzpflanzungen	33
11	Städtebauliche Werte, Kosten	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild des Plangebietes (Quelle: NIBIS)	3
--------------	---	---



Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP Landkreis Göttingen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: Landkreis Göttingen)	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Bovenden (2021)	7
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept (Quelle: Planungsgruppe Puche), ohne Maßstab	9
Abbildung 5:	Luftbild mit Lage des Plangebiets (Quelle: NIBIS-Kartenserver)	21

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	24
Tabelle 2:	Bäume und Sträucher	33
Tabelle 3:	Obstbaumsorten für Niedersachsen	34
Tabelle 4:	Flächenbilanz	35

ANHANG

Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite-Steinbreite“, OT Bovenden, sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen

Die Veröffentlichungsfrist bzw. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

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



Der Rat des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung des Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die NLG beabsichtigt in Abstimmung mit dem Flecken Bovenden am nördlichen Ortsrand von Bovenden ein Wohngebiet zu entwickeln. Auf der Fläche nördlich der Görlitzer Straße sollen Bauplätze für Doppelhäuser, Häusergruppen und Mehrfamilienhäuser entstehen.

In dem Quartier sollen die Nachhaltigkeitskriterien des Flecken Bovenden in besonderem Maß berücksichtigt werden. Die Nachhaltigkeitskriterien des Flecken Bovenden setzen sich aus verschiedenen Handlungsfeldern zusammen. Die Handlungsfelder sind städtebauliche Einbindung und Leitidee, Flächenverbrauch, Energieversorgung, Gebäude, Klimaanpassung, Mobilität sowie soziale und funktionale Vielfalt. Die einzelnen Schwerpunkte setzen sich zudem aus verschiedenen Kriterien zusammen, welche bei Bauvorhaben mitgedacht und mitgeplant werden sollen. Die Nachhaltigkeitskriterien des Fleckens sollen bereits bei der Erstellung von Bebauungsplänen Anwendung finden.

Demzufolge soll das Plangebiet in Bovenden für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes bauleitplanerisch aufbereitet und die entsprechenden Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit bereits eine Wohnbaufläche dar.

2.2 Planungserfordernis

Kommunen haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Baurechtssetzung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nach § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich, da die Fläche nicht in einem Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder innerhalb zusammenhängender bebauter Ortsteile liegt. Im Osten und im Süden schließt das Plangebiet an vorhandene Siedlungsräume der Ortschaft an.

In dem Bauleitverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange miteinbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf nach neuen Wohnbauflächen des Flecken Bovenden zu decken.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Bovenden. Südlich verläuft die Görlitzer Straße. Im Osten sowie im Süden grenzen an das Plangebiet die Siedlungsstrukturen von Bovenden an. Westlich liegt Waldfläche sowie der ehemalige jüdische Friedhof. Landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt im Norden an den Geltungsbereich an. Begrenzt wird das Plangebiet im Osten von dem Plesseweg sowie im Süden von der Görlitzer Straße.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“ OT Bovenden, umfasst das Flurstück 379 der Flur 4, Gemarkung Bovenden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine landwirtschaftliche Fläche sowie einen kleinen Grünstreifen. Von der Görlitzer Straße in Richtung der westlich angrenzenden Waldfläche verläuft ein ungesicherter Fußweg.

Das Plangebiet hat eine Breite von ca. 40 m und eine Länge von ca. 235 m. Von Nordwesten in Richtung Südosten fällt der Geltungsbereich von 208 m über NHN bis auf 196 m über NHN ab.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Quelle: NIBIS)

2.4 Innenentwicklungspotenziale/Bedarfsnachweis

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Umwandlung von landwirtschaftlicher genutzter Fläche begründet werden. Zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zählen beispielsweise Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken.

In Bovenden sind vereinzelt Baulücken in dem Siedlungsgefüge vorhanden. Ein Teil davon befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 048 „Burgstraße“. In diesem Bereich wurde 2022 Bauland bauleitplanerisch aufbereitet. Der Bebauungsplan Nr. 048 setzt jedoch fest, dass dort nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen dürfen. Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“ ist jedoch überwiegend Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Im östlichen Siedlungsbereich von Bovenden sind kaum Bauplätze verfügbar. Hier fand die letzte Neuausweisung von Bauland 2015 mit dem Bebauungsplan Nr. 022, Teilbereich IV „Wohngebiet im Dannensee“ statt. Dieser Bereich ist fast gänzlich bebaut.

Damit der Eigenbedarf an Wohnraum des Fleckens gedeckt werden kann, soll nun die bereits erschlossene Fläche nördlich der Görlitzer Straße für die Entwicklung von neuem Bauland genutzt werden. Die Fläche dient dazu den Siedlungsrand in Richtung Norden sinnvoll abzurunden. Mit dem Plangebiet wird das Ziel der Nachhaltigkeit verfolgt. Um dem Ziel der Nachhaltigkeit gerecht zu werden, soll durch die Bebauung der Grundsatz des Flächensparens mitgedacht werden. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan vorwiegend Bauland für Mehrfamilienhäuser schaffen.

2.5 Ziele und Zwecke der Planung

Der Flecken Bovenden beabsichtigt ein Wohngebiet auszuweisen. Im Folgenden werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt.

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“ soll planungsrechtliche Sicherheit für das Wohngebiet geschaffen werden.
- Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 0,95 ha.
- In dem Plangebiet sollen Doppelhäuser, Häusergruppen und Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Der Klimaschutz spielt in dem Plangebiet eine wesentliche Rolle und es sollen die Nachhaltigkeitskriterien des Fleckens in besonderem Maße berücksichtigt werden. Nachfolgend werden die Handlungsfelder mit ihren Anforderungen, welche für die Aufstellung des Bebauungsplanes Bedeutung haben, aufgelistet.
 - Städtebauliche Einbindung und Leitidee: Das Bauvorhaben soll sich gestalterisch und funktional in die vorhandenen Strukturen einbinden sowie eine hohe Freiraumqualität aufweisen.

- Flächenverbrauch: Für die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist eine angemessene städtebauliche Dichte zu entwickeln, eine flächensparende Erschließung der Fläche ist zu beachten und der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr soll minimiert werden.
 - Energieversorgung: Klimaneutrale Energieversorgung und die Nutzung von Photovoltaikanlagen.
 - Gebäude: Eine solare Ausrichtung der Baukörper für die Nutzung von Sonneneinstrahlung.
 - Klimaanpassung: Rückhaltung, Nutzung und Versickerung des Regenwassers in dem Plangebiet, Aufzeigen von Möglichkeiten gegen Trockenheit und Temperaturextreme, Maßnahmen zur Gebäudebegrünung, Maßnahmen zur Ansiedlung von neuen und heimischen Tierarten, Gestaltung der Freiräume naturnah und artenreich, Nutzung von Grauwasser.
 - Mobilität: Gutes Fuß- und Radwegenetz, Bereitstellung von Lademöglichkeiten für die E-Mobilität.
 - Soziale und funktionale Vielfalt: Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnformen, Bereitstellung von Treffpunkten und Begegnungsorten für eine lebendige Nachbarschaft und eine barrierefreie Gestaltung des Quartiers.
- Nördlich des Plangebietes befindet sich landwirtschaftliche Fläche sowie westlich eine Waldfläche. Um eine gute Einbettung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu erreichen, werden auf künftigen Baugrundstücken Festsetzungen bezüglich Bepflanzungen getroffen.
 - Für die Erschließung der Bauflächen soll die Görlitzer Straße genutzt werden. Ebenfalls über die Görlitzer Straße werden die Baugrundstücke an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.
 - Im Rahmen einer Umweltprüfung werden die Belange von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt und in dem Umweltbericht dokumentiert.
 - Artenschutzrechtliche Belange sind in einer faunistischen Kartierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengestellt.
 - In dem Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen alle öffentlichen und privaten Belange miteinbezogen werden. Dabei werden potenziell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche harmonisiert und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erstellt.

