

Gemeinde Scheden

Bebauungsplan Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden



Begründung

Entwurf

Stand: 25.11.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

532 BP Begründung 2-a

IMPRESSUM:

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, Scheden
Projektnummer:	532 BP Begründung 2-a
Kommune:	Gemeinde Scheden Schulstraße 2 37127 Scheden
Auftragnehmer:	 planungsgruppe puche <hr/> <small>stadtplanung umweltplanung consulting gmbh</small> Häuserstraße 1 37154 Northeim
Mitarbeiter:	Annika Beushausen, M. Sc. Jeremia Gessner, M. Sc. Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher Julia Peters, 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	2
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis	8
3.4	Benachbarte Bebauungspläne	9
3.5	Gutachten und Plangrundlagen	11
4	Prüfung von Planungsalternativen	12
4.1	Räumliche Planungsalternativen	12
4.2	Inhaltliche Planungsalternativen	12
4.3	Nullvariante	12
5	Städtebauliches Konzept	13
6	Festsetzungen	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1	Grundflächenzahl	14
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	15
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)	15
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
6.3.1	Bauweise	16
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	16
6.4	Verkehrsflächen	17
6.5	Grünflächen	17
6.5.1	Private Grünfläche	17
6.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.6.1	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)	18



6.6.2	Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)	19
6.6.3	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M2)	19
6.6.4	Externe Ausgleichsfläche (M3)	20
6.7	Sonstige Festsetzungen	21
6.7.1	Geltungsbereich	21
7	Örtliche Bauvorschriften	21
7.1	Geltungsbereich	21
7.2	Dachneigung	21
7.3	Dachfarbe und-material	21
7.4	Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen	22
7.5	Ordnungswidrigkeit	22
8	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	23
8.1	Lage	23
8.2	Siedlungsentwicklung	23
8.3	Ortsbild und Landschaftsbild	24
8.4	Verkehr und Mobilität	24
8.5	Ver- und Entsorgung des Gebietes	25
8.6	Denkmalschutz	25
8.7	Nutzungen und Nutzungskonflikte	26
9	Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung	26
9.1	Zusammenfassung des Umweltberichts	26
9.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
9.3	Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung	28
10	Allgemeine Hinweise	29
10.1	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	29
10.2	Regenwassernutzung	30
10.3	Gehölzpflanzungen	30
10.4	Baugrund	32
10.5	Wasserversorgung	32
10.6	Abwasserbeseitigung	33
11	Städtebauliche Werte, Kosten	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: LBEG)	3
Abbildung 2:	Luftbild der externen Ausgleichsfläche, ohne Maßstab (Quelle: LBEG)	4
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des RROP 2020 des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) und der externen Ausgleichsfläche (blau), ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Göttingen)	6
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Göttingen)	7
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Ausgleichsfläche, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Göttingen)	8
Abbildung 6:	Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 045 „Raiffeisenstrasse“, in Scheden, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Göttingen)	10
Abbildung 7:	Auszug aus dem Geoportal Göttingen mit Kennzeichnung der Abgrenzungssatzung (gelb umrandet), ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Göttingen)	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Bäume und Sträucher	30
Tabelle 2	Obstbaumsorten für Niedersachsen	31
Tabelle 3	Flächenbilanz	33

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“ 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 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

1.2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Scheden hat in seiner Sitzung am 22.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom 18.03.2024 bis einschließlich 22.04.2024 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2024 gemäß § 4 (1) BauGB bis 22.04.2024 beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheden 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 bis __.__.____ beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Scheden hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.



2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Scheden beabsichtigt, die Lücke nördlich der Raiffeisenstraße zwischen den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Raiffeisenstraße“ und dem Änderungsbe-
reich der 5. Änderung der Abgrenzungssatzung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.
045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, zu schließen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes
soll eine bereits erschlossene Lücke, welche östlich und westlich an vorhandene Bebauung
anschließt, für Wohnbauzwecke vorbereitet werden.

Demzufolge soll das Plangebiet in Scheden für die Entwicklung von Wohngebäuden bauleit-
planerisch aufbereitet werden. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der
Flächennutzungsplan weist bereits eine Wohnbaufläche aus.

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) erfor-
derlich.

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. Das Plangebiet schließt eine große Baulücke
entlang der Raiffeisenstraße. Östlich und westlich schließt die Fläche an vorhandene Bebau-
ung an. Weiter nördlich befindet sich ebenfalls Bebauung.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten von Scheden. Es fügt sich in die Bestandsbebauung nördlich
der Raiffeisenstraße ein. Im Osten und Westen grenzen Wohngebäude an sowie im Norden
Gärten und anschließend Wohngebäude. Südlich der Raiffeisenstraße bestehen Ackerflächen
bzw. Grünland (siehe Abbildung 1).

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 112/4 sowie Teile der Flurstücke 101/2, 101/3, 107/2,
108/2 der Flur 8, Gemarkung Scheden. Hinzukommt ein Teil des Flurstücks 220 (Raiffeisen-
straße) der Flur 9, Gemarkung Scheden.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 1,12 ha (11200 m²).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 zu
entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil der Raiffeisenstraße sowie
nördlich anschließendes Grünland. Das Plangebiet erstreckt sich über ca. 102 m entlang der

Verkehrsfläche sowie ca. 70 m Richtung Norden. Das Plangebiet fällt von Osten (ca. 222 m ü. NHN) in Richtung Westen (ca. 217 m ü. NHN) leicht ab.

Das Grünland des Plangebietes wird derzeit teilweise zur Lagerung von Holz sowie als Weide von Tieren genutzt.



Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: LBEG)

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche umfasst das Flurstück 23/5 der Flur 9, Gemarkung Scheden, mit einer Flächengröße von ca. 0,47 ha (4.725m²).

Auf der Fläche befindet sich derzeit Grünland, welches im Norden, Osten und Süden an die Bebauung der Ortschaft angrenzt. Im Westen befinden sich Gehölzstrukturen (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Luftbild der externen Ausgleichsfläche, ohne Maßstab (Quelle: LBEG)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Scheden beabsichtigt, in der Ortschaft Scheden neue Bauflächen auszuweisen. Im Folgenden werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt.

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, soll planungsrechtliche Sicherheit für die neuen Bauflächen geschaffen werden.
- Die künftige Bebauung des Plangebiets soll sich an den Gegebenheiten vor Ort orientieren.
- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die in dem Geltungsbereich befindliche Raiffeisenstraße. Über diese werden die Baugrundstücke an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.
- Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung berücksichtigt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Belange in einer artenschutzrechtlichen Einschätzung zusammengestellt.
- 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 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 gemacht.

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. Bezogen wird sich daher auf den 1. Entwurf des RROP 2020.

In der Gemeinde Scheden ist kein Ort mit grundzentralen Funktionen vorhanden. Das nächste Grundzentrum ist Dransfeld, ca. 15 Fahrminuten entfernt. Die Ortschaft Scheden ist ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und hat eine herausgehobene Bedeutung für die Nahversorgung.

Im Osten von Scheden sowie vereinzelt im Norden und Süden befinden sich Vorranggebiete Natur und Landschaft. Darüber hinaus sind rund um Scheden Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft dargestellt. Ein Vorranggebiet Natura 2000 liegt östlich der Ortschaft. Südwestlich liegt zudem ein Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung. Die östlichen Flächen sind ebenfalls Vorbehaltsgebiete für die Erholung.

