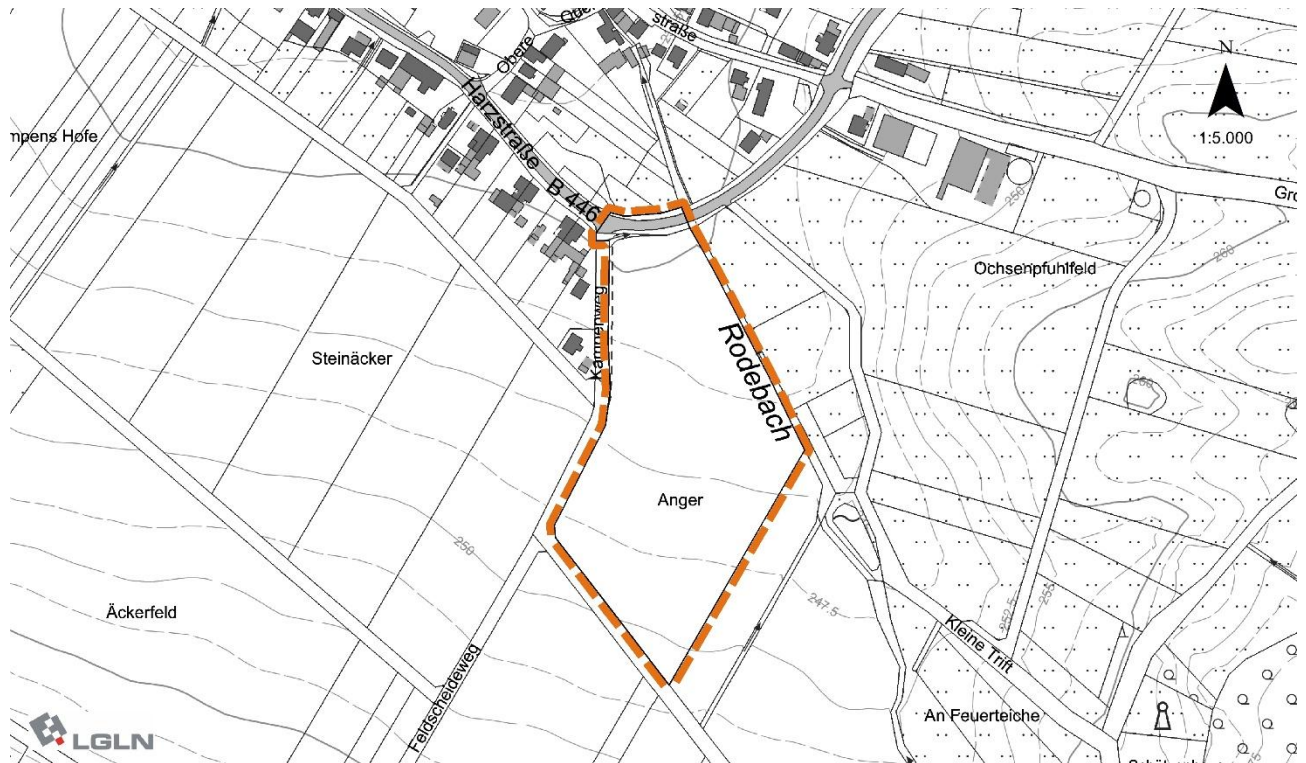


Flecken Bovenden

Bebauungsplan Nr. 053 „Auf dem Anger“



Begründung Vorentwurf

Stand: 07.03.2025

Betreuung:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

568 BP Begründung 1-d.docx

IMPRESSUM:

Projekt: Bebauungsplan

Projektnummer: 568 BP Begründung 1-d.docx

Kommune: Flecken Bovenden
Rathausstraße 1
37120 Bovenden

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende: Raphael Bachmann, M. Sc.
Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M. Sc., Stadtplaner
Scarlette Brudniok, M. Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 1 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 1.2 | Verfahrensablauf | 1 |
| 2 | Hintergrund der Planung | 2 |
| 2.1 | Aufstellungsanlass | 2 |
| 2.2 | Aufstellungserfordernis | 2 |
| 2.3 | Beschreibung des Plangebietes | 3 |
| 2.4 | Bedarfsnachweis und Bodenschutz | 4 |
| 2.5 | Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 3 | Planerische und rechtliche Ausgangslage | 6 |
| 3.1 | Raumordnung | 6 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 3.3 | Plangrundlagen | 10 |
| 3.4 | Projektbeschreibung | 10 |
| 4 | Planungsalternativen | 12 |
| 4.1 | Räumliche Alternativen | 12 |
| 4.2 | Inhaltliche Alternativen | 12 |
| 5 | Festsetzungen | 13 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 5.1.1 | Zulässige und unzulässige Nutzungen | 13 |
| 5.1.2 | Störfallbetriebe | 14 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 5.2.1 | Grundflächenzahl | 15 |
| 5.2.2 | Geschossflächenzahl | 15 |
| 5.2.3 | Höhe baulicher Anlagen | 16 |
| 5.2.4 | Zahl der Vollgeschosse | 16 |
| 5.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 17 |
| 5.4 | Verkehrsflächen | 17 |
| 5.5 | Grünfläche | 17 |
| 5.6 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 18 |
| 5.6.1 | Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1) | 18 |
| 5.6.2 | Anpflanzung einer dreireihigen Strauch-Baumhecke (P2) | 18 |
| 5.6.3 | Anpflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke (P3) | 19 |
| 5.6.4 | Entwicklung von mesophilem Grünland (M1) | 19 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.6.5 | Versiegelungsbeschränkung (M2) | 20 |
| 5.6.6 | Rückhaltung von Niederschlagswasser (M3) | 21 |
| 5.7 | Sonstige Festsetzungen | 21 |
| 5.7.1 | Geltungsbereich | 21 |
| 6 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 21 |
| 6.1 | Geltungsbereich | 21 |
| 6.2 | Dachfarbe und -material | 21 |
| 6.3 | Ordnungswidrigkeit | 22 |
| 7 | Voraussichtliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung | 22 |
| 7.1 | Lage | 22 |
| 7.2 | Ortsbild und Siedlungsentwicklung | 23 |
| 7.3 | Verkehrliche Erschließung | 24 |
| 7.4 | Ver- und Entsorgung des Gebietes | 25 |
| 7.5 | Immissionsschutz | 25 |
| 7.6 | Landwirtschaft | 26 |
| 8 | Voraussichtliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft | 26 |
| 8.1 | Überschlägige Betroffenheitsbewertung | 27 |
| 8.2 | Bemerkungen zur Checkliste | 28 |
| 8.2.1 | Schutzgüter | 28 |
| 8.2.2 | Sonstiges | 32 |
| 8.3 | Fazit | 32 |
| 9 | Hinweise | 33 |
| 9.1 | Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen | 33 |
| 9.2 | Dachbegrünung | 33 |
| 9.3 | Gehölzpflanzungen | 34 |
| 10 | Städtebauliche Werte und Kosten | 36 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Google Maps 2024) | 3 |
| Abbildung 2: Blick von südwestlicher Richtung auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, Juni 2024) | 4 |
| Abbildung 3: Blick von südöstlicher Richtung auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, Juni 2024) | 4 |
| Abbildung 4: Ausschnitt des RROP (Entwurf 2020) des LK Göttingen mit Kennzeichnung des Plangebietes | 7 |
| Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan von 2010 | 9 |
| Abbildung 6: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Flecken Bovenden | 10 |
| Abbildung 7: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan, ohne Maßstab | 11 |
| Abbildung 8: Lage des Plangebietes im Ortsteil Billingshausen, Quelle: Google Maps | 23 |
| Abbildung 9: Kennzeichnung des Plangebietes mit Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Leinebergland“ (grün) und des FFH-Gebietes „Göttinger Wald“ (gestrichelt) (Quelle: NUMIS 2024, eigene Darstellung) | 32 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | 27 |
| Tabelle 2: Standortgerechte Baum und Straucharten | 34 |
| Tabelle 3: Standortgerechte, altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen | 35 |
| Tabelle 4: Flächenbilanz Bebauungsplan | 36 |

ANHANG

LIMNA (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet am Kampenweg in Billingshausen, Flecken Bovenden. Göttingen, 24.06.2024



1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 053 „Auf dem Anger“, OT Billingshausen 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) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. Nr. 51).