2.6 Plangrundlagen

Folgende Fachgutachten liegen der Planung zu Grunde:

Artenschutzgutachten

Das Gutachten mit einer faunistischen Kartierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aus dem Jahr 2023 liegt mit seinen Ergebnissen bereits vor. Dies dient als Beurteilungsgrundlage für die neu geplante Nutzung und um die Auswirkungen der Inanspruchnahme der Fläche auf geschützte Arten zu beurteilen. Die Zusammenfassung der Ergebnisse ist in dem Kapitel 9 enthalten.



3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2022 werden in den Regionalen Raumordnungsplänen der Landkreise aufgegriffen und konkretisiert. Der Regionale Raumordnungsplan des Landkreises Göttingen befindet sich momentan in der Neuaufstellung,

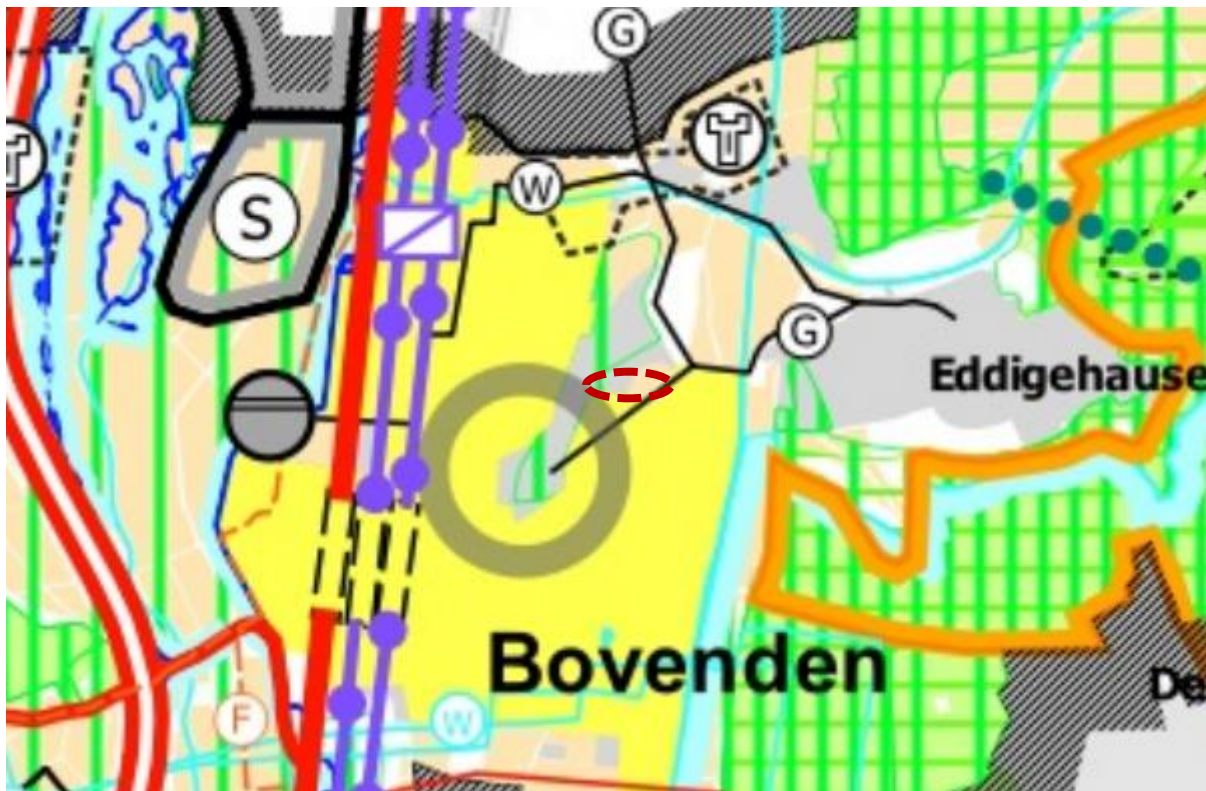


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP Landkreis Göttingen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: Landkreis Göttingen)

Der Flecken Bovenden ist im Entwurf des RROP Landkreis Göttingen als Grundzentrum ausgewiesen. Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Göttingen in ca. 7 km Entfernung. Bovenden wird von einem Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße sowie einem Vorranggebiet Haupt-eisenbahnstrecke durchquert. Bovenden ist im Norden umgeben von einem Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Sand), einem Vorbehaltsgebiet kulturelles Sachgut sowie von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials). Östlich grenzen Vorbehaltsgebiete Wald, ein Vorranggebiet sowie Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung, ein Vorranggebiet Natura 2000 sowie ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung an.

Das Plangebiet selbst grenzt an den Siedlungsraum des Fleckes an. Westlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. In dem Geltungsbereich stellt der Entwurf des RROP derzeit eine Ortslage bzw. ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft ein Vorranggebiet Rohrfernleitung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat aufgrund der kleinen Fläche des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf die Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

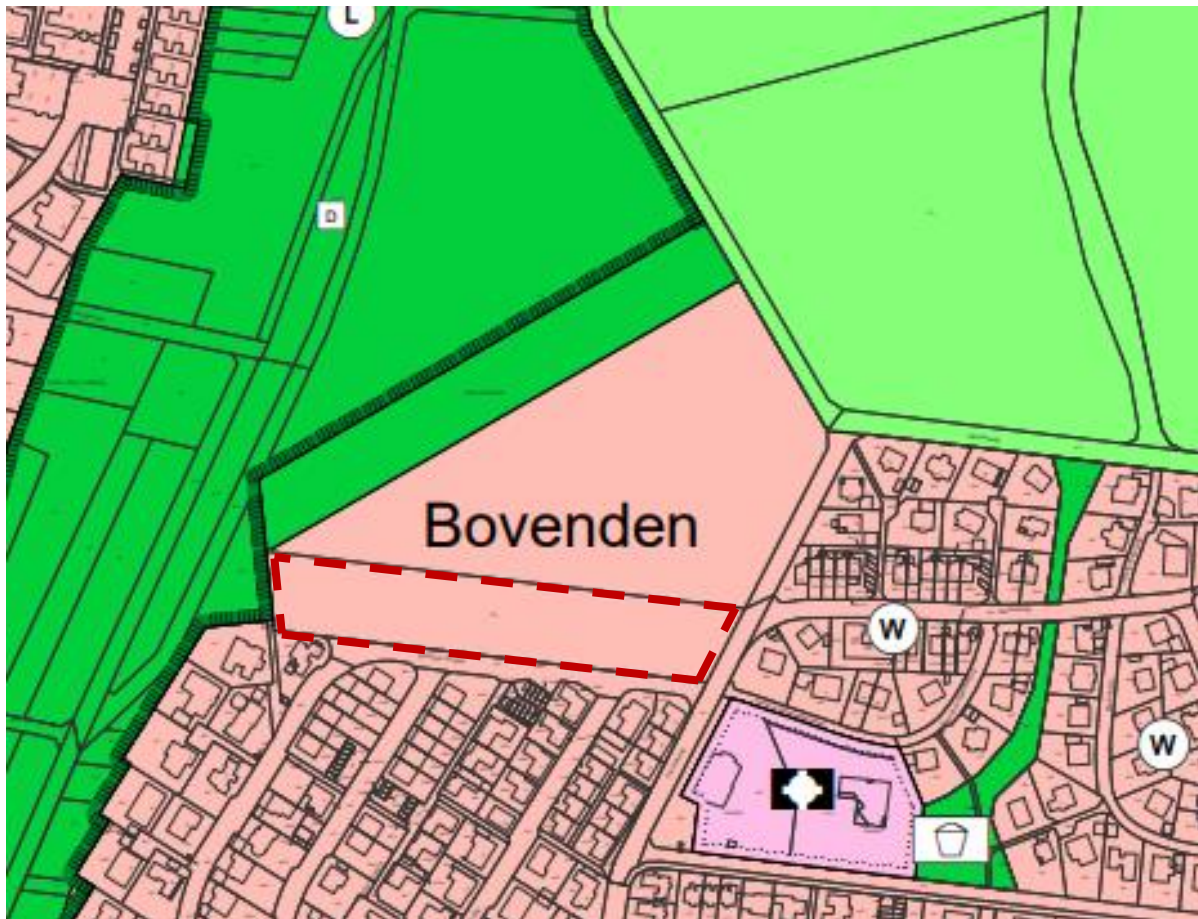


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Bovenden (2021)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Bovenden stammt aus dem Jahr 2021 und stellt die städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsabsichten des Fleckens bis 2035 dar.