Durch Scheden führt ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg. Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (mit hohem Ertragspotenzial) befinden sich rund um Scheden. Im Nordosten liegen Waldflächen, die als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen worden sind. Östlich der Ortschaft liegen sieben Vorbehaltsgebiete für kulturelles Sachgut.

Westlich von Niederscheden verläuft die B3. Diese ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Gebiete für die Trinkwassergewinnung liegen östlich und westlich der Ortschaft. Beide Gebiete sind Vorranggebiete. In der Umgebung von Scheden liegen fünf Wasserwerke (Vorrang). Vorranggebiete Fernwasserleitung grenzen im Osten, Südwesten und Nordwesten an die Ortschaft an. Ein Vorranggebiet Hauptwasserleitung verläuft durch Scheden. Für den Hochwasserschutz ist im Westen von Scheden ein Vorranggebiet ausgewiesen. In näherer und weiterer Umgebung liegen zudem Vorranggebiete Windenergienutzung.

Scheden ist als Ortslage dargestellt. Die Fläche des Plangebiets ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (hohes Ertragspotenzial) im RROP abgebildet (siehe Abbildung 3). Jedoch werden keine Konflikte mit der Raumordnung gesehen. Dies hat zwei Gründe. Zum einen die Kleinflächigkeit der Fläche des Plangebiets bzw. des Vorbehaltsgebiets und zum anderen stellt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde bereits eine Wohnbaufläche an dieser Stelle dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher keine negativen Auswirkungen auf die Raumordnung erwartet. Vielmehr wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplanes



positiv auf die Raumordnung aus, da Scheden neuen Wohnraum zur Verfügung stellt und der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gerecht wird.

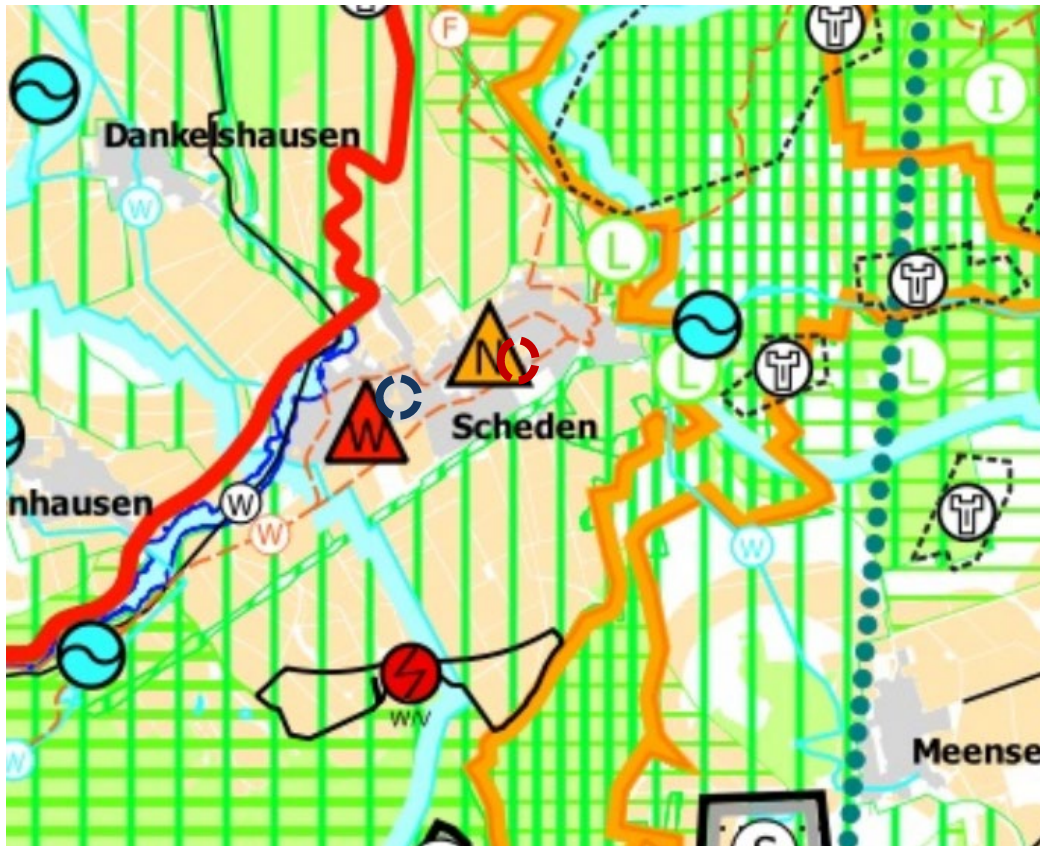


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des RROP 2020 des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) und der externen Ausgleichsfläche (blau), ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Göttingen)

Die externe Ausgleichsfläche wird im RROP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (hohes Ertragspotenzial) bzw. als Ortslage abgebildet. Negative Auswirkungen auf die Raumordnung werden aufgrund der geringen Flächengröße der externen Ausgleichsfläche nicht erwartet. Zudem wird die Fläche bereits als Grünfläche genutzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden. Bezogen wird sich auf den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dransfeld (1995/2016). Dieser stellt die Entwicklungs- und Ordnungsabsichten der Samtgemeinde dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 4) der Samtgemeinde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Fläche wurde 2008 durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Vorher stellte der Flächennutzungsplan an dieser Stelle Flächen für die Landwirtschaft dar.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind im Norden Flächen für die Landwirtschaft, im Osten gemischte Bauflächen und im Süden sowie Westen Wohnbauflächen dargestellt.

Gemischte Wohnbaufläche stellt der FNP überwiegend im Altdorf entlang der Quantzstraße bzw. Gaußstraße dar. Im Süden überwiegen Wohnbauflächen. Zwischen Quantzstraße und Raiffeisenstraße liegen westlich des Plangebiets private Grünflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keinerlei negative Auswirkungen auf den übergeordneten Flächennutzungsplan.