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am 29.04.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 053 „Auf dem Anger“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.__. gemäß § 4 (1) BauGB bis __.__.__. beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am __.__.__. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 053 „Auf dem Anger“ einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 053 „Auf dem Anger“ 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 bis __.__.__. beteiligt.

Der Rat des Flecken Bovenden hat in seiner Sitzung am __.__.__. den Bebauungsplan Nr. 053 „Auf dem Anger“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.



2 Hintergrund der Planung

2.1 Aufstellungsanlass

Im Ortsteil Billingshausen, der zum Flecken Bovenden gehört, plant ein ansässiger Garten- und Landschaftsbau- sowie Tiefbaubetrieb die Verlagerung seines Betriebsstandortes. Um den laufenden Betrieb effizienter zu gestalten, möchte das Unternehmen an den südöstlichen Ortsrand umsiedeln.

Die geplante neue Fläche bietet neben einer verkehrsgünstigeren Anbindung direkt an der Bundesstraße auch ausreichend Platz für eine bedarfsgerechte Erweiterung und eine verbesserte betriebliche Infrastruktur. Um den Ansprüchen des Unternehmens gerecht zu werden und die wirtschaftliche Entwicklung im Ort zu fördern, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes am südöstlichen Ortsrand von Billingshausen vorgesehen.

Das Vorhaben soll nicht nur den Betriebsabläufen des Unternehmens zugutekommen, sondern auch die Verkehrsbelastung in der Ortsmitte reduzieren und langfristig eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils unterstützen. Aus diesen Gründen soll am südöstlichen Ortsrand von Billingshausen ein Gewerbegebiet entwickelt und über Bauleitplanung abgesichert werden.

2.2 Aufstellungserfordernis

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 053 „Auf dem Anger“.

Die betroffene Fläche liegt im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB und grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Siedlungszusammenhanges der Ortschaft Billingshausen an.

Zur Baurechtssetzung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB zu entsprechen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Neben der Umweltprüfung wird auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB erforderlich. In ihr sollen die Eingriffsintensität der geplanten Nutzung und der Bestandsnutzung gegenübergestellt werden. Eine Bilanzierung entscheidet über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen.

Der Flecken Bovenden hat gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur



Baurechtsetzung ist demnach neben der Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Billingshausen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen und südlichen Plangebietsrand befinden sich Einzelgehölze. Nördlich und nordwestlich schließen sich die Siedlungsstrukturen der Ortschaft an. Im Süden schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Sportplatz von Billingshausen an. Angrenzend an den östlichen Plangebietsrand verläuft mit dem „Rodebach“ ein Gewässer 3. Ordnung. Außerdem befindet sich entlang der Bundesstraße B446 ein Graben.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,85 ha. Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 20/1 und 154, der Flur 2, Gemarkung Oberbillingshausen und teilweise das Flurstück 134 (Kampenweg), der Flur 2, Gemarkung Oberbillingshausen sowie teilweise das Flurstück 185/1 (Bundesstraße), der Flur 1, Gemarkung Oberbillingshausen.

Das Plangebiet steigt von Norden von ca. 240,0 m über Normalhöhenull (NHN) nach Süden auf ca. 252,0 m über NHN an. Es weist damit in Nord-Süd-Richtung einen Höhenunterschied von ca. 12 m bzw. eine Steigung von 4,1 % auf. Der topographische Tiefpunkt liegt im Norden.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Google Maps 2024)



Abbildung 2: Blick von südwestlicher Richtung auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, Juni 2024)



Abbildung 3: Blick von südöstlicher Richtung auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, Juni 2024)

2.4 Bedarfsnachweis und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 (5) BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von den o.g. Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Für das Plangebiet in Billingshausen wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen, welche sich in unmittelbarer Umgebung der Ortschaft befindet.

Der Flecken Bovenden verfolgt prioritär gemäß § 1 (5) BauGB die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung und hat sich bereits mit den Möglichkeiten der Innenentwicklungspotenziale auseinandergesetzt. In der Ortschaft Billingshausen existieren keine adäquaten Flächen die für die Entwicklung eines Gewerbegebietes und auf Grund der damit einhergehenden Auswirkungen auf Verkehr oder Immissionen in Frage kommen.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet erfolgt die Bereitstellung für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb. Der Betrieb soll aus der Mitte der Ortschaft an den südöstlichen Ortsrand umgesiedelt werden. Das Plangebiet bietet dem Garten- und Landschaftsbau- sowie Tiefbaubetrieb eine verkehrsgünstigere Lage und mehr Platz für den laufenden Betrieb.

Mit der angestrebten Bauleitplanung werden entsprechende Flächen mobilisiert, die dem konkreten Wunsch der Umsiedlung des Betriebes nachkommen.

2.5 Ziele und Zwecke der Planung

Am südöstlichen Ortsrand von Billingshausen soll ein Gewerbegebiet für die Umsiedlung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbau- sowie Tiefbaubetriebes entwickelt werden. Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zu Grunde:

- Bereitstellung einer Fläche für die Umsiedlung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes aus dem nördlichen Bereich der Ortschaft den Ortsrand aufgrund besserer Lage- und Erschließungsbedingungen.
- Planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.



- Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO auf Ebene des Bebauungsplanes. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Fläche zu gewerblicher Baufläche für das Plangebiet.
- Sinnvolle Arrondierung des Ortsrands im Südosten von Billingshausen.
- Erstellung von plangebietsinternen Grünstrukturen und Bepflanzung der Plangebietsränder mit Hecken für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.
- Erschließung der Fläche über die Bundesstraße B 446 im Bereich der Straße „Kampfenweg“.
- Verzögerter Abfluss von Regenwasser durch entsprechende technische Maßnahmen und Einrichtungen.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Die Belange des Artenschutzes werden durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gewürdigt.
- Neben der Umweltprüfung wird eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Sorge zu tragen.
- In dem Verfahren der Bebauungsplanaufstellung sollen alle öffentlichen und privaten Belange miteinbezogen werden. Dabei werden potenziell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche harmonisiert und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemacht.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit unterliegen sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan einem übergemeindlichen Anpassungsgebot. Die planerischen Entscheidungen der Gemeinde müssen demnach mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Sie dürfen ihnen nicht widersprechen. Vielmehr stellen die Ziele eine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung dar.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 bzw. 2022 (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Göttingen (RROP) aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele konkretisiert.

Für den Landkreis Göttingen erfolgt zurzeit die Neuaufstellung des RROP (Planungsstand: Entwurf). Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Das RROP des Landkreises Göttingen aus dem Jahr 2010 ist am 31.12.2021 außer Kraft getreten. Mit dem Entwurf des RROP 2020 liegen neue, in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die gem. § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sog. „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen sind.



Für das Plangebiet sind Aussagen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms vorhanden, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm¹ des Landes Niedersachsen 2017 (Neubekanntmachung) bzw. 2022 (Änderungsverordnung) ableiten. Die Aussagen des Entwurfes des RROP 2020 sind als Grundsätze der Planung in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Dies wird nachfolgend dargestellt und bewertet.

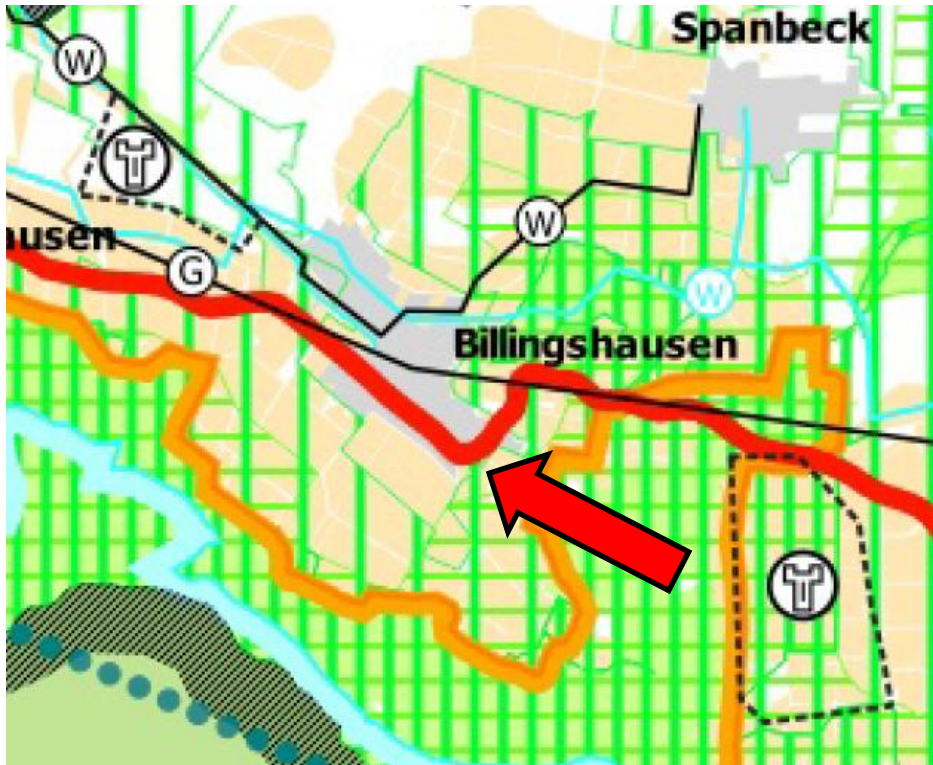


Abbildung 4: Ausschnitt des RROP (Entwurf 2020) des LK Göttingen mit Kennzeichnung des Plangebietes