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Daraus lässt sich bereits die Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche ableiten. Um das Plangebiet herum befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen. Nordwestlich grenzen eine Grünfläche und ein Landschaftsschutzgebiet an. Südöstlich liegt zudem eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke.

Der Großteil der Ortschaft Bovenden ist als Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin besteht ein größerer Teil an gewerblichen Bauflächen. Umliegend des Fleckens befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht negativ auf den Flächennutzungsplan aus, da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Prüfung von Planungsalternativen

In Bovenden steht kaum noch Bauland zur Verfügung. Vereinzelt befinden sich im Siedlungsgefüge Baulücken. Die Baulücken eignen sich jedoch nicht, um mehrere zusammenhängende Gebäude zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan stellt neben dem Plangebiet eine weitere Fläche als Wohnbaufläche dar, die derzeit noch nicht bebaut ist und kein Bebauungsplan besteht. Die Fläche befindet sich östlich und westlich der Straße „Im Dannensee“. Die Wohnbaufläche nördlich der Görlitzer Straße ist im Flächennutzungsplan größer als der Geltungsbereich des Plangebietes dargestellt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt lediglich die wohnbauliche Entwicklung eines Teilabschnittes, der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Weitere Alternativen bestehen laut Flächennutzungsplan, der die Entwicklungsabsichten des Fleckens wiedergibt, demnach nicht.

Die gewählte Fläche eignet sich, um den Siedlungsrand von Bovenden sowie das angrenzende Quartier optimal abzurunden.

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung würden die Entwicklungsabsichten in diesem Bereich nicht umgesetzt werden. Die Fläche würde weiterhin der Landwirtschaft zu Verfügung stehen. Eine Eigenbedarfsdeckung wäre kurz- bis mittelfristig nicht gewährleistet.

5 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“ dient dem Ziel am nördlichen Ortsrand von Bovenden ein Wohngebiet zu entwickeln, um den Eigenbedarf an Wohnraum des Ortes zu decken. Neben dem Bereitstellen von neuem Wohnraum spielt die Nachhaltigkeit in dem Plangebiet eine wesentliche Rolle. Aus diesem Grund werden die Nachhaltigkeitskriterien in dem Quartier in besonderem Maß berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept wird im Folgenden genauer erläutert (siehe Abbildung 4). Das maßstabgetreue städtebauliche Konzept befindet sich im Anhang.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept (Quelle: Planungsgruppe Puche), ohne Maßstab

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Görlitzer Straße. Zudem ist die Erstellung eines Gehweges nördlich der Görlitzer Straße Bestandteil des Konzeptes. Mit Hilfe einer geringen Erschließungsfläche und begrünten Stellplätzen soll die Vollversiegelung so gering wie möglich gehalten werden.

Auf den Grundstücken sieht das Konzept Zisternen vor, um Regenwasser zu speichern und zu nutzen sowie in geringen Maß verzögert abzuleiten.

Die Gebäude sollen energieeffizient errichtet und genutzt werden. Dabei spielen beispielsweise die Errichtung der Gebäude als Niedrigenergiehaus sowie die Versorgung der Gebäude mit Strom durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern eine Rolle. Durch verschiedene Wohnungsgrößen soll das Plangebiet für verschiedene Menschengruppen interessant sein. Um vorhandenes Potenzial zu nutzen sind zudem begrünte Dächer sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern vorgesehen. In Verbindung mit der PV-Anlage ist es sinnvoll E-Ladestationen in das Plangebiet zu integrieren.

Das städtebauliche Konzept sieht eine offene Bauweise mit unterschiedlichen Haustypen vor. Die Geschossigkeit der Gebäude orientiert sich dabei an der Topografie vor Ort, in dem die Geschossigkeit in Richtung Westen abnimmt.

Im Westen sieht das Konzept eine Obstbaumwiese vor, die einen angemessenen Übergang zum Wald gewährleisten soll. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu halten und den Ortsrand optimal abzurunden entsteht am nördlichen Plangebietsrand eine Pflanzhecke. Die Pflanzhecke im Norden hat zudem die Funktion die Grundstücke mit Hilfe

einer Verwallung gegen abfließendes Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen zu sichern.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit den Teilabschnitten WA1 und WA2 im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Um das Gebiet vor artfremden Nutzungen zu schützen und um das Erscheinungsbild der östlichen und südlichen angrenzenden Nutzungen zu wahren, werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführt sind, ausgeschlossen.

Allgemein zulässige Nutzungen

Andere Nutzungen als das Wohnen, können zugelassen werden, wenn durch diese die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets erhalten bleibt. Im Sinne des § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle folgenden ausnahmsweise zugelassene Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Plangebiet ausgeschlossen, da sie der Eigenarten des geplanten Gebietes (Wohngebiet) widersprechen. Zudem würden sie sich nicht in die Umgebung des Plangebietes integrieren können. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen große Flächen, welche das



Plangebiet nicht hergibt. Darüber hinaus entstehen durch diese Nutzungen Ziel- und Quellverkehr, welcher durch die vorhandenen Straßen nicht reibungslos abgewickelt werden könnte. Aus diesen Gründen ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für diese Nutzungen.

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist die Grundflächenzahl ausreichend dimensioniert, um die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet zu gewährleisten.

Neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl, auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

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

Gleichzeitig gilt die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO.

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zugelassen sind in dem westlichen Teil des Plangebiet WA1 zwei Vollgeschosse. Zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen besteht die Möglichkeit ein weiteres Geschoss in Form eines Staffelgeschosses zu errichten. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn das Staffelgeschoss im Sinne des § 2 (7) NBauO kein Vollgeschoss ausbildet.

Im WA2 sind drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Geschossigkeiten der Gebäude orientieren sich an den Gegebenheiten vor Ort. Zum einen an der Bebauung in der Umgebung und zum anderen an der Topografie. Da das Plangebiet in Richtung Westen eine stärkere Topografie aufweist, sind in diesem Bereich nur zwei Vollgeschosse zulässig. Dabei ist die Überschreitungsmöglichkeit in dem WA1 damit zu begründen, dass barrierefreies Wohnen entstehen soll und aus diesem Grund ein Fahrstuhl notwendig wird. Die Überschreitung mit einem Staffelgeschoss ist aufgrund dessen aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll bzw. notwendig. Das Plangebiet fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ab.

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 BauNVO)



6.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch zwei Faktoren definiert. Zum einen durch eine untere Bezugshöhe, dies ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und zum anderen durch die obere Bezugshöhe. Sie wird durch den obersten Punkt des Daches bestimmt.

Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und darf den Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 0,50 m übersteigen.

Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Dachneigung $> 15^\circ$) der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung $< 15^\circ$) ist der obere Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung der Abschluss der Attika oder der First.