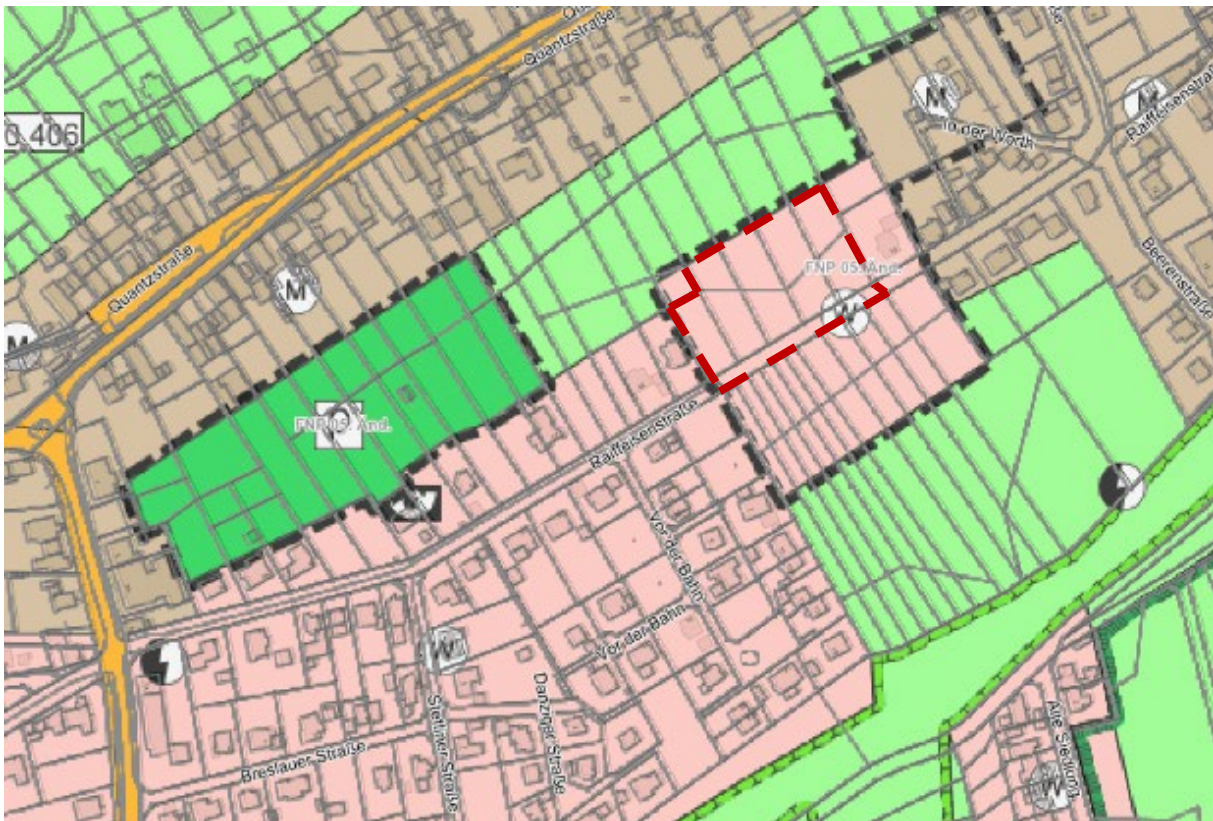


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Geoportaal Göttingen)

Der Flächennutzungsplan stellt die Ausgleichsfläche als Grünfläche dar (siehe Abbildung 5). Im Norden und Osten grenzen gemischte Bauflächen, im Süden Wohnbaufläche und im Westen weitere Grünflächen an. Durch die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung von Extensivgrünland mit Einzelbäumen) werden keine Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gesehen.

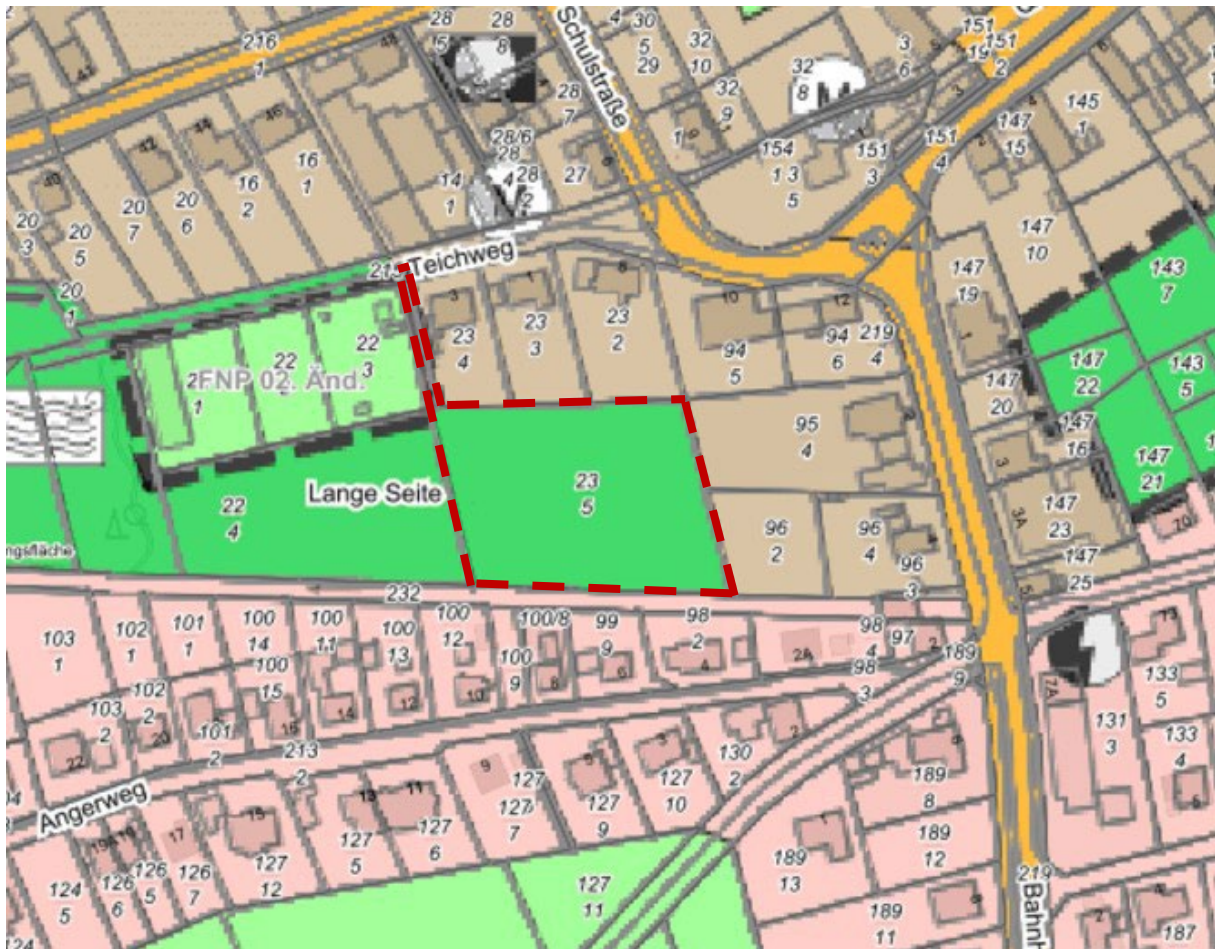


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Ausgleichsfläche, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Göttingen)

3.3 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 Scheden bestehen an verschiedenen Stellen Baulücken. Diese Baulücken befinden sich zum größten Teil im Süden der Ortschaft. Die Gemeinde hat auf einen Großteil dieser Flächen keinen Zugriff, da sie sich im Privatbesitz befinden. Ein Teil dieser Baulücken wird von angrenzenden Nachbargebäuden als Garten genutzt. Der Flächennutzungsplan weist noch weitere Flächen als Wohnbauflächen aus. Südlich der Raiffeisenstraße sowie östlich der Straße „Alte Siedlung“ weist der Flächennutzungsplan zu der Fläche nördlich der Raiffeisenstraße Wohnbaufläche aus. Jedoch besteht derzeit für keine Fläche ein Bebauungsplan oder eine Satzung. Hinzu kommt, dass die Fläche östlich der Straße „Alte Siedlung“ in einem Landschaftsschutzgebiet liegt.

Die Flächen beidseitig der Raiffeisenstraße befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, da sie sich nicht in einem qualifizierten Bebauungsplan befinden sowie nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Jedoch bieten sie den Vorteil, dass sie bereits erschlossen ist und sich in das Siedlungsgefüge von Scheden einfügen sowie die Lücke zwischen den Bebauungen entlang der Raiffeisenstraße schließt.

Das RROP des Landkreises weist Scheden die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu. Diese Darstellung macht es möglich, in Scheden Wohnraum auszuweisen, der über den Eigenbedarf der Ortschaft hinausgeht. Aus diesem Grund muss keine intensive Auseinandersetzung mit den Eigenbedarfen an Wohnstätten für Scheden stattfinden.