Im RROP durchlaufen die Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße, Hauptwasserleitung, Fernwasserleitung und Rohrfernleitung die Ortschaft Billingshausen. In der Umgebung der Ortschaft werden Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Natur und Landschaft und landschaftsbezogene Erholung dargestellt.

Für das Plangebiet werden ebenfalls Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Natur und Landschaft und landschaftsbezogene Erholung dargestellt.

Vorbehaltsgebiete sollen gem. § 7 (3) Satz 2 Nr. 2 ROG bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Natur und Landschaft und landschaftsbezogene Erholung umfassen weite Teile der näheren Umgebung der Ortschaft Billingshausen. Das

¹ Das Landesraumordnungsprogramm wurde bei Erstellung des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogrammes ebenfalls geändert und lag als Entwurf vor. Am 25.07.2023 wurde durch die Landesregierung die Fortschreibung des Landesraumordnungsprogrammes beschlossen.

Plangebiet nimmt dagegen mit seiner Größe lediglich einen geringen Teil dieser Vorbehaltsgebiete in einer siedlungsnahen Lage ein. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Natur und Landschaft und landschaftsbezogene Erholung in ihren Funktionen nicht weiter beeinträchtigt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Flecken Bovenden die Belange hinsichtlich der Umsiedlung des ortsansässigen Gewerbebetriebes - diese Fläche betreffend - höher bewertet als die landschaftlichen Belange. Negative Einflüsse auf die landschaftliche und naturräumliche Entwicklung der Region werden darüber hinaus nicht erwartet.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das gesamte Gemeindegebiet die langfristigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden (Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB).

Der Bereich für den der Bebauungsplan aufgestellt wird ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Bovenden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Des Weiteren befindet sich östlichen Bereich des Plangebietes die überlagernde Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Leinebergland“. Der Bebauungsplan wird im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorsehen. Darüber hinaus wird im westlichen Bereich des Plangebietes ein Hauptwanderweg dargestellt. In der näheren Umgebung werden im Westen und Norden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich und östlich des Plangebietes werden weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