Im WA1 gilt für Gebäude mit geneigten Dächern eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m und bei Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe 6,00 m. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 6,00 m darf durch ein Staffelgeschoss maximal um 3,00 m überschritten werden.

Im WA2 gilt für Gebäude mit geneigten Dächern eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m und für Gebäude mit Flachdächern eine Gebäudehöhe von 10,50 m.

Ein den First überragender Schornstein ist hier nicht zu berücksichtigen. Auch sonstige Bauteile – untergeordnete, wie Entlüftungsanlagen, Satellitenanlagen oder Antennen etc. sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen.

Mit der Festsetzung wird ein behutsames Einfügen in die umliegende Siedlungsstruktur und die Topografie gewährleistet.

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.4.1 Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. In Anlehnung an § 22 (2) BauNVO müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

Eine offene Bauweise fördert den Luftaustausch und verhindert eine durchgängige Windbarriere in dem Plangebiet.

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)



6.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der definierten Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Im Sinne des § 14 BauNVO können Nebenanlagen und bauliche Anlagen nach § 23 (5) BauNVO, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Die Abstandsflächen nach § 5 NBauO sind einzuhalten.

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

6.5 Straßenverkehrsfläche

Es ist eine 0,50 m breite Straßenverkehrsfläche am südlichen Plangebietsrand festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Ausbau der Görlitzer Straße. Die Straßenverkehrsfläche ist durch eine Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) abgegrenzt.

(§ 9 (1) 11 BauGB)

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

6.6.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken (P1)

Maßnahme

Auf den privaten Grünflächen sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche folgende Gehölze anzupflanzen:

- Mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 standortheimischer Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage,
- Mindestens 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger 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 in den Hausgärten bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora dienen.



Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl bleibt aus gestalterischen Gründen bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in der Tabelle aufgeführten Baumarten (siehe Kapitel 10.3) und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumsorten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden. Nicht standortgerechte Arten, z.B. Koniferen, Lebensbäume sollten vermieden werden bzw. nur als Solitärgewächs angepflanzt werden.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

6.6.2 Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke mit Überhältern (P2)

Maßnahme

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Strauchhecke mit Überhältern zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in einreihiger Anordnung, 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 mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze.

Innerhalb der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage einer 0,3 bis max. 0,5 m hohen Verwallung zur Minderung von Risiken durch von den nördlich angrenzenden Ackerflächen hangabwärts fließendes Oberflächenwasser zu erstellen. (§ 9 (1) 25a BauGB)

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Aufbau von gliedernden Landschaftsbestandteilen am Plangebietsrand. Die Hecke stellt ein Verbindungsglied zwischen Plangebiet und der freien Landschaft dar und leistet durch ihre Struktur einen Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Stärkung der siedlungsökologischen Funktionen.

Sie kann sich durch entsprechend variables Höhen- und Seitenwachstum zu einer dynamischen Struktur entwickeln. Bei möglichst zurückgenommener Pflege können auch die verschiedenen Belaubungs-, Frucht- und Blühaspekte der Gehölze als positive Gestaltungsmittel fungieren.

Trotz der Kleinflächigkeit stellen solche Heckenzüge wichtige lineare Elemente dar, die insbesondere für die Fauna Verbindungsachsen darstellen. Auch kann hier eine weitgehend ungestörte Bodenentwicklung stattfinden.



Um ein dynamisches Bild der Hecke zu erreichen, können Gehölze mit unterschiedlichem Höhenwachstum Verwendung finden. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden.

Aus dem Grund, dass sich das Plangebiet am Hang befindet und landwirtschaftliche Fläche im Norden an das Plangebiet angrenzen wird eine Verwallung im Norden notwendig. Die Verwallung im Norden des Plangebiets verhindert, dass das Plangebiet bei starkem Regen von Oberflächenwasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen überflutet wird.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

6.6.3 Solaranlagen (M1)

Maßnahme

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Solaranlagen zu versehen. Es sind nur matte, nicht glänzende Oberflächen zulässig.

Sofern keine Solaranlagen verbaut werden, muss eine Dachbegrünung (vgl. Festsetzung M2) erfolgen.

Eine Kombination von PV-Anlage und Dachbegrünung ist zulässig.

Ziele und Begründung

Ziel ist eine klima- und umweltfreundliche Ausrichtung des Plangebietes sowie auch der generelle Gedanke einer dezentralen Energiegewinnung. Mit der Festsetzung sollen die Vorgaben des Erneuerbaren-Energie-Gesetzes umgesetzt und der Klimaschutz positiv begünstigt werden. Derzeit ist keine ortsbezogene regenerative Stromerzeugungsform bekannt, die sich wirtschaftlicher darstellen ließe, als die Solarenergie. Die Maßnahme dient zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzziele geleistet. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

Eine Kombination eines grünen Flach-/Pulldaches mit aufgeständerter PV-Anlage ist möglich und bietet sogar gewisse Vorteile: Da der Wirkungsgrad von Solarzellen auch temperaturabhängig ist und die sommerliche mittägliche Aufheizung somit die Stromproduktion reduziert, könnte eine geschickt platzierte PV-Anlage auf einem Gründach durch Kühlung einen Mehrertrag liefern. Die Vegetation unter den PV-Modulen verändert sich von vollsonnigen Standorten bevorzugenden Arten hin zu eher „Allerweltsarten“. Die Artenzahl wird auf PV-Dächern durch die Erhöhung der Standortvariabilität insgesamt zunehmen. Und damit sind auch Pflegemaßnahmen erforderlich, die zu hoch aufwachsende Pflanzen rechtzeitig zu entfernen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)



6.6.4 Dachbegrünung (M2)

Maßnahme

Flachdächer (Dachneigungen bis 15 Grad) sind außerhalb von Bereichen mit Dachluken/-fenstern und Dachaufbauten so herzustellen, dass

- eine Substrattragschicht von mindestens 8 cm Dicke geschaffen wird. Diese ist mit regionalen Gräsern, Stauden und Wildkräutern zu einer extensiven Dachbegrünung zu entwickeln,
- eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlage ist zulässig.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient in erster Linie dazu die lokalklimatische Situation im Wohngebiet zu verbessern und dem Hitzeinseleffekt bebauter und versiegelter Flächen entgegenzuwirken. Gleichzeitig stellen mit Kräutern und Stauden begrünte Dächer aufgrund ihres natürlichen und saisonal unterschiedlichen Blüten- und Nektarangebotes eine gute Insektenweide für mobile und flugfähige Tierarten dar.

Der Flecken möchte durch die Festsetzung der Gründächer auch dafür Sorge tragen, dass die Vorteile der Dachbegrünung wirksam werden können und ein weiterer Flächenverbrauch umweltverträglich gestaltet wird.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

6.6.5 Versiegelungsbeschränkung (M3)

Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten z.B. 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.



(§ 9 (1) 20 BauGB)

6.6.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M4)

Maßnahme

Die Einleitungsmenge des Niederschlagswassers in einen Vorfluter oder das öffentliche Kanalnetz (RW) von künftigen Dach- und versiegelten Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

Ziele und Begründung

Durch die Erstellung von Bauwerken wird der Abfluss des Niederschlagswassers verstärkt. Der durch die zusätzliche Flächenversiegelung entstehende Niederschlagswasserabfluss ist durch fachgerechte Regerückhaltemaßnahmen oder Versickerungsanlagen auf den natürlichen Oberflächenabfluss zu begrenzen. Im Baugebiet ist das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen oder durch ein Mulden-Rigolen-System gedrosselt abzuleiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist. Sollte das gedrosselte Niederschlagswasser in den Vorfluter eingeleitet werden, ist hierfür ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen.