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 045 „Raiffeisenstrasse“, in Scheden

Der Bebauungsplan wurde 1997 als Satzung beschlossen sowie 1999 durch eine 1. Änderung und 2009 durch eine 2. Änderung überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 045 „Raiffeisenstrasse“, in Scheden grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden an. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (VA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung definiert der Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Zahl der Vollgeschosse (I Vollgeschoss). Die Bauweise wurde im Norden des Geltungsbereichs durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und im Süden durch eine offene Bauweise festgesetzt. Das Baufeld nördlich der Raiffeisenstraße liegt 14,00 m von der Straßenverkehrsfläche entfernt (siehe Abbildung 6).

1. Änderung

In der 1. Änderung wurde eine Ausnahmeregelung für die Errichtung einer Garage oder eines Carports festgesetzt sowie die örtliche Bauvorschrift zu den Traufhöhen geändert.

2. Änderung

In der 2. Änderung wurde für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Begegnungsstätte eine textliche städtebauliche Festsetzung mitaufgenommen sowie die örtliche Bauvorschrift der Traufhöhen geändert.

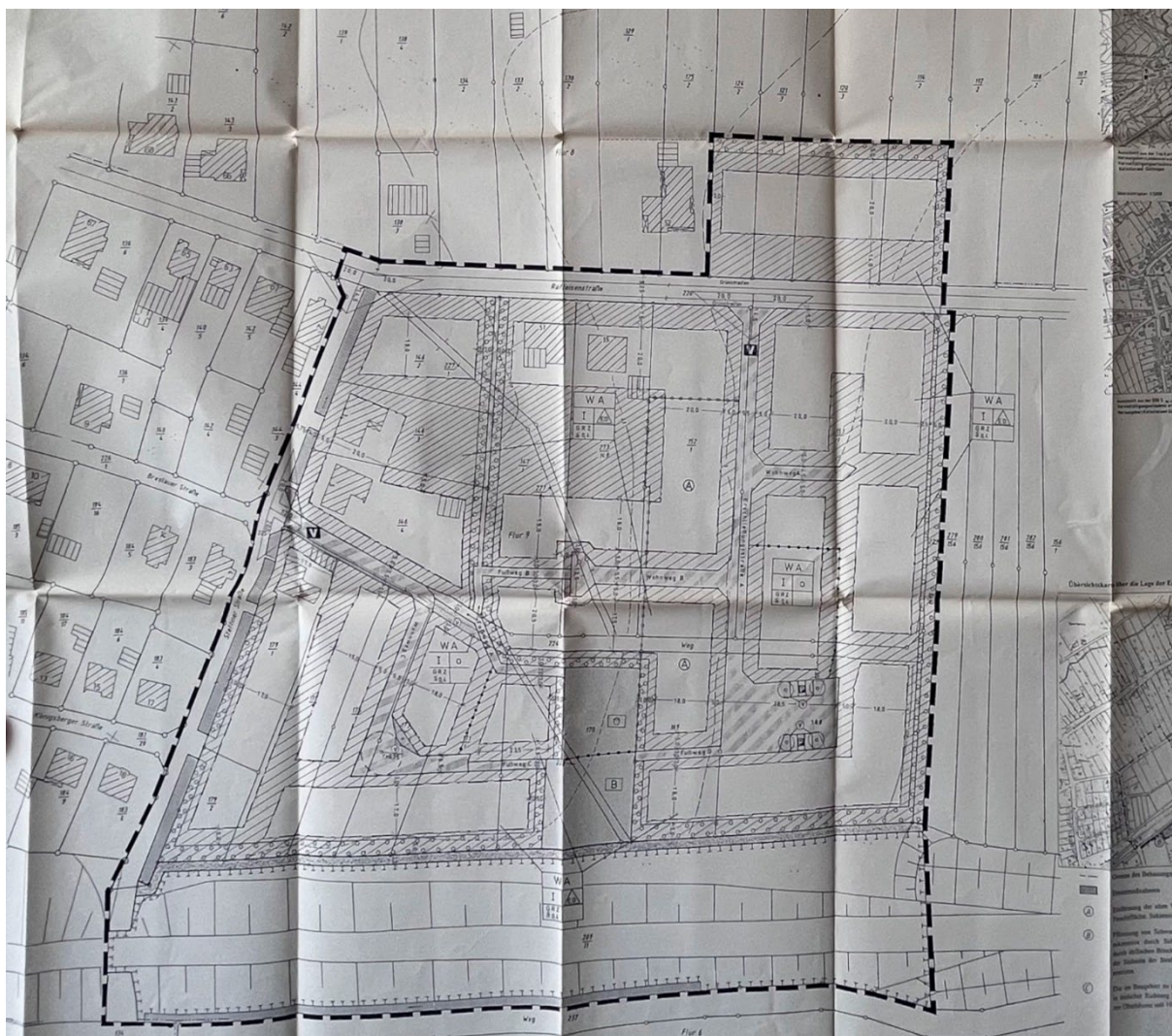


Abbildung 6: Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 045 „Raiffeisenstraße“, in Scheden, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Göttingen)

Abgrenzungssatzung und Ergänzungssatzung 2. Änderung

Im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, grenzt die Abgrenzungssatzung Scheden (Ost) bzw. die Ergänzungssatzung „Raiffeisenstraße Ost“ an den Bebauungsplan an. Mit der Satzung und deren Änderungen wurden die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt.



Abbildung 7: Auszug aus dem Geoportal Göttingen mit Kennzeichnung der Abgrenzungssatzung (gelb umrandet), ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Göttingen)

3.5 Gutachten und Plangrundlagen

Folgende Fachgutachten liegen der Planung zu Grunde:

Artenschutzgutachten

Die faunistische Untersuchung liegt mit seinen Ergebnissen vor. Ein Fachgutachter hat im Frühjahr/Sommer eine Bestandserfassung und Bewertung von Vögeln im Plangebiet untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Umweltbericht zum Bebauungsplan mit eingeflossen. Das Gutachten ist zudem der Begründung als Anhang beigelegt.

Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im sogenannten Normalverfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigelegt ist.

4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Planungsalternativen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bestehen Flächenreserven für die Entwicklung von Wohngebäuden. Der Flächennutzungsplan setzt entlang der Raiffeisenstraße beidseitig Wohnbauflächen fest. Zusätzlich zu diesen Flächen weist der Flächennutzungsplan im Süden entlang der Straße „Alte Siedlung“ Wohnbaufläche aus, welche gegenwärtig nicht bebaut sind. Diese Fläche befindet sich jedoch in einem Naturschutzgebiet.

Im Norden der Ortschaft entlang der Straße „Im Weingarten“ befindet sich ebenfalls eine erschlossene Fläche, die derzeit nicht bebaut ist. Jedoch weist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Vorteil der Fläche nördlich der Raiffeisenstraße ist, dass sie bereits erschlossen ist, der Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche ausweist und eine Lücke zwischen der Bebauung entlang der Raiffeisenstraße geschlossen wird.