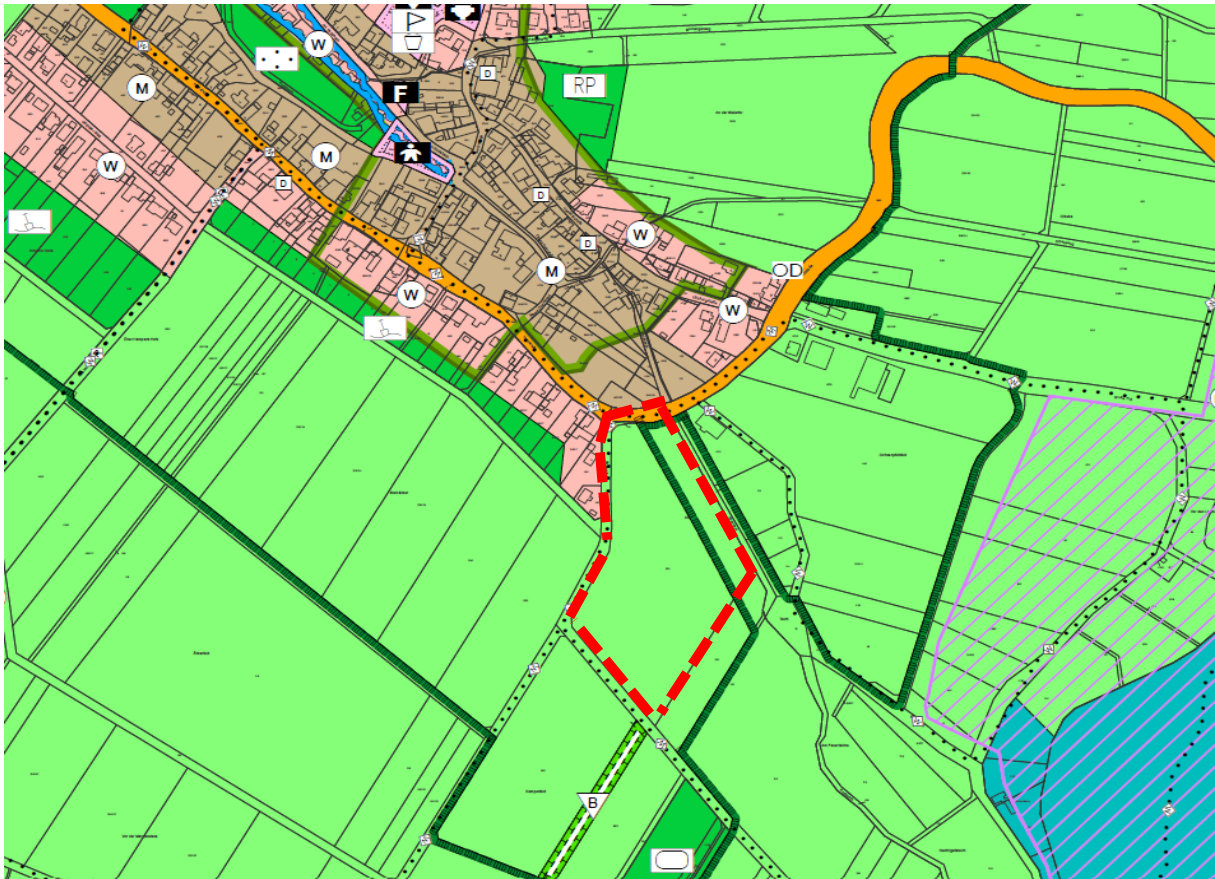


Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan von 2022

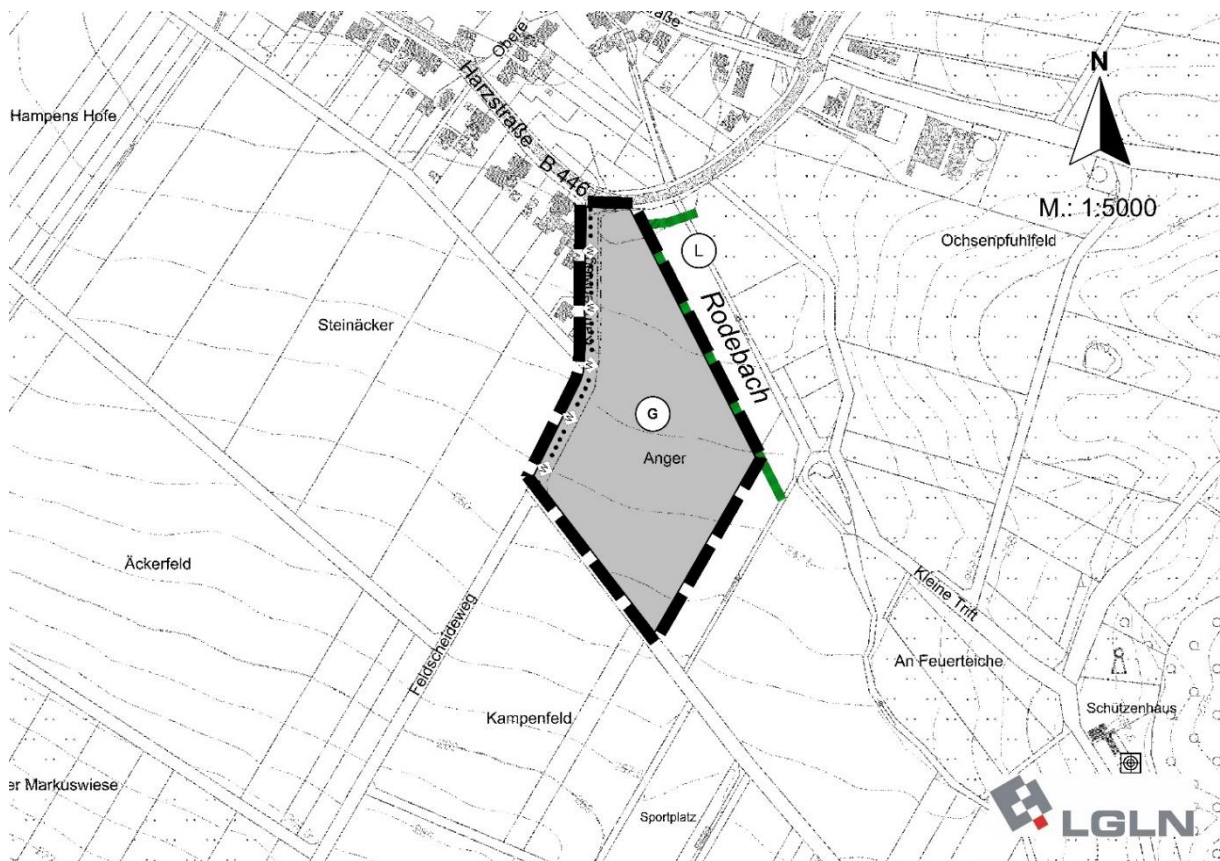


Abbildung 6: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Flecken Bovenden

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

Dies kann im vorliegenden Fall gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren erfolgen. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Im Zuge des Änderungsverfahrens soll der Flächennutzungsplan für den Großteil der Flächen des Bebauungsplanes wie folgt geändert werden:

- Änderung der Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ gem. § 8 BauNVO)

Diese Änderung dient den in Kapitel 2.4 beschriebenen Zielen. Sie beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.

3.3 Plangrundlagen

Folgende Fachgutachten liegen der Planung zu Grunde:

Artenschutzgutachten

Das Gutachten mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag liegt bereits vor. Die Ergebnisse werden im Kapitel 7 im Detail dargelegt. Ob ebenfalls eine faunistische Kartierung erforderlich wird, soll durch Rückmeldung der Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung geklärt werden.

Schalltechnisches Gutachten

Im Plangebiet können ggf. Schallimmissionen durch Verkehrs- und Betriebsgeräusche entstehen. Im weiteren Planungsverlauf ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, um die Auswirkungen der Straßenverkehrsgeräusche und Gewerbegeräusche zu untersuchen.

3.4 Projektbeschreibung

Der ortsansässige Garten- und Landschaftsbau- sowie Tiefbaubetrieb soll vom nördlichen Siedlungsbereich von Billingshausen an den südöstlichen Ortsrand verlagert werden. Das Plangebiet bietet dem Garten- und Landschaftsbau- sowie Tiefbaubetrieb eine verkehrsgünstigere Lage und mehr Platz für den laufenden Betrieb.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt im nordöstlichen Bereich im Anschluss an die Bundesstraße B 446. Durch eine Zufahrt mit einer Breite von ca. 15,0 m können Lkws und Baufahrzeuge problemlos in das Plangebiet einfahren. Im Anschluss an die Zufahrt sollen Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden errichtet werden. Die weiteren Flächen des Plangebietes werden durch Stellflächen für Container und Baugeräte im Süden und Flächen für Schüttgüter im

zentralen Bereich genutzt. Die Anordnung dieser Flächen erfolgt weiter südlich im Plangebiet und befinden sich soweit wie möglich von den bestehenden Wohngebäuden entfernt. Darüber hinaus soll ein Büro- und Hallengebäude im Plangebiet entstehen. Des Weiteren erfolgen im Plangebiet Eingrünungs- u. Verwaltungsmaßnahmen als Abstandsflächen zur bestehenden angrenzenden Wohnbebauung.

Um die Nähe des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Leinebergland“ angemessen zu würdigen, wird das Gebiet durch gezielte landschaftsgestalterische Maßnahmen harmonisch in die Umgebung integriert. Dazu zählen Anpflanzungen und Verwallungen entlang der westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen, die nicht nur das Landschaftsbild verbessern, sondern auch als ökologische Pufferzone dienen. Besonders hervorzuheben ist zudem die etwa 30 m breite Anpflanzfläche am nordöstlichen Plangebietsrand, die vollständig innerhalb des LSG liegt.

Diese Fläche wird nicht bebaut, sondern ausschließlich für Ausgleichsmaßnahmen genutzt, um die wertvolle Schutzfunktion des LSG zu unterstützen. Durch die Wahl dieses Standorts wird die ökologische Wertigkeit des LSG gestärkt und ein sichtbarer Beitrag zur Erhaltung und Förderung der naturräumlichen Qualität geleistet.

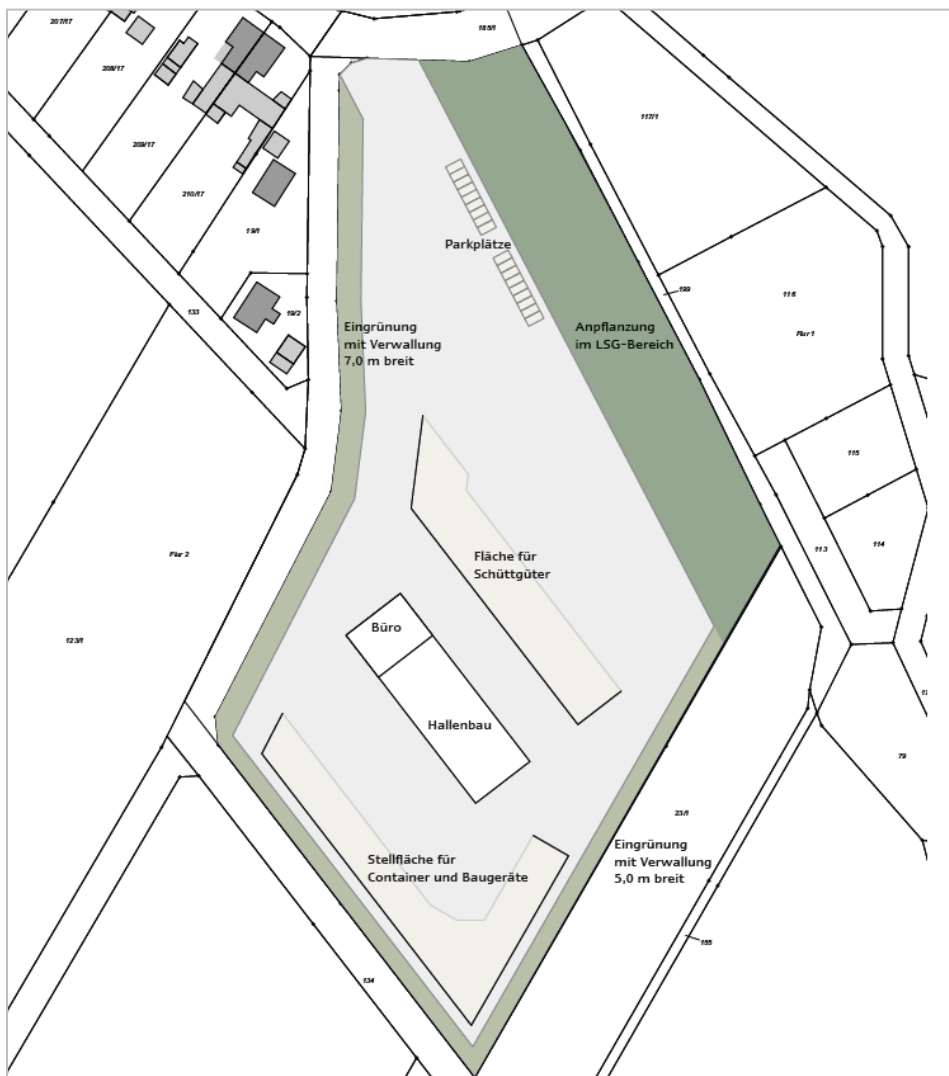


Abbildung 7: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan, ohne Maßstab

4 Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und Flächen für bauliche Nutzungen sollen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bereitgestellt werden. In der Ortschaft Billingshausen und im gesamten Flecken Bovenden stehen jedoch keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung, die für die Umsiedlung des ortsansässigen Gewerbebetriebes aus dem nördlichen Bereich der Ortschaft an den Ortsrand in Frage kommen würden.