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

(§ 9 (1) 16c BauGB)

6.6.7 Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung (M5)

Die Fläche ist zu extensivem Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln. Es sind Obstbäume unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8 – 10 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Obstbäume sind in einem Mindestabstand von 10 m untereinander anzuordnen. In den verbleibenden Restflächen ist eine Landschaftsrasenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland Harz. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen der Arten / Lebensgemeinschaften, der Biotoptypen, des Bodens und des Ortsbildes.

Bei extensivem Grünland kommt es nur zu einer gelegentlichen Befahrung bzw. Betretung des Geländes während der Mahd und der Obstbaumpflege. Ansonsten unterliegt die Fläche aber keiner mechanischen oder chemischen Beanspruchung mehr. Hier besteht die Möglichkeit, eine natürliche Bodenentwicklung mit einer typischen Bodenprofilausbildung zu entwickeln. Neben der Bodenstruktur wird hier auch die Bodendurchlüftung und der Bodenwas-



serhaushalt und somit auch die Bodenfauna und -flora positiv beeinflusst. Durch die Anpflanzung von Obstbäumen kommt es zur Filterung von Luftschadstoffen und zu einer Durchwurzelung der Bodenprofile, was zur Bodenauflockerung führt.

Auch viele Tiere und Pflanzen nehmen solche Strukturen als Lebensräume an. Sie dienen hier nicht nur als Reproduktionsraum, z. B. für viele Kleinsäuger und Vogelarten, sondern dienen auch als Rückzugshabitat und Überwinterungshabitat.

Hinsichtlich der Pflege des extensiven Grünlandes ist eine einjährige Mahd bzw. eine sporadische Mahd ausreichend. Es sollte vermieden werden, einen kurz gemähten Zierrasenaspekt zu entwickeln. Neben der Mahd ist auch eine Beweidung möglich.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

6.7 Sonstige Festsetzungen

6.7.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb der Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften werden einige grundlegende Regelungen getroffen. Die rechtliche Grundlage bilden dabei § 84 NBauO und § 9 (4) BauGB. Um die Auswirkungen der künftigen Wohngebäude auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Die Beschränkungen werden nicht festgesetzt, um eine Homogenität zu erreichen, sondern um uniforme Baukörper und -gebiete zu vermeiden sowie das Plangebiet an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild anzugleichen. Örtliche Bauvorschriften werden zu der Dachform und -neigung, Dachfarbe und -material und Kies- und Schotterflächen getroffen.

7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden.

7.2 Dachform und -neigung

Bovenden und die nähere Umgebung des Plangebiets sind durch verschiedene Dachformen gestaltet.



Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 15°. Ab einer Dachneigung > 15° handelt es sich um geneigte Dächer. Grundsätzlich sind alle Dachformen zulässig.

Im Plangebiet sind darüber hinaus Dachgauben möglich. Diese sollen das Bild der Dachlandschaft jedoch nicht dominieren und werden daher beschränkt. Dachgauben dürfen aus gestalterischen Gründen nicht breiter als die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite sein.

Die obigen Regelungen gelten allerdings nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

7.3 Dachfarbe und -material

In der gewachsenen Ortslage sind rote bis rotbraune Ziegeldächer vorherrschend. In Anpassung an die Ortstypik gilt folgende Regelung:

Für nicht begrünte, geneigte Dächer sind nur matte, nicht glänzende Dachmaterialien zulässig. Neben Dachsteinen und Dachziegeln sind auch Zink-Stehfalz-Dächer möglich.

Als Farbtöne für Dachsteinen und Dachziegeln sind Braun-, Rot- oder dunkle Farbtöne zulässig. Bei Zinkstehfalz-Dächern soll der natürliche Farbton des Materials Verwendung finden. Eine farbige Gestaltung des Metaldaches ist nicht erforderlich. Darüber hinaus ist auch die Nutzung von Solardachziegeln zulässig.

Darüber hinaus kann auch eine Dachbegrünung vorgenommen werden. Unter begrünten Dächern sind sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen zu verstehen. Da durch eine solche Dachgestaltung die Farbtöne der Landschaft aufgenommen werden, sind deren Auswirkungen als geringer anzusehen, als die von konventionell gedeckten Dächern. Aufgrund dieses Umstandes sind begrünte Dächer im Baugebiet zulässig. Selbstverständlich ist der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ebenfalls zulässig.

Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Windfänge, Wintergärten, Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

7.4 Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schottergärten nur für bis 50 cm breite Spritzschutzstreifen an Gebäuden und für geschotterte Wege mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

Als überbaute Grundstücksfläche gelten (neben Gebäuden) alle Flächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind. Kies- und Schotterflächen, die auf die Grundflächenzahl angerechnet werden (wie z.B. geschotterte Garagenzufahrten), sind also zulässig. Die Grundflächenzahl begrenzt somit, z.B. beim Anlegen von Terrassen, die maximal zulässige Versiegelung.



Drainagen sind in der Regel als Schutz gegen Bodennässe üblich. Die das Gebäude umgebenden Drainagen werden zumeist mit Schotter oder Kies, als oberste Schicht abgedeckt. Solche Kies- und Schotterflächen sind bis zu einer Breite von 50 cm an den Gebäuden zulässig.

Um die Gartenflächen zu gestalten und die Nutzung nicht einzuschränken sind Wege aus wassergebundenen Materialien wünschenswert. Kies- und Schotterflächen als 1 m breite Wege zur Erschließung der Gartenflächen sind aus diesem Grunde zulässig.

Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schotterflächen zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihr Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Die Anlage von naturnahen Steinbiotopen als Offenenbodenbiotope soll jedoch grundsätzlich zulässig sein.

7.5 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften liegt gemäß § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. Da, nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmen eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

8 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

8.1 Lage

Der Kernort Bovenden gehört zum Flecken Bovenden und liegt im Landkreis Göttingen im Süden von Niedersachsen nahe des Göttinger Waldes. Das Oberzentrum Göttingen liegt ca. 7 km entfernt.

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Ortschaft am nördlichen Siedlungsrand. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha. Im Osten und Süden grenzen Wohngebäude der Ortschaft an das Plangebiet an. Nördlich der Fläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen liegt ein Wald. Die Görlitzer Straße sowie der Plesseweg begrenzen das Plangebiet in Richtung Süden und Osten.

Von Kern des östlichen Ortsteils liegt das Plangebiet ca. 20 Minuten Fußweg entfernt. Bildungseinrichtungen sowie Sportstätten sind ebenfalls in ca. 20 Minuten zu Fuß zu erreichen.



Abbildung 5: Luftbild mit Lage des Plangebiets (Quelle: NIBIS-Kartenserver)

8.2 Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet wird von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer Wohnbaufläche umgenutzt.

Der historische Ortskern von Bovenden befindet sich westlich der B3. Nach und nach entwickelte sich der östliche Ortsteil von Bovenden in Richtung Osten und Richtung Norden entlang der B3. Das Siedlungsgefüge im östlichen Teil erstreckt sich ca. 2,5 km entlang der B3. In Richtung Osten entwickelt sich die Ortschaft bis zum Helleweg. Die Straße Rauschenwasser ist das nördliche Ende der Ortschaft. Die letzten Neuausweisungen von Bauland befanden sich überwiegend im Süden der Ortschaft.