4.2 Inhaltliche Planungsalternativen

Der Flächennutzungsplan weist bereits Wohnbaufläche auf der Fläche des Plangebiets aus. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Wohngebiets folgerichtig. Auf der Ebene des Bebauungsplanes kommen daher ein Reines Wohngebiet (WR) oder ein Allgemeines Wohngebiet (WA) infrage. Das WA bietet gegenüber dem WR die Vorteile, dass höhere Immissionen auf das Plangebiet einwirken dürfen (Bsp. Straßenlärm) und weitere Nutzungen, wie nicht störenden Handwerksbetriebe, möglich sind. Darüber hinaus ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 „Raiffeisenstraße“ ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Alternativen für die Erschließung des Plangebiets bestehen nicht, da das Plangebiet an eine vorhandene Straßenverkehrsfläche (Raiffeisenstraße) anschließt.

Eine inhaltliche Alternative wäre die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse zu verringern. Aufgrund der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten erscheint eine geringere Dichte bzw. Ausnutzbarkeit des Plangebiets keine sinnvolle inhaltliche Alternative.

Eine sinnvoll inhaltliche Alternative besteht somit nicht.

4.3 Nullvariante

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung wäre an dieser Stelle keine Bebauung möglich und in Boden, Natur und Landschaft wären keine Eingriffe nötig. Jedoch sieht der Flächennutzungsplan diese Fläche als Entwicklungsfläche der Ortschaft vor. Zudem bestehen konkrete Bauwünsche. Für die Entwicklung des Wohngebiets ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.



5 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, verfolgt das Ziel, neuen Wohnraum bereitzustellen und das Siedlungsgefüge entlang der Raiffeisenstraße zu verbinden. Im Mittelpunkt der Neuausweisung steht die Wohnnutzung. Aus diesem Grund wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Süden liegende Raiffeisenstraße. Diese stellt die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz dar.

In dem Plangebiet ist eine einreihige, lockere und offene Bebauung geplant. Insgesamt können ca. 5 neue Bauplätze bereitgestellt werden. Das Konzept sieht eine Bebauung der Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Die Bebauung orientiert sich dabei an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen sowie zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Zum Schutz des Grünbereichs des Dorfes im nördlichen Bereich des Plangebiets sind private Grünflächen sowie die Erstellung einer Obstbaumwiese angedacht. Zudem sieht das städtebauliche Konzept weitere Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie zur Klimaanpassung vor.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Um das Gebiet vor artenfremden Nutzungen zu schützen und das Erscheinungsbild der näheren Umgebung zu wahren, werden die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen.

Im Übrigen gelten entsprechend für das Gebiet die in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

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 Zwecke.

Unzulässige Nutzungen

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

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da ihre Zweckbestimmung nicht der Eigenart des geplanten Gebietes entspricht. Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe benötigen zu große Fläche und kommen daher für das Plangebiet nicht infrage. Zudem widerspricht der Zweck eines Gartenbaubetriebs und der von Tankstellen dem Charakter des Plangebietes. Die ausgehenden Störungen durch Ziel- und Quellverkehr von Tankstellen sind dem Baugebiet und seiner angrenzenden Umgebung ebenfalls nicht zumutbar und kommen aufgrund dessen nicht infrage.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen definiert.

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

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.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutzbarkeit des Grundstücks und Anpassung an Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Durch die Bestimmung der Grundflächenzahl wird gewährleistet, dass eine angemessene



Versiegelung vorgenommen werden kann und gleichzeitig die Grundstücke ausreichend flexibel nutzbar sind, um den individuellen Vorstellungen der künftigen Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 045 „Raiffeisenstrasse“, setzt ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Somit fügt sich der Bebauungsplan in die Umgebung bzw. das Ortsbild ein.

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

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Ein Vollgeschoss definiert sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und dem § 20 (1) BauNVO.

Festgesetzt sind zwei Geschosse als Höchstmaß. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauungsstruktur anpasst.

Der westlich angrenzende benachbarte Bebauungsplan Nr. 045 „Raiffeisenstrasse“ setzt ein Vollgeschoss fest. Östlich des Plangebiets wurden jedoch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss errichtet sind.

Scheden ist im 1. Entwurf des RROP des Landkreises Göttingen als Wohnstättenschwerpunktes ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund und dem Aspekt der Nachhaltigkeit bzw. der Definition einer angemessenen städtebaulichen Dichte, wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

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

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Ergänzend zu der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen geregelt, um ein behutsames Einfügen des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Es werden die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

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 (Traufhöhe)

Oberer Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe). Die Traufhöhe wird auf maximal 5,50 m festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe von maximal 5,50 m wird erreicht, dass die Gebäude den Eindruck einer maximal zweigeschossigen Bebauung erwecken. In Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift der Dachneigung wird die maximale Höhe der Gebäude geregelt.



Mit der Bestimmung der Bezugspunkte sind zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss möglich. Zudem wird mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ein Mittelmaß zwischen der östlichen und westlichen Bebauung festgesetzt.

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Im Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dadurch findet ein Ausschluss von Hausgruppen statt.

In der Umgebung des Plangebiet befinden sich überwiegend Einzel- und Doppelhäuser. Der benachbarte Bebauungsplan setzt ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser fest. Mit der Festsetzung wird sich an der Umgebung orientiert und erreicht, dass sich das Plangebiet in das Ortsbild integriert.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der Flächen, die durch Baugrenzen vorgegeben sind, können die Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Zu der Verkehrsfläche sowie dem östlichen und westlichen Plangebietsrand wurde ein Abstand von 3,00 m festgesetzt.

Der westlich liegende Bebauungsplan Nr. 045 „Raiffeisenstraße“, hält mit seiner überbaubaren Grundstücksfläche nördlich der Raiffeisenstraße einen Abstand von 14,00 m. Die Bebauung östlich des Plangebiets ist hingegen bis auf ca. 3,00 m an die Straßenverkehrsfläche herangebaut. Mit dem Abstand von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche wurde sich an der östlichen Bebauung orientiert. Außerdem wird die Tiefe der Baufelder auf 27,00 m beschränkt. Die Baufelder sind großzügig festgesetzt, um eine bestmöglich Ausnutzbarkeit und ausreichend Gestaltungsspielraum für die einzelnen Grundstücke zu ermöglichen.

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 von überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Voraussetzung ist die Zustimmung der Bauaufsicht des Landkreises Göttingen.

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



6.4 Verkehrsflächen

Es ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche ist durch eine Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet abgegrenzt. Als Straßenverkehrsfläche ist die Raiffeisenstraße mit ihren Seitenräumen festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche beinhaltet alle Straßenteile, welche der Erschließung der Grundstücke dienen, wie Fußwege, Stellplätze für den ruhenden Verkehr, Begrünungsflächen und Müllauffstellflächen. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsfläche oder eine Neuordnung der Fläche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies wird der Erschließungsplanung überlassen.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB)

6.5 Grünflächen

6.5.1 Private Grünfläche

Der Bereich nördlich des Allgemeinen Wohngebiets wird als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch werden Versiegelungen in diesem Bereich vermieden.

Maßnahme

Auf der Fläche ist eine Grünlandfläche mit lockerer Gehölzstruktur zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von mindestens 2 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 – 20 cm pro 150 m² angefangene Grünfläche in einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von mindestens 7 m, oder alternativ 1 Obstbaum unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm
- Anpflanzen von mindestens 5 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm, pro 150 m² angefangene Grünfläche, Pflanzabstand der Gehölze untereinander mindestens 1,5 m
- Extensive Grünlandnutzung der Restflächen mit an die Vegetationsentwicklung angepasster Mahdintervalle zur Erreichung einer kräuterreichen Grünlandstruktur. Je nach Entwicklung kann eine ergänzende initiale Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz erforderlich werden
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Plangebietes nach Norden hin. Es soll ein dynamischer und strukturreicher Übergang zu den nördlich angrenzenden Grünflächen geschaffen werden.