Insgesamt mangelt es an geeigneten und verfügbaren Potenzialflächen in Billingshausen, die für das geplante Vorhaben in Frage kommen. Aus diesen Gründen sind in der Ortschaft Billingshausen keine geeigneten Alternativflächen für die Umsiedlung des Gewerbebetriebes verfügbar.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage, Größe und Beschaffenheit die besten Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes. Die Lage an der Bundesstraße B 446 stellt eine gute Erreichbarkeit für einen Gewerbebetrieb dar.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Die Erschließung des Plangebietes ist so angelegt, dass der Erschließungsaufwand möglichst geringgehalten wird. Das Plangebiet ist im Anschluss an die Bundesstraße B 446 zu erreichen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Die Zufahrt wurde so angelegt, dass das Plangebiet sinnvoll zu befahren ist und für die gewerblichen Zwecke gut ausnutzbar ist.

Die Umsiedlung des Gewerbebetriebes wäre auch durch die Ausweisung eines Mischgebietes möglich. In einem Mischgebiet wären jedoch auch Wohnnutzungen zulässig. Dies würde durch erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb nicht zielführend sein. Ohnehin sind im Plangebiet keine Wohnnutzungen vorgesehen.

Die Umsiedlung des Gewerbebetriebes wäre auch in einem Industriegebiet möglich. Dort können sich jedoch gem. § 9 BauNVO auch erheblich belästigende Gewerbebetriebe ansiedeln. Im Zusammenhang mit in der Nähe gelegenen Wohngebäuden, wurde sich jedoch für die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO entschieden. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung des nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebes.

Ebenfalls werden Störfallbetriebe im Plangebiet aufgrund der Nähe zu den Wohngebäuden, der Bundesstraße und der geplanten Nutzung des Plangebietes durch den Garten- und Landschaftsbau- sowie Tiefbaubetrieb ausgeschlossen. Damit werden die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung angemessen berücksichtigt und geschützt.

Nullvariante



Mit dem Aufzeigen der Nullvariante wird geprüft, welche Folgen der Verzicht der Planung auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils hätte.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde das Plangebiet weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen und keine bauliche Entwicklung möglich sein. Ein Eingriff in den Boden und das Landschaftsbild würde nicht stattfinden. Gleichzeitig könnten auch die Zielvorstellungen des Fleckens hinsichtlich der Umsiedlung des Gewerbebetriebes nicht in einem ausreichenden Maße erfüllt werden. Die Nullvariante würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterbestehen bleiben.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der beabsichtigten Entwicklung als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

5.1.1 Zulässige und unzulässige Nutzungen

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Auf Grundlage gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den unter § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen verursachen in der Regel ein hohes Aufkommen von Individualverkehr. Die beabsichtigte Erschließung ist aber darauf ausgelegt überwiegend gewerblichen Verkehr aufzunehmen.

Tankstellen sind innerhalb des Flecken Bovenden vorhanden. Eine Ergänzung der Angebote ist nicht erwünscht. Dies führt zum Ausschluss von Tankstellen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenfalls ausgeschlossen. Dies hängt mit der reinen Nutzung als Standort für das gewünschte Gewerbe zusammen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Auf Grundlage gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Vergnügungsstätten verursachen in der Regel ein hohes Aufkommen von Individualverkehr. Die beabsichtigte Erschließung ist aber darauf ausgelegt überwiegend gewerblichen Verkehr aufzunehmen. Autokundenorientiertes Gewerbe soll außerdem zur Entlastung umliegender Straßen an verkehrlich besser angebundenen Standorten realisiert werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls ausgeschlossen. Dies hängt zum einen mit der reinen Nutzung als Standort für das gewünschte Gewerbe zusammen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 1 (5), (6) BauNVO.

5.1.2 Störfallbetriebe

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen und der Lage des Plangebietes an der Bundesstraße als übergeordneter Verkehrsweg. Es erfolgt keine Differenzierung der Abstandsklasse, sondern ein genereller Ausschluss von Störfallbetrieben.

Die Anforderungen des Art. 12 Abs.1 der Seveso-II-Richtlinie wurden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und durch Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgesetzt. Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat mit dem „KAS-18“ Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG erarbeitet.

Die geltenden Abstandsregelungen sind im Plangebiet nicht einzuhalten. Durch die Nähe des Plangebietes zu schutzwürdigen Nutzungen ist beispielsweise ein Abstand von mehr als 200m (Abstandsklasse 1) nicht einzuhalten. Daraus ergibt sich ein genereller Ausschluss für Störfallbetriebe im Plangebiet.

Durch diese Festsetzung sind sogenannte Störfallbetriebe ausgeschlossen. Diese Betriebe sind durch ihre Nutzung, Verarbeitung und Lagerung von potenziellen Gefahrenstoffen in der Lage Gefährdungen für Mensch und Umwelt, bzw. schutzwürdige Nutzungen hervorzurufen. Darunter fallen hochgiftige Stoffe wie Brom, Chlor, Acrolein oder Phosgen, von denen im Störfall erhebliche Gefahren ausgehen können. Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert die Seveso-II-Richtlinie angemessene Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Gebieten.

Zum Schutz umliegender Nutzungen (Wohngebiete, Bundesstraße) und um potenzielle Störfälle und Gefahren möglichst gering zu halten, wurden Störfallbetriebe im Plangebiet vollständig ausgeschlossen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 (6) BauNVO und i.S.v. § 3 (5a) BImSchG.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Eine hohe Ausnutzung sichert eine langfristig orientierte und flächenschonende Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Insofern trägt die festgesetzte Grundflächenzahl zu einem insgesamt schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

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
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden. Allerdings gilt gleichzeitig die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß §19 (4) BauNVO.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 1,2 festgesetzt.



Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist § 20 Abs. 3 BauNVO zu Grunde zu legen. Demnach ist die Geschossfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, werden nicht mitgerechnet.

Die Festsetzung ist als Höchstmaß getroffen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 BauNVO.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, wird die Gebäudehöhe im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen gesteuert.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Gebäudeoberkante. Die Gebäudeoberkante beim Flachdach ist der obere Abschluss der Attika und beim geneigten Dach der obere Abschluss des Dachfirstes.

Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und darf den Schnittpunkt der Außenwand mit dem niedrigsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 0,5 m übersteigen.

Ein den First bzw. der Attika überragender Schornstein ist hier nicht zu berücksichtigen. Auch sonstige untergeordnete Bauteile wie Entlüftungsanlagen, Satellitenanlagen, Antennen, PV-Module etc. sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen.

Im Gewerbegebiet gilt eine maximale Gebäudeoberkante von 10,0 m. Die maximale Gebäudeoberkante gilt sowohl für Gebäude mit geneigtem Dach als auch für Gebäude mit Flachdach.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO.

5.2.4 Zahl der Vollgeschosse

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse enthält der Bebauungsplan, ergänzend zur Definition der Höhe der baulichen Anlagen, eine Festsetzung hinsichtlich maximalen Anzahl an Vollgeschossen.

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 20 (1) BauNVO).



5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als großes Baufenster festgesetzt, um möglichst vielen Bau- und Nutzungsformen gerecht zu werden und dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Somit ist im Baugebiet die Lage der Baukörper innerhalb der überbaubaren Flächen nahezu frei wählbar.

Im Bebauungsplan wird ein Abstand des Gewerbegebietes von 5,0 m zum Bereich des Landschaftsschutzgebietes festgesetzt.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO können unter Beachtung des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Beurteilung obliegt jedoch der Genehmigungsbehörde.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO.

5.4 Verkehrsflächen

Es ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Für den Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz wird ein Teilbereich der Bundesstraße B 446 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen sind gegenüber den anderen Nutzungen mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Die interne Erschließung des Baugrundstückes obliegt der Ausführungsplanung. Eine Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Grundlage für die Festsetzung ist § 9 (1) 11 BauGB.