Eine Auswirkung auf die Siedlungsentwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, ist, dass sich der Ortsrand von Bovenden in diesem Bereich in Richtung Norden erweitert. Dies ist jedoch keine negative Auswirkung, da der Flächennutzungsplan des Fleckens diese Erweiterung bereits als langfristige Perspektive für die Entwicklung von Bovenden vorgesehen hat. Zudem rundet das Plangebiet die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Norden optimal ab. Eine Erweiterung der Ortschaft in Richtung Norden über das Plangebiet hinaus ist an dieser Stelle nicht vorgesehen und wird demnach nicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

8.3 Ortsbild und Landschaftsbild

Der historische Ortskern von Bovenden ist durch Mehrfamilienhäuser mit roten Dächern geprägt. Der Norden von Bovenden wird durch gewerbliche Strukturen mit großen Hallen gekennzeichnet. Im Zentrum des östlichen Ortsteils befinden sich gegenüber den restlichen Quartieren von Bovenden größere Strukturen wie Mehrfamilienhäuser, Sportanlagen und Bildungseinrichtungen. Mehrheitlich ist Bovenden durch eine offene lockere Bebauung geprägt. Die Dachlandschaft ist durch Rot-, Braun- und Grautöne sowie vereinzelt Gründächern gestaltet. Ein Großteil der Dächer der Wohngebäude sind Satteldächer. Im Norden sind jedoch häufig Flachdächer zu finden.

Mit Hilfe der Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf das Ortsbild so gering wie möglich gehalten.

Das Landschaftsbild rund um Bovenden ist durch die angrenzenden Waldflächen in Richtung Osten und Westen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. In der Nähe des Plangebietes befinden sich ebenfalls eine Waldfläche und landwirtschaftliche genutzte Fläche. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Auswirkungen reduziert werden.

8.4 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet wird über die Görlitzer Straße erschlossen. Über den anschließenden Plesseweg, Steinweg und Feldtorweg ist das Gebiet an den östlichen und westlichen Ortskern der Ortschaft angebunden. Über die Göttinger Straße sowie die B3 ist die Ortschaft an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Innerhalb von 10 Minuten ist die Autobahn A7 zu erreichen, welche die Ortschaft in Richtung Norden und Süden an das überregionale Verkehrsnetz anschließt.

Die nächste Anbindung an den ÖPNV ist innerhalb von 2 Gehminuten vom Plangebiet aus zu erreichen. Die Bushaltestelle „Bovenden Liegnitzer Straße“ wird von der Linie 34 in Richtung Göttingen über angefahren.

Erschlossen werden die Grundstücke über die Görlitzer Straße bzw. über neu zu errichtende Zuwegungen. Die Görlitzer Straße hat einen Querschnitt von ca. 8 m wovon ca. 2,00 m Fußweg bzw. Parkbuchten sind. Der Fußweg bzw. die Parkbuchten befinden sich auf der südlichen Seite der Straße. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll auf der Nordseite der Straße ebenfalls ein Gehweg ermöglicht werden.

Starke negative Auswirkungen auf den Verkehr und die Mobilität werden nicht erwartet. Die vorhandenen Straßen werden mehr belastet, jedoch in keinem starken Ausmaß. Anforderungen an die betroffenen Straßen sowie an den öffentlichen Personennahverkehr werden durch die Erschließung des Plangebiets nicht erhöht.

8.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die angrenzende Görlitzer Straße beinhaltet alle Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kommunikation, an die die Gebäude anschließen können. Dementsprechend werden



keine neuen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig. Straßenbeleuchtung ist ebenfalls vorhanden. Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation befindet sich ebenfalls in der Görlitzer Straße.

Das Plangebiet fällt in Richtung Südosten ab und kann aus diesem Grund im Freigefälle entwässert werden.

Alle Grundstücke des Plangebiets können von Müllfahrzeugen über die Görlitzer Straße angefahren werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, werden keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung erwartet.

Es werden Photovoltaikmodule auf den Dachflächen für die Energie- und Wärmeversorgung empfohlen. Bereits eine Fläche von ca. 5 m² kann die notwendige Eigenversorgung mit Strom für einen 4-Familienhaushalt sicherstellen. Mit einer entsprechend größeren Fläche können auch die Warmwasserversorgung und der Betrieb der Heizung sichergestellt werden.

8.6 Landwirtschaft

Derzeit wird die Fläche des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entfällt die Fläche der Landwirtschaft. An die Fläche angrenzend liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Auf die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden keine Auswirkungen erwartet.

8.7 Wald

Westlich an das Plangebiet grenzt direkt ein Wald an. Zwischen dem Wald und der Bebauung des Plangebietes liegen ca. 40 m. Der Übergang zwischen Wald und Bebauung wird als Obstbaumwiese gestaltet. Aus diesen Gründen werden keine negativen Auswirkungen auf den Wald erwartet.

8.8 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebiets befindet sich der ehemalige jüdische Friedhof von Bovenden, welcher unter Denkmalschutz steht. Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Friedhof werden jedoch nicht erwartet.

8.9 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entfällt die Fläche der Landwirtschaft und der Siedlungsraum von Bovenden wird geringfügig erweitert.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Wohngebäude sowie zwei Kirchen. Mit beiden Nutzungen werden keine Nutzungskonflikte erwartet.



Umliiegend um das Plangebiet sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Von diesen können temporär und jahreszeitenabhängig mal mehr und mal weniger Emissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm ausgehen. Diese Emissionen sind bei üblichen landwirtschaftlichen Nutzungsmaßnahmen dorftypisch und vor allem an Ortrandlagen zu akzeptieren.

Mit den Waldflächen sowie dem ehemaligen jüdischen Friedhof werden ebenfalls keine Nutzungskonflikte erwartet.

9 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Ziel der vorliegenden Vorstudie zum Umweltbericht ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche Betroffenheiten von Umweltpotenzialen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen. Anschließend wird der Umweltbericht erstellt und der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigefügt.

9.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung

Tabelle 1: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter			
Arten / Lebensgemeinschaften		X	
Biotoptypen		X	
Biologische Vielfalt		X	
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	X		
Fläche	X		
Oberflächengewässer		X	
Klima / Luft (Lokalklima)		X	



Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			x
Wechselwirkungen		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
Sonstige			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen	x		
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. §53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x	



Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

9.2 Bemerkung zur Checkliste

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.

9.2.1 Schutzgüter

Arten / Lebensgemeinschaften, Biototypen, Biologische Vielfalt

Die Lebensraumstruktur im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als homogen und die Artenvielfalt als entsprechend gering einzustufen. Das Plangebiet selbst wird durch die derzeitige Nutzung als Ackerfläche geprägt. Schützenswerte flächige Biototypen sind nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine klimaausgleichenden Gehölze im Plangebiet anzutreffen. Im Westen grenzt ein Wald an das Plangebiet an, welcher für die Fauna und Flora ökologisch wertvoll erscheint. Im Osten und Süden befinden sich die asphaltierten Straßen „Plesseweg“ und „Görlitzer Straße“. Neben den Beiden Straßen sind im Osten und Westen ebenfalls Bebauungen mitsamt Hausgärten vorhanden, welche ebenfalls für die Fauna von Bedeutung sind.

Die Lebensraumstruktur auf dem Plangebiet wird überwiegend durch die derzeitige Nutzung als Acker geprägt. Sonderausprägungen wie artenreiche Randstreifen oder extensiv genutzte Bereiche sind nicht vorhanden. Dennoch kann auch innerhalb von solch genutzten und artenarmen Flächen ein Vorkommen einzelner geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wurden eine faunistische Einschätzung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ bei dem Büro Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz, in Auftrag gegeben. In erster Linie sollen die möglichen Vorkommen der Brutvogelfauna sowie des Feldhamsters untersucht werden.