Eine dichte barriereartige Bepflanzung soll vermieden werden.



Lockere Gehölzbestände im Wechsel zwischen Grünland sind wichtige Elemente, die wichtige siedlungsökologische Funktionen übernehmen, gleichzeitig aber auch in traditioneller Weise extensiv genutzt werden können.

Die Entwicklung artenreicher Grünlandstrukturen soll aus dem Bestand erfolgen. Entsprechend muss die Mahd und ggf. Aushagerung daran orientiert sein. Eine initiale Raseneinsaat kann unterstützend erforderlich werden

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 15 BauGB)

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

6.6.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche:

- Mindestens ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage sowie
- mindestens 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm

anzupflanzen, dauerhaft dem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Ziele und Begründung

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

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in Kapitel 10.3 aufgeführten Baumarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumarten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 25 a BauGB)



6.6.2 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)

Maßnahme

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

Ziele und Begründung

Eine wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodens hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet aus diesem Grund einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Oberflächenwasserabflusses. Nachgeschaltete Fließgewässer profitieren ebenfalls davon. Besonders bei Rasengittersteine und Schotterrasen wird gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Fläche stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung. Diese übernehmen meist auch eine wichtige gestalterische Funktion. Die positiven Effekte der Flächengestaltung können nur bei einer entsprechenden fachgerechten Ausführung gewährleistet werden. Bedeutend sind vor allem die Fugenweite und ein geeigneter Unterbau, da dieser Unterbau zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und Drucklasten abfängt.

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

6.6.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M2)

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. Die Maßnahmen oder Anlagen können in Form von Teichen oder Zisternen, sowohl als versickerungsfähige Anlagen oder als reine Rückhalteeinrichtungen erstellt werden. 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.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 16c BauGB)



6.6.4 Externe Ausgleichsfläche (M3)

Maßnahme

Auf Flurstück 23/5 Flur 9, Gemarkung Scheden, ist Extensivgrünland mit Einzelgehölzen zu entwickeln durch:

- Extensive Grünlandnutzung mit an die Vegetationsentwicklung angepasster Mahdintervalle zur Erreichung einer kräuterreichen Grünlandstruktur. Je nach Entwicklung kann eine ergänzende initiale Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz erforderlich werden,
- Anpflanzen von mindestens 3 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 – 20 cm in einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von mindestens 20 m,
- Anpflanzen von mindestens 6 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm, im Uferbereich des Molkebachs, Pflanzabstand der Gehölze untereinander mindestens 1,5 m,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.

Die externe Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, zugeordnet.

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

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigung des Bodens. Aber auch für die anderen beeinträchtigten Schutzgüter wie Klima, Biotope etc. ist die Maßnahme vorteilhaft.

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

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 auch als Rückzugshabitat und Überwinterungshabitat.

Zur Erreichung des gewünschten Extensivierungsgrades kann die Grünfläche durch Aushagerung oder Nachsaat einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz dienen.

Hinsichtlich der Pflege des extensiven Grünlandes ist eine einjährige Mahd bzw. eine sporadische Mahd ausreichend, welche möglichst insektenfreundlich durchgeführt werden sollte. Es sollte vermieden werden, einen kurz gemähten Zierrasenaspekt zu entwickeln. Neben der Mahd ist auch eine Beweidung möglich. Besonders im Fall einer Beweidung wird empfohlen, auf zusätzliche Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden zu verzichten.



Bei der Dominanz von invasiven Arten kann eine Intensivierung der Pflege, bzw. das Nachpflanzen von Gehölzen zur zusätzlichen Beschattung erforderlich werden.

6.7 Sonstige Festsetzungen

6.7.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb dieser Grenze gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 112/4 sowie Teile der Flurstücke 101/2, 101/3, 107/2, 108/2 der Flur 8, Gemarkung Scheden sowie ein Teil des Flurstücks 220 (Raiffeisenstraße) der Flur 9, Gemarkung Scheden. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

7 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften werden einige grundlegende Regelungen getroffen. Die rechtliche Grundlage bildet dabei § 84 NBauO und § 9 (4) BauGB.

7.1 Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden.

7.2 Dachneigung

Es sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie zweihüftige Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Unter zweihüftigen Pultdächern sind zwei gegeneinander gestellte, geneigte Dachflächen mit versetzten Firsten zu verstehen. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) 2 NBauO, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird ist eine Reduzierung bis auf 15° zulässig. Hier wird der ökologische Effekt von Dachbegrünungen höher bewertet als die Anpassung an die Ortstypik.

Die Regelung wird in Anpassung an die Umgebung bzw. das Ortsbild von Scheden getroffen.

7.3 Dachfarbe und-material

In der historischen gewachsenen Ortschaft von Mackenrode bestimmen rote und braune Dacheindeckungen den Charakter des Ortsbildes. Als Anpassung an den Charakter der Ortschaft werden folgende Regelungen bezüglich der Dachfarbe getroffen:



Für nicht begrünte Dächer gilt, dass in Anpassung an die Ortsoptik nur Dachsteine und -ziegel in Rot- und Brauntönen zulässig.

Glänzende Dachziegel und Dachsteine oder Glasuren sind unzulässig. Engobierte Dachziegel sind jedoch zulässig, sofern die Engoben nicht glänzen. Engobierte Dachziegel weisen gegenüber den herkömmlichen Dachziegeln eine geschlosseneren Oberfläche auf, die schmutzresistenter ist. Engobierte Dachziegel entstehen durch das Aufsprühen von besonders aufbereiteter Tonschlämme (Engobe) vor dem Brennen. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) 2 NBauO, Wintergärten und Nebenanlagen. Für Garagen mit geneigten Dächern ab einem Mindestdachwinkel von 10° gelten sie allerdings.

Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

7.4 Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen 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.

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.

Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schotterflächen zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Das Anlegen von naturnahen Steinbiotopen als Offenbodenbiotope ist jedoch grundsätzlich zulässig.

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

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Scheden. Gemeinsam mit den Ortschaften Dankelshausen und Meensen bildet sie die Gemeinde Scheden. Die Gemeinde ist in die Samtgemeinde Dransfeld integriert. Die Ortschaft befindet sich im Westen des Landkreises Göttingen, nahe der Grenze zu Hessen. Das nächste Grundzentrum (Dransfeld) liegt ca. 10 Fahrminuten, das nächste Mittelzentrum (Hann. Münden) 17 Fahrminuten und das nächste Oberzentrum (Göttingen) 26 Fahrminuten entfernt.

Scheden liegt im Naturpark Münden, nahe des Südwestfußes des Hohen Hagens.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Scheden. Die Raiffeisenstraße begrenzt das Plangebiet in Richtung Süden. Nördlich des Plangebiets liegen Gärten und anschließend die Gebäude der Quantzstraße. In Richtung Osten und Westen schließt das Siedlungsgefüge der Ortschaft an das Plangebiet an.

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche liegt westlich des Bebauungsplanes in ca. 450 m Entfernung, nahe der Straßen Teichweg (Norden), Bahnhofstraße (Osten) und Angerweg/Saures Feld (Süden). Südlich der Fläche verläuft der Molkebach. Im Norden, Osten und Süden grenzen Siedlungsstrukturen von Scheden an. Westlich liegt eine Fläche mit Gehölzstrukturen.