5.5 Grünfläche

Private Grünflächen

An den Plangebietsrändern werden private Grünflächen festgesetzt. In Kombination mit den Festsetzungen „Anpflanzung einer dreireihigen Strauch-Baumhecke“ (P2), „Anpflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke“ (P3) und „Entwicklung von mesophilem Grünland“ (M1) erfolgt somit eine Einbettung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Grundlage für die Festsetzung ist § 9 (1) 15 BauGB.

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

5.6.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 1000 qm Baugrundstücksfläche

- 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 (siehe Pflanzliste im Kapitel 9.3),
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen,
- 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 dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen. Aus siedlungsökologischen Gründen ist die Pflanzung einheimischer Gehölze als vordergründig zu betrachten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

5.6.2 Anpflanzung einer dreireihigen 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 dreireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m (siehe Pflanzliste im Kapitel 9.3),
- 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 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,
- Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und in die Strauch-Baumhecke einzubeziehen,
- Eine max. 1,5 m hohe Verwallung ist zulässig.



Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Planungsgebietes nach Westen. Dadurch werden eine gute Durchgrünung und eine optische Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen. Die Verwallung dient der optischen Abgrenzung des Plangebietes zu den umliegenden Strukturen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

5.6.3 Anpflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke (P3)

Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche, ist eine zweireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in zweireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m (siehe Pflanzliste im Kapitel 9.3),
- 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 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,
- Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und in die Strauch-Baumhecke einzubeziehen,
- Eine max. 1,5 m hohe Verwallung ist zulässig.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Planungsgebietes nach Osten und Süden. Dadurch werden eine gute Durchgrünung und eine optische Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Ebenfalls wird durch die geplante Pflanzung der zweireihigen Strauch-Baumhecke die Einsehbarkeit südlich und östlich des Grundstückes eingeschränkt. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen. Die Verwallung dient der optischen Abgrenzung des Plangebietes zu den umliegenden Strukturen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

5.6.4 Entwicklung von mesophilem Grünland (M1)

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln durch:



- Einsaat der Fläche mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 30 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Vor Aussaat muss der Boden gepflügt oder gefräst werden und anschließend mit der Egge eine geeignete feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden,
- 1 bis 2-jährige Mahd ist zulässig,
- Das Anlegen von Versickerungsmulden ist zulässig.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

Mesophiles Grünland stellt einen Lebensraum für zahlreiche bedrohte Tier- und Pflanzenarten dar. Besonders Wildbienen und Schmetterlingsarten profitieren dadurch. Ebenfalls trägt die Entwicklung der Fläche zu mesophilen Grünland mit zum Gewässer-, Boden- und Klimaschutz bei, da durch die hohe Vielfalt an Gräsern und Kräutern eine positive Wirkung auf die Wasserqualität und die Speicherkapazität von Kohlenstoff im Boden erzielt wird.

Gegensteuernde Maßnahmen sind aus naturschutzfachlichen Gründen zulässig.

Das Anlegen von Versickerungsmulden ist auf der Fläche zulässig, um eine naturnahe Versickerung und Regenrückhaltung zu ermöglichen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

5.6.5 Versiegelungsbeschränkung (M2)

PKW-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, 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.



Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

5.6.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M3)

Eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück hat durch geeignete bauliche Maßnahmen so zu erfolgen, dass der Drosselabfluss der bebauten Fläche den oberflächlichen Niederschlagswasserabfluss von der unbefestigten Fläche nicht übersteigt.

Ziele und Begründung

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.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

5.7 Sonstige Festsetzungen

5.7.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb der Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 053 „Auf dem Anger“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften werden einige grundlegende Regelungen getroffen. Die rechtlichen Grundlagen bilden dabei § 84 (3) NBauO und § 9 (4) BauGB. Um die Auswirkungen der künftigen gewerblichen Gebäude auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und ortsuntypische Gebäude zu verhindern, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

6.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 053 „Auf dem Anger“, des Flecken Bovenden.

6.2 Dachfarbe und -material

In der gewachsenen Ortslage von Billingshausen sind rote und braune Ziegeldächer vorherrschend. Darüber hinaus gibt es zudem viele Dächer mit einer grauen Dacheindeckung. In Anpassung an die Ortsoptik gelten folgende Regelungen:



Für nicht begrünte, geneigte Dächer ab 15 Grad sind nur matte, nicht glänzende Dachmaterialien zulässig. Neben Dachsteinen und Dachziegeln sind auch Zink-Stehfalz-Dächer sowie Trapezdächer möglich.

Als Farbtöne für Dachsteine und Dachziegel sind Rot-, Braun oder dunkle Farbtöne zulässig. Bei Zink-Stehfalz-Dächern und Trapezdächern soll der natürliche Farbton des Materials Verwendung finden.

Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

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

6.3 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschrift C2 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.

7 Voraussichtliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage

Der Ort Billingshausen ist Teil des Flecken Bovenden und befindet sich östlich im Gemeindegebiet. Der Flecken liegt im Landkreis Göttingen und befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stadt Göttingen.

Billingshausen hat ca. 700 Einwohner und befindet sich in ca. 9 km Entfernung zum Grundzentrum Bovenden und in ca. 16 km Entfernung zum Oberzentrum Göttingen.



Abbildung 8: Lage des Plangebietes im Ortsteil Billingshausen, Quelle: Google Maps

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Billingshausen. Im Norden und Westen schließen sich die Siedlungsstrukturen (Wohngebiete) der Ortschaft Billingshausen an. Die zu beplanende Fläche befindet sich an der Bundesstraße B 446 und am Kampenweg. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Sportplatz von Billingshausen an. Weiter östlich des Plangebietes verläuft der Rodebach (Gewässer 3. Ordnung).

Durch die Lage des Plangebietes entlang des bereits zu Erschließungszwecken dienenden und dementsprechend infrastrukturell ausgestatteten Kampenweg und an der Bundesstraße B 446 ist das Plangebiet verkehrstechnisch an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Um die Auswirkungen im Übergang zur freien Landschaft zu begrenzen, werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die das Landschaftsbild schützen.

7.2 Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Billingshausen ist eine von acht Ortschaften im Flecken Bovenden, neben dem Hauptort Bovenden. Die Ortslage selbst spiegelt ein klassisches Straßendorf wider. Neben der Bundesstraße B 446 stellen die Straßen „Am Rodebach“, „Am Gehege“ und „Lippberger Straße“

wichtige funktionale Verbindungen innerhalb der Ortschaft dar. Entsprechend dieser Verkehrswege ordnet sich auch das Ortsbild von Billingshausen an.

Ortsbildprägend sind in erster Linie die großen landwirtschaftlichen Nebengebäude mit ihren roten Dachflächen. Typisch sind die historischen Fachwerkgebäude. Aufgrund der landwirtschaftlichen Struktur gibt es zahlreiche hofnahe Wiesen- und Weideflächen. Das Ortsbild ist durch den Wechsel von Gebäuden und Freiflächen gekennzeichnet. Durch zahlreiche Gehölzstrukturen, insbesondere im Bereich des Rodebaches, welcher die Ortschaft von Nordwesten nach Südosten quert, ist eine landschaftsgerechte Eingrünung vorhanden. Durch die Gewerbeansiedlung wird eine Siedlungserweiterung der Ortschaft gen Südosten erfolgen.

Es sind Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen getroffen und örtliche Bauvorschriften vorgesehen, um die Entwicklung des Gebietes an die umgebende Bebauung anzupassen und einen geeigneten Übergang zur freien Landschaft zu berücksichtigen.

Zur Würdigung des Ortsbildes sind örtliche Bauvorschriften getroffen, die u.a. Regelungen der Dachgestaltung beinhalten.

Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortes und des Ortsbildes werden daher nicht erwartet.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Es wird unmittelbar durch die Bundesstraße B 446 und den Kampenweg verkehrlich erschlossen. Der geplante Gewerbebetrieb kann von dort erschlossen werden.

Die Bundesstraße B 446 durchquert den Ort Billingshausen und führt Richtung Nordwesten nach Nörten-Hardenberg und Richtung Südosten nach Ebergötzen. Der Kampenweg führt Richtung Süden zum Sportplatz von Billingshausen.

Für die Bundesstraße B 446 liegt gemäß der DTV Verkehrsmengen aus dem Jahr 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von bis zu 500 Lkw und bis zu bis 5.000 Pkw vor. Durch das Plangebiet erfolgt keine signifikante Erhöhung dieser Verkehrsstärke, da der aktuelle Standort des Garten- und Landschaftsbau- sowie Tiefbaubetriebes ebenfalls im Anschluss an die Bundesstraße zu erreichen ist.