Das faunistische Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Feldhamster

¹ UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2023): Faunistische Kartierung und artenschutzrechtliche Einschätzung zur Aufstellung eines B-Plan in Bovenden. Lichtenborn, Stand 16.07.2023



- „Die Nachsuche, auch mittels speziell trainiertem Suchhund, erbrachte keine Nachweise. Auch sonst wurden keine Nachweise erbracht. Auf diese Art wird daher nachfolgend nicht weiter eingegangen.“

Vögel

- „Im Frühjahr 2023 wurden die Vögel des Plangebietes und seiner näheren Umgebung erfasst [...]. Es wurden im Plangebiet keine Vögel der Feldflur registriert.“
- „Rund um das Plangebiet gibt es Gehölzstrukturen (Hecken, Gebüsche, Gärten), die von häufigen Vogelarten besiedelt waren. Insgesamt sind 15 Brutvogelarten im Nahbereich des Plangebietes erfasst worden. Die gefährdete Feldlerche kam nur weit außerhalb des Plangebietes auf einer Ackerfläche vor und der ebenfalls gefährdete Bluthänfling siedelt in den angrenzenden Gärten. Darüber hinaus querten Arten wie Mehlschwalbe und Rauchschwalbe regelmäßig den Luftraum über dem Plangebiet. Sie haben aber zur Fläche keinen Funktionsbezug. [...] Es wurden 15 Vogelarten im Nahbereich des Plangebietes registriert. Das Gebiet selbst ist nicht besiedelt.“

Bei den vorgefundenen Vögeln handelt es sich überwiegend um ungefährdete und dementsprechend häufig vorkommende Arten, die im Nahbereich des Plangebietes registriert wurden. Der gefährdete Bluthänfling befindet sich ebenfalls außerhalb des Plangebietes.

Naturschutzfachliche Einschätzung

Die nachgewiesene Vogelfauna in der Umgebung ist von Arten der Gebüsche und Gehölze geprägt. Durch die Lage des Plangebietes als schmales Band und der direkt angrenzend an vorhandene Bebauungen waren keine besonderen faunistischen Wertigkeiten für das Plangebiet zu erwarten und sind ebenfalls nicht festgestellt worden. Es wurden keine Vogelarten der Feldflur im Plangebiet nachgewiesen.

Erhebliche Eingriffe für das Schutzgut Fauna könnten laut Gutachten möglich sein, sofern die einfriedenden Hecken und Gehölze im Westen, die als Brutplatz häufiger Arten registriert wurden, entfernt werden. Da dies nicht der Fall ist, ist mit keinen erheblichen Eingriffen für das Schutzgut Fauna und Flora zu rechnen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- „Für die Vogelarten, die in den unmittelbar angrenzenden Gehölzen registriert wurden, gilt, dass diese (die Gehölze) nicht zur Brutzeit entfernt werden dürfen (sofern eine Entfernung überhaupt geplant ist). Zwischen Anfang März und Ende Juli sollten diese Gehölze am Rande des Plangebietes zur Wahrung des Tötungsverbotes unangetastet bleiben. Mangels Brutvorkommen auf der Planungsfläche sind darüber hinaus artenschutzrechtliche Sachverhalte nicht festgestellt worden“ (LICHTENBORN, 2023)

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben ergeben, dass einige häufige, nicht gefährdete Vogelarten in den Gehölzen am Rande des Plangebietes vorzufinden sind. Bzgl. dem Schutzgut Arten und Biotop ist jedoch mit keinem erheblichen Eingriff durch die Planung zu rechnen, sofern die Randgehölze erhalten bleiben. Dementsprechend sind keine artenschutzrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen.



Die konkreten Erkenntnisse aus faunistischer Einschätzung bzw. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und im Umweltbericht aufgenommen und entsprechend gewürdigt.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Biotoptypen und der Fauna stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung Aussagen zum Verlust betroffener Biotoptypen und ggf. möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formulieren zu können.

Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser, Fläche

Durch die zu erwartende Versiegelung ist eine natürliche Bodenentwicklung in diesen Bereichen nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, wodurch auch Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc. entstehen.

Die anvisierte Nutzung berücksichtigt in ihren Grundzügen die Würdigung dieses Potenzialkomplexes, indem sich die Bodenversiegelungsbeschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt und keine Überschreitungsmöglichkeiten gibt. Auf den unversiegelten Bereichen ist eine Gestaltung von Grünflächen möglich. Auf diesen kann eine weitgehend natürliche und ungehinderte Bodenentwicklung stattfinden.

Die Bodenfruchtbarkeit ist different. In der westlichen Hälfte weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit und die östliche Hälfte eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Dementsprechend befindet sich die östliche Hälfte in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, da hier Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit anzutreffen sind.

Für Boden wird in der nördlichen Hälfte des Plangebietes die Verbesserung dargestellt, da die Leistungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen eingeschränkt ist. Ebenfalls wird für den Großteil des Plangebietes, außer ein kleiner Bereich im Nordwesten, der Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung angegeben, da diese Bereiche eine eingeschränkte bis stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit aufweisen. Des Weiteren werden als Einzelziel für die Landwirtschaft die allgemeinen Anforderungen an diese gestellt.

Für das Schutzgut Grundwasser wird das gesamte Plangebiet mit dem Zieltyp Erhalt / Verbesserung ausgewiesen. Die Leistungsfähigkeit ist hier wenig bis mäßig eingeschränkt.

Für die Retention werden Beeinträchtigungen in Form von mittel versiegelten Siedlungsflächen angegeben. Für die Gebietsretention ist der Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung angegeben, da diese eingeschränkt bis stark eingeschränkt ist.

Im späteren Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens sowie der Fläche stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Klima / Luft (Lokalklima)

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Freiflächen- und dem Siedlungsklima. Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Ortsrandlage bestimmt. Es findet ein lokaler Luftaustausch zwischen den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem



Plangebiet statt. Durch die typische Vegetation der Ackerfläche und in Anbetracht der geringen Größe, übernimmt das Plangebiet jedoch keine kleinklimatischen Schlüsselfunktionen für den angrenzenden Siedlungsbereich hinsichtlich der Frischluftversorgung etc.

Es kann somit von keiner Betroffenheit der kleinklimatischen Situation ausgegangen werden.

Bezüglich der Lufthygiene bestehen bereits geringe, ortstypische Vorbelastungen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen (1998) ist für Klima / Luft der Zieltyp Verbesserung angegeben. Ebenfalls wird hier ein Bedarfsraum angezeigt. Ebenfalls wird für den westlichen Bereich des Plangebietes ein Ausgleichsraum für Freilandklima dargestellt. Die Leistungsfähigkeit ist hier wenig eingeschränkt und der Zieltyp lautet Erhalt.

Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bovenden im Landkreis Göttingen. Die Landschaft ist durch die offene Kulturlandschaft mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern charakterisiert. Im Süden wird das Plangebiet durch die „Görlitzer Straße“ und anschließend Bebauung begrenzt. Im Westen grenzt Wald sowie der alte Jüdische Friedhof von Bovenden und anschließend weitere Bebauung an. Im Norden folgt weitere Ackerfläche, die „Umlandstraße“ mit einigen begleitenden Gehölzstrukturen sowie weitere Ackerflächen. Im Osten wird das Plangebiet durch den „Plesseweg“ und anschließend durch weitere Bebauung begrenzt.

Durch die Planung im Außenbereich bzw. im Übergangsbereich zur offenen Landschaft kommt es zu einer Veränderung der Landschaftsbildsituation. Ebenfalls wird sich das Ortsbild im Nahbereich verändern, da Freiflächen entfallen und durch Wohngebietstypische Aspekte ersetzt werden. Der ursprüngliche Charakter einer Ackerfläche wird dadurch verändert.

Durch die Planung wird der Siedlungsrand weiter in die offene Landschaft verlagert.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen (1998) wird die Verbesserung des Landschaftsbildes für kleine Bereiche im Norden sowie im Nordosten angegeben. Die Leistungsfähigkeit ist für diesen Bereich des Plangebietes eingeschränkt.

Im späteren Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschafts- / Ortsbildes stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die natur- und landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Erholungsrelevante Flächen liegen nicht innerhalb des Plangebietes. Alle erholungsrelevanten Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit keinen merklichen Veränderungen hinsichtlich der Naherholungsqualität der umliegenden, sensiblen Bereiche und der Gesundheit des Menschen zu rechnen. Vermehrte Lärmemissionen durch PKW sind nicht zu erwarten.



Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, muss das Schutzgut Mensch als nicht betroffen eingestuft werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass archäologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Zurzeit liegen jedoch keine Kenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern vor.

Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, müssen die kulturellen Schutzgüter und sonstigen Schutzgüter als nicht betroffen eingestuft werden.

Des Weiteren befindet sich westlich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes der ehemalige jüdische Friedhof Bovendens. Dieser steht unter Denkmalschutz. Negative Auswirkungen werden durch die Planung jedoch nicht erwartet.

9.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Leinebergland“ an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aber mit keinen negativen Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bezugsradius von unter 1.000 m zum FFH – Gebiet Nr. 138 „Göttinger Wald“ also einem Schutzgebiet, welches eine Vorprüfung gem. den Inhalten der FFH – Richtlinie und deren Umsetzung in § 31 ff BNatSchG erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde auf Grundlage vorhandener Unterlagen geprüft, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Natura 2000-Gebiete durch die Planung kommen kann. Die aufgeführten und schützenswerten Lebensraumtypen wie auch Arten des FFH-Gebietes „Göttinger Wald“, können auf dem Plangebiet gänzlich ausgeschlossen werden. Durch die ackerbauliche Nutzung der Fläche sind keine geschützten Lebensraumtypen noch Lebensräume für die geschützten Arten vorhanden.

Somit kann in Bezug auf die Erhaltungsziele des Natura 2000 Gebietes festgestellt werden, dass auch bei Realisierung der Planung der günstige Erhaltungszustand des Schutzgebietes langfristig stabil bleibt und die Erhaltungsziele in vollem Umfang gewährleistet werden können.

Eine Verträglichkeitsprüfung ist demzufolge nicht erforderlich.

9.2.3 Sonstige

Darstellung im Landschaftsrahmenplan (Ziele und Maßnahmen)

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen (1998) sind unterschiedliche Ziele formuliert.

Für Boden wird in der nördlichen Hälfte des Plangebietes die Verbesserung dargestellt, da die Leistungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen eingeschränkt ist. Ebenfalls wird für den Großteil des Plangebietes, außer ein kleiner Bereich im Nordwesten, der Zieltyp Verbesserung



/ Wiederherstellung angegeben, da diese Bereiche eine eingeschränkte bis stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit aufweisen. Des Weiteren werden als Einzelziel für die Landwirtschaft die allgemeinen Anforderungen an diese gestellt.

Für das Schutzgut Grundwasser wird das gesamte Plangebiet mit dem Zieltyp Erhalt / Verbesserung ausgewiesen. Die Leistungsfähigkeit ist hier wenig bis mäßig eingeschränkt.

Für die Retention werden Beeinträchtigungen in Form von mittel versiegelten Siedlungsflächen angegeben. Für die Gebietsretention ist der Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung angegeben, da diese eingeschränkt bis stark eingeschränkt ist.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen (1998) ist für Klima / Luft der Zieltyp Verbesserung angegeben. Ebenfalls wird hier ein Bedarfsraum angezeigt. Ebenfalls wird für den westlichen Bereich des Plangebietes ein Ausgleichsraum für Freilandklima dargestellt. Die Leistungsfähigkeit ist hier wenig eingeschränkt und der Zieltyp lautet Erhalt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen (1998) wird die Verbesserung des Landschaftsbildes für kleine Bereiche im Norden sowie im Nordosten angegeben. Die Leistungsfähigkeit ist für diesen Bereich des Plangebietes eingeschränkt.

Die Planung steht diesen Zielen allerdings entgegen, sodass im späteren Umweltbericht eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsrahmenplanes für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Retention, Klima / Luft und Landschaftsbild stattfinden muss, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Darstellung im Landschaftsplan des Flecken Bovenden (Ziele und Maßnahmen)

Im Landschaftsplan des Flecken Bovenden wird das Plangebiet als „Landwirtschaft/Ackerflächen/Grünland“ dargestellt. Hier wird die „Abschnittsweise Nutzung von Ackerland als Brachflächen und AUM-Maßnahmen“ abgebildet. Im späteren Umweltbericht findet eine Auseinandersetzung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes statt.

10 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.

10.1 Regenwassernutzung

Die Installation von Systemen zur Nutzung von Regenwasser ist auf den Grundstücken sinnvoll. Geeignet sind Sammel tanks (Zisternen). Auf dem Markt gibt es zahlreiche und gut funktionierende Systeme um Regenwasser im Haushalt, wie beispielsweise für die Speisung von Toilettenspülungen oder Waschmaschinen, zu nutzen. Mit solchen Systemen kann bis zu 50% Trinkwasser eingespart werden. Die Voraussetzungen und die technischen Möglichkeiten müssen auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.



Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV), die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) und die kommunale Abwassersatzung sind bei der Nutzung des Regenwassers als Betriebswasser zu beachten.

10.2 Gebäudeenergiegesetz

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

Auszug aus § 1 des GebäudeEnergieGesetz (GEG):

„(1) Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

(2) Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.“

Mit dem GEG werden der Koalitionsvertrag, die Beschlüsse des Wohngipfels 2018 sowie die in den Eckpunkten für das Klimaschutzprogramm 2030 beschlossenen Maßnahmen in Bezug auf das Energieeinsparrecht für Gebäude umgesetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht verschärft. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen vermieden werden.

Entsprechend dem Klimaschutzprogramm 2030 und dessen Maßgaben wurde in das GEG eine Klausel zur Überprüfung der energetischen Anforderungen an Neubau und Gebäudebestand im Jahr 2023 aufgenommen. ²

² Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Artikel Bauen „Das neue Gebäudeenergiegesetz“, <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebaeudeenergiegesetz-node.html>, November 2020



Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Insbesondere bei Gebäuden mit Südausrichtung ist es empfehlenswert solche Anlagen zu installieren. 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. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen, solche Anlage zu installieren.

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

Vor dem Hintergrund der Energiewende wird dem Betreiber darüber hinaus empfohlen auf dem Grundstück Lademöglichkeiten für die E-Mobilität bereitzustellen.

10.3 Gehölzpflanzungen

Für Neupflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen ist es verpflichtend, dass grundsätzlich nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Für alle darüber hinaus freiwilligen getätigten Pflanzungen wird es ebenfalls empfohlen. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortheimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelbewuchs und sonstige artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, gibt folgende Tabelle:

Tabelle 2: Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
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
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		

Eberesche	Sorbus aucuparia		
-----------	------------------	--	--

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

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Tabelle 3: Obstbaumsorten für Niedersachsen

Apfelsorten:		
Alkmene	Gravensteiner	Melrose
Boskoop, Roter	Grahams Jubiläum	Münsterländer, roter, gelber
Dülmener Rosenapfel	Ingrid Marie	Stark Earliest
Elstar	Jakob Lebel	Summerred
Erwin Baur	James Grieve	
Birnensorten:		
Clapps Liebling	Vereinsdechant	Nordhäuser Winterforellenbirne
Conference	Köstliche von Charneaux	Gellerts Butterbirne
Kirschsorten:		
Süßkirschen	Sauerkirschen	



Kassins Frühe	Koröser Weichsel	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Regina	Schattenmorelle	
Zwetschen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	Zimmers Frühzwetsche
The Czar	Althans Reneklode	Große Grüne Reneklode

11 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 4 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 0,94 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,77 ha
Streuobstwiese (M5)	ca. 0,16 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,01 ha

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 050 „Gehrenbreite/Steinbreite“, OT Bovenden, entstehen dem Flecken Bovenden keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen.

Bovenden, den ____ . ____ . ____
 Flecken Bovenden
 Der Bürgermeister

(Siegel)

 (Unterschrift)