8.2 Siedlungsentwicklung

Scheden unterteilt sich in Oberscheden und Niederscheden. Oberscheden bildet dabei den ältesten Teil der Ortschaft. Oberscheden entwickelte sich entlang der Quantzstraße und Niederscheden entlang der Gaußstraße. Beide Straßenzüge weisen viele historische Gebäude/Hofstellen auf. Dort befinden sich neben Wohngebäuden auch andere Nutzungen, wie ein Pflegedienst oder ein Friseursalon.

Beide Ortsteile entwickelten sich in Richtung Süden weiter. Der Molkebach und öffentliche sowie private Grünflächen trennen die Ursprungsdörfer von den neueren Entwicklungen im Süden optisch ab. Der Süden ist von Wohnnutzungen geprägt. Für einen Großteil der Entwicklungen bestehen Bebauungspläne oder Satzungen. Die ehemalige Bahntrasse bildet die Grenze der Siedlungsentwicklung in Richtung Süden.

Gewerbebetriebe haben sich vor allem im Osten nahe der ehemaligen Bahntrasse und im Westen nahe der B3 angesiedelt. Im Norden von Scheden befindet sich eine Bildungseinrichtung sowie Sportanlagen, ein Discounter und die freiwillige Feuerwehr. Heute sind beide Ortsteile miteinander verbunden.



Negative Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklungen werden nicht erwartet. Hintergrund ist, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Entwicklungsabsichten des Flächennutzungsplanes nachgegangen wird und entlang der Raiffeisenstraße eine durchgängige Bebauung ermöglicht wird, um die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung zu schließen.

8.3 Ortsbild und Landschaftsbild

Das Ortsbild einer Ortschaft wird stark durch die Bauweise und die Dachlandschaft geprägt. Entlang der historischen Straßen wird das Ortsbild durch landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bestimmt. Die Gebäude sind giebelständig errichtet. Satteldächer mit einer roten Dacheindeckung gestalten die Dachlandschaft.

Das südliche Siedlungsgefüge ist durch Einfamilienhäuser mit überwiegend Satteldächern geprägt. Die Farben der Dächer sind sehr unterschiedlich gestaltet.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden nicht erwartet, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine lockere und offene Bebauung in Anlehnung der beiden Nachbargebiete vorsehen.

Das Landschaftsbild ist durch die großen Hausgärten mit ihren Grünstrukturen und durch die landwirtschaftlichen Flächen bzw. das Grünland geprägt. Südlich des Plangebietes sind im Bereich der ehemaligen Bahntrasse Grünstrukturen in Form von Bäumen zu finden. Das Landschaftsbild der weiteren Umgebung ist durch landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen geprägt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering, da das Plangebiet bereits von Bebauung umgeben ist und die ehemalige Bahntrasse einen Sichtschutz hin zur freien Landschaft bildet.

8.4 Verkehr und Mobilität

Über die Raiffeisenstraße ist das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die östliche Raiffeisenstraße sowie die Bahnhofstraße und die Beerenstraße sind Verbindungen zur Quantzstraße als Hauptstraße der Ortschaft. Eine Anbindung an die 750 m entfernte Bundesstraße B3 ist über die Schulstraße gegeben. Die B3 schließt Scheden an die Region an. Die B3 führt in Richtung Dransfeld (Grundzentrum) und Göttingen (Oberzentrum) sowie in Richtung Hann. Münden (Mittelzentrum). Die nächste Autobahnauffahrt (Hann. Münden-Hedemünden) der Autobahn A7 liegt in rund 9 km Entfernung. Diese bindet die Region in Richtung Kassel (Süden) und Richtung Göttingen / Hannover (Norden) an.

Die nächstliegende Bushaltestelle „Scheden Kirchstraße“ befindet sich in der Quantzstraße (6 Gehminuten). Die Buslinie 121 fährt in Richtung Scheden Schulstraße und in Richtung Dransfeld Grundschule. Eine weitere Bushaltestelle („Schulstraße“) wird zusätzlich von den Buslinien 120 (Richtung Göttingen Bahnhof / ZOB und Hann. Münden Bahnhof) und 122 (Dransfeld Immenstraße/Grundschule) angefahren.

Erschlossen werden die neuen Baugrundstücke direkt über die Raiffeisenstraße. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 5,00 m.

Auswirkungen auf den Verkehr und die Mobilität werden nicht erwartet. Die vorhandene Raiffeisenstraße wird nur minimal mehr belastet. Die Anforderungen an die betroffenen Straßen sowie an den öffentlichen Personennahverkehr werden durch die Erschließung des Plangebietes nicht erhöht.

8.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Raiffeisenstraße beinhaltet die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kommunikation an die die Baugrundstücke angeschlossen werden können. Mit dem Anschluss der Grundstücke an vorhandene Versorgungsleitungen sind Erweiterungen dieser notwendig.

Straßenraumbeleuchtung ist ebenfalls bereits vorhanden.

Da das Plangebiet in Richtung Westen abfällt, kann das Plangebiet im Freigefälle entwässert werden.

Negative Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht 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.

Alle Baugrundstücke können über die Raiffeisenstraße von Müllfahrzeugen erreicht werden.

8.6 Denkmalschutz

In Oberscheden und Niederscheden befinden sich Objekte, die unter Denkmalschutz stehen. Relevant für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nur die Objekte südlich der Quantzstraße, der Raiffeisenstraße und der Beerenstraße in Oberscheden. Entlang der Quantzstraße (17 bis 54) befinden sich eine Baudenkmalgruppe, in der die Gebäude zusätzlich noch einzeln unter Denkmalschutz stehen. Die Gebäude Raiffeisenstraße 11 und 13 sind ebenfalls eine Baudenkmalgruppe und einzeln unter Denkmalschutz. Zudem befinden sich zwischen Quantzstraße und Raiffeisenstraße zwei archäologische Denkmäler (Dorfbefestigung). Des Weiteren steht am südlichen Ende der Beerenstraße eine Straßenbrücke unter Denkmalschutz.

Negative Auswirkungen werden auf die Denkmäler trotz teilweise einem Abstand unter 150 m nicht gesehen. Bei der Bebauung des Plangebiets ist voraussichtlich mit Auflagen bzgl. des Umgebungsschutzes zu rechnen.

8.7 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Gegenwärtig wird die Fläche des Plangebiets als Grünland bzw. teilweise als Weide und Abstellplatz für Holz genutzt. Der Bebauungsplan setzt auf dieser Fläche ein allgemeines Wohngebiet fest, welches sich an die Siedlungsstruktur und das Ortsbild anpasst.

Mit angrenzenden Wohngebäuden oder den Gärten der nördlichen Bebauung werden keine Nutzungskonflikte erwartet.

Zudem befinden sich im Bereich der Ortslage Tierhaltungen unterschiedlicher Nutzungsarten. Von dieser Nutzung können Emissionen ausgehen. Diese sind jedoch ortsüblich und bis zu einem tolerierbaren Maß zu akzeptieren.

Ein Teil der Fläche im Süden wird ebenfalls als Weide genutzt und der andere Teil als Grünland. Zeitweise können hier Immissionen auftreten. Diese sind jedoch als gering eingestuft und an Ortsrandlagen zu akzeptieren.

9 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung auf die naturräumlichen Potenziale wurden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung (Vorstudie zum Umweltbericht) von der Kommune getroffen, welche Potenziale durch die Planung grundsätzlich betroffen sein könnten. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen

Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange. Eine Zusammenfassung des Umweltberichtes ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Zudem wird der Umweltbericht der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.