Der nächste Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs ist in ca. 150 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Der dortige Haltepunkt „Billingshausen Obere Querstraße“ wird von der Linie 185 angefahren, welche u.a. über Bovenden nach Göttingen führt.

Durch seine Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Erreichbarkeit des Grundzentrums ist das Plangebiet für die anvisierte Nutzung geeignet. Somit werden keine negativen Auswirkungen erwartet.



7.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Ein zentrales Element dabei ist die Abwasserbeseitigung, die regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB geforderte bauplanerische Abwägung einbezogen werden muss (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das öffentliche Infrastrukturnetz angeschlossen. Es fehlen sowohl Schmutz- und Regenwasserkanalisation als auch Versorgungsleitungen (Gas, Trinkwasser, Strom, Telekommunikation). Die notwendigen Leitungstrassen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten zu verlegen.

Stromleitungen sind im Plangebiet selbst noch nicht vorhanden. Das Plangebiet muss im Rahmen der Erschließungsmaßnahme an das örtliche Stromnetz angeschlossen werden. Hierzu bietet sich eine Anbindung im Bereich der Bundesstraße B 446 an. Näheres regelt sich im Erschließungsentwurf.

Das Oberflächenwasser soll vollständig im Plangebiet mithilfe von dezentralen bzw. zentralen Regenwasserrückhaltemaßnahmen versickern können. Dazu zählen u.a. Freiflächen, Anpflanzflächen und technische Bauwerke. Es werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Durch den Anschluss an das vorhandene Straßennetz ist das Plangebiet ebenfalls durch Entsorgungsfahrzeuge zu erreichen. Entsprechende Sammelbehälter können im Einmündungsbereich des Plangebietes aufgestellt werden.

Wesentliche Auswirkungen auf die Leitungssysteme werden nicht erwartet.

7.5 Immissionsschutz

Durch die Bundesstraße B 446 können Lärmeinflüsse auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der geringen Verkehrsstärken wird dies jedoch als unschädlich bewertet, auch vor dem Hintergrund, dass im gesamten Ortsgebiet entlang der Bundesstraße B 446 bereits Wohnnutzungen existieren.

Von landwirtschaftlichen Flächen können sporadisch – insbesondere in den Sommermonaten – sowohl Geräusch- als auch Staubemissionen ausgehen. Diese sind im ländlichen Raum üblich und überschreiten nicht gesundheitsgefährdende Grenzwerte und sind als ortsübliche Immissionen hinzunehmen.

Bei der Nutzung durch Gewerbebetriebe können Immissionen durch Verkehrs- und Betriebsgeräusche entstehen. Es gilt ein Trennungsgrundsatz als übergeordnetes Gebot im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung für die Schutzwürdigkeit benachbarter Nutzungen. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich bestehende Wohngebiete. Hier ist die besondere Schutzwürdigkeit gem. § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsgesetz) zu beachten, sodass schädliche Umwelteinwirkungen für die Wohngebiete vermieden werden. Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohngebiete wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prioritär berücksichtigt. Hierzu soll insbesondere ein entsprechendes Schallgutachten im weiteren Verfahren erstellt werden.



7.6 Landwirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein relativ kleiner Teil der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Raum Billingshausen einer neuen Nutzung zugeführt. Die Umwidmung führt dazu, dass diese Fläche künftig nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung steht, sondern für eine andere Nutzung vorgesehen ist, die im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flecken Bovenden steht. Dabei handelt es sich jedoch um eine sehr geringe Flächengröße im Vergleich zur gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Region, sodass der Verlust für die landwirtschaftliche Nutzung insgesamt als geringfügig betrachtet wird.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben in ihrer bisherigen Nutzbarkeit unverändert und können weiterhin bewirtschaftet werden.

Diese Entscheidung steht zudem im Kontext der Vorgaben des § 1a BauGB, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert. Ziel ist es, die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke so gering wie möglich zu halten und bevorzugt auf Innenentwicklungsmöglichkeiten zurückzugreifen, wie z. B. die Nutzung von Brachflächen, Baulücken oder Leerständen. Eine Überprüfung solcher Alternativen wurde im Vorfeld der Entscheidung vorgenommen. Die Prüfung ergab jedoch, dass geeignete Flächen zur Nachverdichtung oder andere brachliegende Flächen, die vergleichbare Anforderungen an Lage und Nutzbarkeit erfüllen, nicht zur Verfügung standen.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind alle öffentlichen und privaten Belange in einem Abwägungsprozess sorgfältig zu prüfen. In diesem Fall wurden die Belange der Landwirtschaft und die Notwendigkeit eines geringen Flächenverbrauchs gegenüber den Entwicklungsbedürfnissen der Gemeinde abgewogen. Angesichts des geringen Anteils der Fläche an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Region sowie der weiterhin bestehenden Nutzbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Gebiete konnte die Umwidmung im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit Bodenressourcen gerechtfertigt werden.

Zusammenfassend spiegelt die Umwidmung die Prinzipien des § 1a BauGB wider: Der Verbrauch von Neuflächen wird auf das notwendige Maß beschränkt, und die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben voll nutzbar und erreichbar.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft

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 beigelegt.



8.1 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 | |
| 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 | |



| Belang | Betroffen | Nicht betroffen | Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben |
|--|-----------|-----------------|--|
| 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 | |
| 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 | |

8.2 Bemerkungen 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.

8.2.1 Schutzgüter

Arten / Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt, Biotoptypen

Die Lebensraumstruktur auf dem Plangebiet und den angrenzenden Bereichen ist auf Grund der Nutzung als Ackerfläche homogen und die Artenvielfalt als entsprechend gering einzustufen. Lediglich die im Osten, Süden und Westen angrenzenden Gehölzstrukturen sind von Interesse für die Fauna. Die Galeriegehölze entlang des Rodebaches, welche beide unmittelbar im Osten an das Plangebiet angrenzen, sind für die Fauna von hoher Bedeutung. Das Plangebiet ist durch eine anthropogene Nutzung als Ackerfläche geprägt und dementsprechend von geringer Bedeutung für die Fauna.



Dennoch kann auch innerhalb von solch intensiv genutzten und artenarmen Flächen ein Vorkommen einzelner geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei dem Büro LIMNA in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- *„Die Prüfung der Artengruppen der besonders und streng geschützten Arten nach § 1 BArtSchV, der Arten des FFH-Anhangs IV ergab, dass für alle geprüften Artengruppen der FFH-Anhangs IV-Liste keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Dies gilt unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die bisher vom Betreiber diesbezüglich geplant sind (vgl. Tabelle 1 [des Gutachtens von LIMNA 2024; Anm. pgp]).
Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.“ (LIMNA 2024)²*

Im Gutachten wurden ebenfalls Aussagen über eine Betroffenheit der Feldlerche und der Grauammer getroffen. Diese beiden Arten legen ihre Bruten auf Ackerflächen an, dennoch ist laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag mit keiner Betroffenheit dieser Arten durch die Planung zu rechnen.

Da die Feldlerche vertikale Strukturen (z.B. Sträucher und Bäume) meidet, ist der Großteil des Plangebietes für das Anlegen von Brutplätzen nicht geeignet. Lediglich ein kleiner Bereich im Süden des Plangebietes käme laut Gutachten als Brutrevier in Frage. Die relativ kleinräumige Landschaftsstrukturierung durch Gehölze entlang der Feldwege und die in südlicher Richtung zunehmende Nähe zum Göttinger Wald schränken die potenziellen Brutgebiete der Feldlerche auf dem Plangebiet jedoch ein.

Das Vorhandensein der Grauammer wird ebenfalls ausgeschlossen, da das Plangebiet durch die Nähe zu der Straße und der Siedlung keine optimalen Bruthabitate für diese Vogelart aufweist.

Das Gutachten zeigt auf, dass keinerlei Arten des FFH-Anhangs IV, somit weder Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Weichtiere, Fische und Rundmäuler, Amphibien, Reptilien, Brutvögel, Gastvögel, Fledermäuse, sonstige Säugetiere noch Farn- und Blütenpflanzen durch die Planung betroffen sind.

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

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

Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser, Fläche

² LIMNA (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet am Kampenweg in Billingshausen, Flecken Bovenden. Göttingen, 24.06.2024



Durch die anvisierte Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen. Es muss daher von einer Betroffenheit dieses Potenzialkomplexes ausgegangen werden.

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.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, da die Bodenfruchtbarkeit hier hoch bis äußerst hoch ist.

Die anvisierte Nutzung berücksichtigt in ihren Grundzügen die Würdigung dieses Potenzialkomplexes, indem sich die Bodenversiegelungsbeschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens 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 Siedlungsklima. Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Ortsrandlage bestimmt. Es findet ein lokaler Luftaustausch zwischen den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Plangebiet statt. Aufgrund der ackerbaulich typischen Vegetation übernimmt es eine leichte Kaltluftentstehungsfunktion.

Aufgrund der geringen Flächengröße kann von keiner Betroffenheit der kleinklimatischen Situation ausgegangen werden. Das Plangebiet übernimmt auf Grund seiner Größe und seiner derzeitigen Nutzung als Ackerfläche keine klimatische Schlüsselfunktion hinsichtlich der Frischluftversorgung etc. für das im Norden angrenzende Billingshausen.

Lufthygienische Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Äckern und den Kfz-Verkehr auf der im Norden angrenzenden Bundesstraße B 446.

Durch die Planung ist mit einer Versiegelung des Bodens zu rechnen. Die negativen Beeinträchtigungen halten sich, wie bereits zuvor erwähnt, aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes allerdings in Grenzen und die Schutzgüter Klima / Luft sind dementsprechend nicht als betroffen anzusehen.

Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Billingshausen im Flecken Bovenenden. Die Landschaft ist durch die offene Kulturlandschaft mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und Wald charakterisiert. Nach Westen öffnet sich die Agrarlandschaft und anschließend folgt Wald.

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



Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Lagerfläche und Hausgärten an. Im Nordosten grenzen der „Rodebach“ mitsamt seinen Galeriegehölzen, zwei kleine Schrebergärten, ein Feldwirtschaftsweg (OVW) und anschließend weitere Ackerfläche an das Plangebiet an. Im Osten grenzen Ackerfläche, ein kleiner Entwässerungsgraben und anschließend weitere Ackerfläche an das Plangebiet an. Im Süden grenzt ein geschotterter Feldwirtschaftsweg (OVW), Feldgehölze sowie weitere Ackerflächen an das Plangebiet an. Im Westen grenzen Ackerfläche und im Nordwesten Wohngebäude mit Hausgärten an. Anschließend grenzen weitere Ackerflächen, Feldwirtschaftswege und Feldgehölze an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist lediglich aus Norden und Westen aus der Nähe einsehbar.

Durch die Planung im Siedlungsrandbereich bzw. im Übergangsbereich zur offenen Landschaft kommt es zu einer Veränderung der Landschaftsbild- bzw. Ortsbildsituation.

Im Umweltbericht muss das Landschafts- / Ortsbild auch bezüglich der Vorbelastungen, Einsehbarkeit und Funktion des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben beurteilt werden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung Aussagen zu ggf. möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 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.

Zur Einschätzung der Auswirkungen auf den Menschen durch Lärmemissionen wird ggf. ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Die Erforderlichkeit des Gutachtens wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, muss für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 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.

Schutzgebiete

Die nordöstliche Fläche des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Leinebergland“. Vor dem Hintergrund der Wahrung des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes wird die Fläche als mesophiles Grünland entwickelt. Durch die Planung wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet kommen.

Ebenfalls beginnt in ca. 180 m östlich das FFH-Gebiet „Göttinger Wald“. Es ist davon auszugehen, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben wird.





Abbildung 9: Kennzeichnung des Plangebietes mit Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Leinebergland“ (grün) und des FFH-Gebietes „Göttinger Wald“ (gestrichelt) (Quelle: NUMIS 2024, eigene Darstellung)

Östlich grenzt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop in Form von Quellbereichen an das Plangebiet an. Dieses wird aber nicht negativ durch die Planung beeinflusst.

8.2.2 Sonstiges

Darstellung im Landschaftsplan des Flecken Bovenden (Ziele und Maßnahmen)

Der Landschaftsplan des Flecken Bovenden (2021) stellt für einen schmalen Bereich im Süden des Plangebietes einen „wichtigen Suchraum Harmoniebereiche (Begegnungsräume und Übergangsbereiche Siedlung – Natur) dar. Ebenfalls befindet sich ein nordöstlicher Teilbereich des Plangebietes in einem Landschaftsschutzgebiet. Im Norden stellt der Landschaftsplan Grünland dar. Im späteren Umweltbericht findet eine Auseinandersetzung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes statt.

8.3 Fazit

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit dem Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biototypen, Boden und Landschafts- / Ortsbild verbunden sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag für die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Tierwelt hat ergeben, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna entstehen.

Eine genaue Bewertung und Analyse der betroffenen Schutzgüter erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Dort werden neben einer Ermittlung der Schwere der möglichen

Beeinträchtigungen auch Möglichkeiten zur Konfliktlösung aufgezeigt, um die aufgeführten Schutzgüter ausreichend zu würdigen.

9 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.

Die folgenden Hinweise sind jedoch für das Verständnis des Bebauungsplanes, wie auch für die Genehmigung von Vorhaben hilfreich. Damit werden Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden über Sachverhalte informiert, die bei konkreten Planungen zu berücksichtigen sind.

9.1 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Um die klimapolitischen Ziele des Landes Niedersachsen umzusetzen, wurde im Zuge der Änderung des Niedersächsischen Klimagesetzes (NKlimaG) am 28.06.2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen in die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) aufgenommen. Der § 32a NBauO besagt demnach, dass bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m², für die nach dem 31.12.2022 ein Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 übermittelt wird, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Da im Plangebiet neue Gewerbegebäude entstehen sollen, ist dieser Bereich direkt von dem neuen § 32a NBauO betroffen. Die aktuelle Gesetzesgrundlage wird daher als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.

Betreffende Regelung:

Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind gemäß § 32a NBauO mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Alternativ können solarthermische Anlagen errichtet werden.

9.2 Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der zuvor beschriebenen Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen wird empfohlen, die Dachflächennutzung durch PV-Anlagen mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Durch die lokalklimatische bzw. kühlender Wirkung der Dachbegrünung kann sich Studien zufolge auch der Ertrag der PV-Anlagen erhöhen, da dieser mit steigender Temperatur sinkt. Dafür sollte die Substrathöhe 8-10 cm betragen, um darüberstehende, aufgeständerte PV-Anlagen mit relativ geringem Pflegeaufwand zu ermöglichen.



9.3 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen ist es verpflichtend, dass grundsätzlich nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Für alle darüber hinaus freiwillig getätigten Pflanzungen wird es 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 Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten sowie Obstbaumsorten standortgerecht sind, geben die folgenden Listen:

Tabelle 2: Standortgerechte Baum und Straucharten

| Bäume 1. Ordnung (über 20 m) | | Bäume 2. Ordnung (bis 20 m) | |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> | Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> | Schwarzerle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> | Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> | Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> | Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Ulme | <i>Ulmus</i> (in Arten) | Holzbirne | <i>Pyrus pyraeaster</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Silberweide | <i>Salix alba</i> |
| | | Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |
| Bäume 3. Ordnung (bis 12 m) | | | |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> | Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Holzapfel | <i>Malus sylvestris</i> | | |
| Großsträucher (bis 7 m) | | Mittelsträucher (bis 3 m) | |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> | Gem. Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> | Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> | Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Zweigrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> | Echte Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> |
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> | Schwarze Weide | <i>Salix nigricans</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> | | |



| | | | |
|---------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 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 | | |

Tabelle 3: Standortgerechte, altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

| | | |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 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 |



10 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 4: Flächenbilanz Bebauungsplan

| Flächenbilanz Bebauungsplan | | |
|--|---|------|
| Gesamtgebiet | ca. 2,85 ha | 100% |
| Gewerbegebiet | ca. 1,95 ha | 68% |
| Verkehrsfläche | ca. 0,08 ha | 3% |
| Grünflächen | ca. 0,82 ha | 29% |
| <ul style="list-style-type: none"> • davon Maßnahmenfläche M1 • davon Anpflanzfläche P2 • davon Anpflanzfläche P3 | ca. 0,56 ha ca. 0,13 ha ca. 0,13 ha | |

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen dem Flecken Bovenden keine Kosten, die über die üblichen Planungs- und Verwaltungskosten hinausgehen. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Bovenden, den __. __. ____

Flecken Bovenden

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Bovenden)