9.1 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Grünfläche kann als artenarmes Intensivgrünland beschrieben werden und wird teils als Weide genutzt. Dem Gebiet ist eine mittlere Bedeutung für Flora und Fauna beizumessen. Seltene Pflanzenarten oder geschützte Biotoptypen sind nicht vorhanden. Es wurden einige Vogelarten in der Fläche kartiert, welche sich jedoch insbesondere in den gehölzreichen Randstrukturen aufhalten. Unter Beachtung der Vogelschutzzeit im Rahmen der Bauzeitenregelung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Avifauna. Auch für die weiteren Arten ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Der vorliegende Boden gilt wegen der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig. Durch den Bau des Wohngebietes und damit einhergehender Versiegelung auf einer Grünfläche, in der sich der Boden bislang weitestgehend natürlich entwi-

ckeln konnte, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts. In den unversiegelten Bereichen kann sich der Boden durch die Bodenruhe und Begrünung regenerieren. Unter den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktion allerdings dauerhaft gänzlich verloren.

Da im Vorhabenbereich und dessen näherer Umgebung keine Oberflächengewässer vorhanden sind, ist dieses Schutzgut auch nicht betroffen.

Das Vorhabengebiet hat als Grünland eine gewisse Kaltluftentstehungsfunktion. Gehölzbestände mit größerer klimatischer Funktion sind jedoch nicht vorhanden. Durch die entstehenden versiegelten Flächen kommt es zu einer lokalen, geringfügigen Erwärmung und durch die Wohnnutzung zu weiteren, siedlungsüblichen Emissionen. Aufgrund der Art des Vorhabens und der Umgebung sind diese Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht erheblich.

Die Planung wirkt sich auf das Ortsbild aus, da eine bislang unbebaute, innerörtliche Grünfläche überplant wird - das Ortsbild wird dadurch kompakter. Aufgrund der Art und Kleinflächigkeit des Vorhabens ist dies jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Von der freien Landschaft aus ist das Vorhabengebiet sichtsverschattet gelegen, sodass es keine bzw. höchstens unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild gibt.

Es entstehen geringfügig zusätzliche siedlungsübliche Emissionen. Erholungsrelevante Wegeverbindungen entfallen nicht. Somit ist die Beeinträchtigung auf den Menschen unerheblich.

Die geplanten internen Pflanzmaßnahmen kommen den Schutzgütern gleichermaßen zu Gute. So bieten sie potenzielles Habitat, gewährleisten eine gute Bodenentwicklung und wirken klimamildernd. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen festgesetzt.

9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Mit der aktuellen Fassung des Bundes-Klimaschutzgesetzes von 2019 soll zudem bis 2045 Klimaneutralität erreicht werden. Somit soll der Klimawandel bekämpft werden und eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden.

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

Dazu gehört zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken. Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Neben den rein technischen Maßnahmen und Betriebsabläufen ist auch die Flächennutzung und Flächenverteilung von Bedeutung. Die überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß festgesetzt. Es verbleiben demzufolge innerhalb der Baugrundstücke Flächen, die klimamildernde Funktionen übernehmen können. Bei dem vorliegenden Vorhaben entfällt zwar Grünland, aber an anderer Stelle im Vorhabengebiet wird dafür das Grünland gesichert bzw. durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet.



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

Unter **Klimaanpassung** sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden. Das Vorhaben selbst ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht besonders anfällig.

Die Versiegelungsbeschränkung, Regenwasserrückhaltung sowie Pflanzmaßnahmen sollen dem Wärmeinseleffekt und Oberflächenabfluss bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann.

9.3 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Die rechnerische Gegenüberstellung des Basisszenarios und des Plan-Falls ergibt ein Punktedefizit von 4.760 Punkten. Es verbleiben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden können.

Ein externer Ausgleich wird erforderlich.

Der externe Ausgleich wird auf dem Flurstück 23/5 der Flur 9, Gemarkung Scheden umgesetzt. Auf der 4.725 m² großen Fläche ist die Entwicklung von Extensivgrünland und Einzelgehölzen vorgesehen (siehe Kapitel 6.6.4).

Durch die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche reduziert sich das Defizit der Eingriffsbilanzierung auf ein Minimum. Das verbleibende Defizit ist zu gering, um weitere Flächen für den Ausgleich in Anspruch zu nehmen. Zudem ist ein Teil des Defizits darauf zurückzuführen, dass bestehende versiegelte Fläche der Straßenverkehrsfläche in die Bilanzierung miteingeflossen ist. Der Bebauungsplan setzt hingegen, dass gesamte Flurstück der Straßenverkehrsfläche fest. Somit wäre die Versiegelung des gesamten Flurstückes möglich. In Realität wird jedoch nicht von einer Komplettersiegelung des Flurstückes ausgegangen.

10 Hinweise

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

10.1 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Die 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetz (GEG) trat am 01.01.2024 in Kraft.

Die 2. Novelle des GEG stellt vor allem neue Anforderungen an neue Heizungsanlagen. Denn diese sollen künftig mindestens 65 % der bereitgestellten Wärme mit der Hilfe von erneuerbaren Energien erzeugt werden.

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

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



10.2 Regenwassernutzung

Die Installation von Systemen zur Nutzung von Regenwasser ist auf den Grundstücken sinnvoll. Geeignet sind Sammeltanks (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.

10.3 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 1 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 2 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

10.4 Baugrund

Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

„Im Untergrund des Standorts sind bereits nahe der Geländeoberfläche anstehende lösliche Sulfatgesteine aus dem Oberen Buntsandstein (Röt) zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

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

10.5 Wasserversorgung

Hinweis des Wasserverbands Peine (Wasserversorgung)

„Die Anschlusskosten an das Trinkwasserversorgungsnetz werden gemäß der „Satzung des Wasserzweckverbands Peine über die Erhebung von Abgaben für die Wasserversorgung für das Gebiet der Mitgliedsgemeinden in Niedersachsen“ (Wasserabgabesatzung Niedersachsen) umgelegt.“²

¹ Stellungnahme des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 05.04.2024

² Stellungnahme des Wasserverbands Peine vom 22.04.2024: Wasserversorgung



10.6 Abwasserbeseitigung

Hinweis des Wasserverbands Peine (Abwasserbeseitigung)

„Die Erweiterung der abwassertechnischen Anlagen sowie die Anschlusskosten werden gemäß der „Satzung des Wasserzweckverbands Peine über die Erhebung von Abgaben für die Abwasserbeseitigung für das Gebiet der Mitgliedsgemeinden in Niedersachsen“ (Abgabesatzung Abwasser Niedersachsen), umgelegt werden.“³

11 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 3 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bebauungsplan		
Eingriffsbebauungsplan	ca. 0,68 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,46 ha	68%
Private Grünfläche	ca. 0,13 h	19%
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,09 ha	13 %
Ausgleichsbebauungsplan	Ca. 0,47 ha	100 %
Externe Ausgleichsmaßnahmen	ca. 0,47 ha	100 %

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 045 A „Raiffeisenstraße“, OT Scheden, entstehen der Gemeinde Scheden Kosten für die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten.

Scheden, den _____.____._____
 Gemeinde Scheden
 Der Bürgermeister

(Siegel)

 (Unterschrift)

³ Stellungnahme des Wasserverbands Peine vom 22.04.2024: Abwasserbeseitigung

