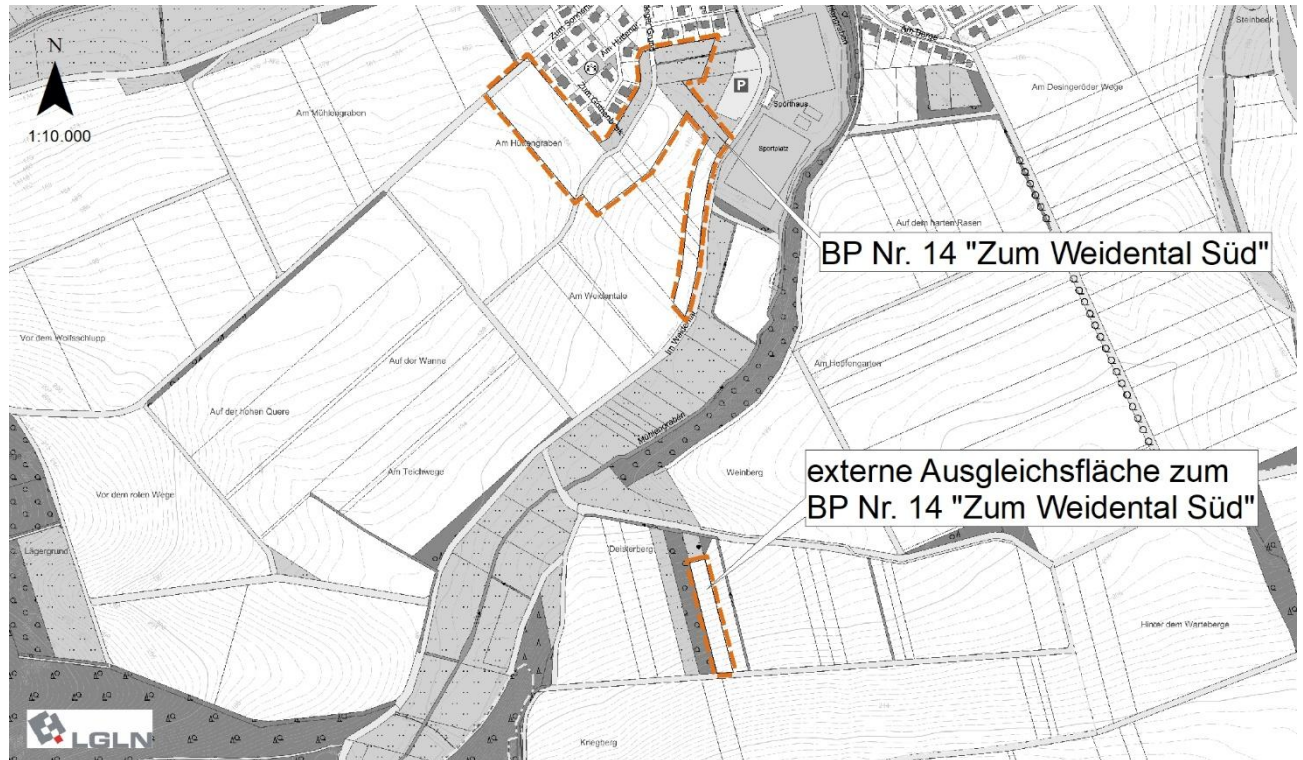


Gemeinde Seulingen

Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd“



Begründung

Entwurf

Stand: 26.08.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltschutz consulting gmbh

623 BP Begründung 2-a

IMPRESSUM:

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd“,
Seulingen

Projektnummer:

623 BP Begründung 2-a

Kommune:

Gemeinde Seulingen
Neue Str. 5
37136 Seulingen

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Jeremia Gessner, M.Sc. (Stadtplaner AKNDS)
Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc (Stadtplaner AKNDS)
Tabea Schneider, M.Sc.
Melina Bestert, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.1.1	Aussagen und Festlegungen des RROP-Entwurfs	5
3.1.2	Eigenentwicklung	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Benachbarte und überplante Bebauungspläne	9
3.4	Innenentwicklungspotenziale und Bedarfsnachweis	10
3.5	Plangrundlagen	12
4	Prüfung von Planungsalternativen	13
4.1	Räumliche Alternativen	13
4.2	Inhaltliche Alternativen	14
4.3	Nullvariante	14
5	Städtebauliches Konzept	15
6	Festsetzungen	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.1	Grundflächenzahl	18
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	18
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	19
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
6.3.1	Bauweise	19
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4	Verkehrsflächen	20
6.4.1	Straßenverkehrsfläche	20
6.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen	21
6.6	Grünflächen	21
6.7	Wasserflächen	22



6.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.8.1	Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (P1)	22
6.8.2	Pflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke (P2)	22
6.8.3	Pflanzung einer einreihigen Feldgehölzhecke (P3)	23
6.8.4	Entwicklung einer Blühwiese mit Strauch-Baumhecke (P4)	24
6.8.5	Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)	25
6.8.6	Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M2)	25
6.8.7	Anlage von Versickerungs- und Verdunstungsmulden (M3)	26
6.8.8	Entwicklung eines offenen Entwässerungsgrabens (M4)	27
6.8.9	Rückhaltung von Niederschlagswasser (M5)	27
6.8.10	Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur mit Blühstreifen (M6)	28
6.8.11	Externe Ausgleichsfläche (M7)	30
6.9	Sonstige Festsetzungen	31
6.9.1	Geltungsbereich	31
6.9.2	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	31
7	Örtliche Bauvorschriften	32
7.1	Geltungsbereich	32
7.2	Dachneigung	32
7.3	Dachfarbe und -material	32
7.4	Vollgeschosse	32
7.5	Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen	33
7.6	Ordnungswidrigkeit	33
8	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	34
8.1	Lage und Siedlungsentwicklung	34
8.2	Ortsbild und Landschaftsbild	34
8.3	Verkehr und Mobilität	35
8.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	35
8.5	Immissionsschutz und schalltechnisches Gutachten	36
8.5.1	Landwirtschaftliche Immissionen	36
8.5.2	Schallimmissionsbewertung und schalltechnisches Gutachten	36
8.5.3	Fazit zu Immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen	42
8.6	Landwirtschaft	42
9	Klimaschutz und Nachhaltigkeit	43
9.1	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	43
9.2	Nachhaltigkeitscheck	44
9.2.1	Ökologische und Ökonomische Qualität	46

9.2.2	Funktionale Qualität	47
9.2.3	Soziale Qualität	48
10	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	49
10.1	Zusammenfassung Umweltbericht	49
10.2	Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung	50
11	Hinweise	51
11.1	Überplanung anderer Bebauungspläne	51
11.2	Immissionskonflikt Schallschutz Schützenfest	51
11.3	Artenschutzrecht	52
11.4	Archäologische Funde	53
11.5	Kampfmittelverdacht	53
12	Städtebauliche Werte und Kosten	54

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab, genordet, Quelle: pgp mit Esri)	3
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2020 des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung der Lage, ohne Maßstab	6
Abbildung 3	FNP-Ausschnitt der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab	8
Abbildung 4	Geplante Darstellung Teiländerungsbereich 2 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Radolfshausen (Entwurf), ohne Maßstab	9
Abbildung 5	Auszug Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Weidental“, Gemeinde Seulingen, 1997, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Weidental Süd“	10
Abbildung 6	Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Weidental Süd", Planungsgruppe Puche GmbH, März 2026	15
Abbildung 7	Externe Ausgleichsfläche (ohne Maßstab, genordet)	30
Abbildung 8	Netzdiagramm Grobcheck Nachhaltigkeit in der städtebaulichen Planung (Quelle: Planungsgruppe Puche GmbH)	45

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	54
-----------	---------------	----



ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 Planungsbüro LIMNA Wasser & Landschaft, Jürgen Rommelmann, Mai 2026: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd“, Gemeinde Seulingen
- Anlage 2 Akustikbüro Göttingen, August 2026: Schalltechnisches Gutachten (Nr. 26410) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Zum Weidental Süd in Seulingen
- Anlage 3 Planungsgruppe Puche GmbH, März 2026: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Weidental Süd"

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Weidental Süd“, Gemeinde Seulingen, sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

1.2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Seulingen hat in seiner Sitzung am 26.03.2026 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.04.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am 13.04.2026 vom 27.04.2026 bis 29.05.2026 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.04.2026 gemäß § 4 (1) BauGB bis zum 29.05.2026 beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Seulingen hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Weidental Süd“ einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung bzw. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Weidental Süd“ gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am ____ vom ____ bis einschließlich ____ durchgeführt.

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

Der Rat der Gemeinde Seulingen hat in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung und die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.



2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Seulingen plant am südwestlichen Ortsrand, die bestehende Bebauung „Am Hüttengraben“ und „Zum Gothenbeek“ umschließend, ein neues Wohngebiet vorrangig für Einzelhäuser zu entwickeln. Das Plangebiet des Eingriffsbebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,4 ha, wobei rund 0,6 ha für eine große interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme an der Straße Zum Weidental vorgesehen ist. Im Rahmen der Bebauungsaufstellung ist eine teilweise Überplanung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 10 „Zum Weidental“ vorgesehen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine festgesetzte Grün- und Maßnahmenfläche zum Ausgleich der durch das bestehende Wohngebiet entstandenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Im weiteren Planungsprozess sollen an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die bestehende als auch die geplante Bebauung festgesetzt und umgesetzt werden.

Die betroffene Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, da sich die Fläche nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet. Im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Festplatz und Grünanlagen dar.

Die Gemeinde Seulingen hat gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Baurechtssetzung wird somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits gestartet und die frühzeitige Beteiligung abgeschlossen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Seulingen und umschließt im Norden die Bebauung entlang der Straßen „Am Hüttengraben“ und „Zum Gothenbeek“. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich überwiegend um Einzelhäuser mit privaten Gärten. Innerhalb der bereits bestehenden Bebauung befindet sich ein Spielplatz. Dieser ist ca. 80 m vom Plangebiet entfernt.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Felder an das Plangebiet an. Im Osten liegt eine Streuobstwiese. Dahinter befindet sich eine Parkplatzfläche, welche auch für Feste im Ort genutzt wird. Anschließend an die Parkplatzfläche befindet sich das Gebäude des Schützenvereins und das Gelände des Sportvereins Seulingen mit ebenfalls einem Gebäude, zwei Fußballfeldern und einem Multifunktionsfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Zum Weidental Süd“ umfasst folgende Flurstücke:



- Vollständig: Flurstücke 112 und 135 der Flur 22 und Flurstück 319/1 der Flur 30 in der Gemarkung Seulingen
- Teilweise: Flurstücke 113, 136 und 157 der Flur 22 und Flurstücke 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329 der Flur 30 in der Gemarkung Seulingen.
- Die externe Ausgleichsfläche umfasst vollständig das Flurstück 254/2 der Flur 30 in der Gemarkung Seulingen.

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

Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftliche Flächen, einen Wirtschaftsweg sowie einen Fußweg und Grünflächen. Am nördlichen Rand, angrenzend an die Bebauung verläuft ein Wassergraben. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich einzelne Gehölze (siehe Abbildung 1).

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich ca. 550 m südlich des Plangebiets. Derzeit wird die Fläche als Ackerland genutzt. Westlich und nördlich grenzen Flächen mit teils hochstämmigen Gehölzen an.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Süden und Nordosten hin ab. Der höchste Punkt im Plangebiet befindet sich im Westen bei ca. 187 m ü. NHN und der tiefste Punkt liegt bei ca. 173 m ü. NHN im Osten und Nordosten.

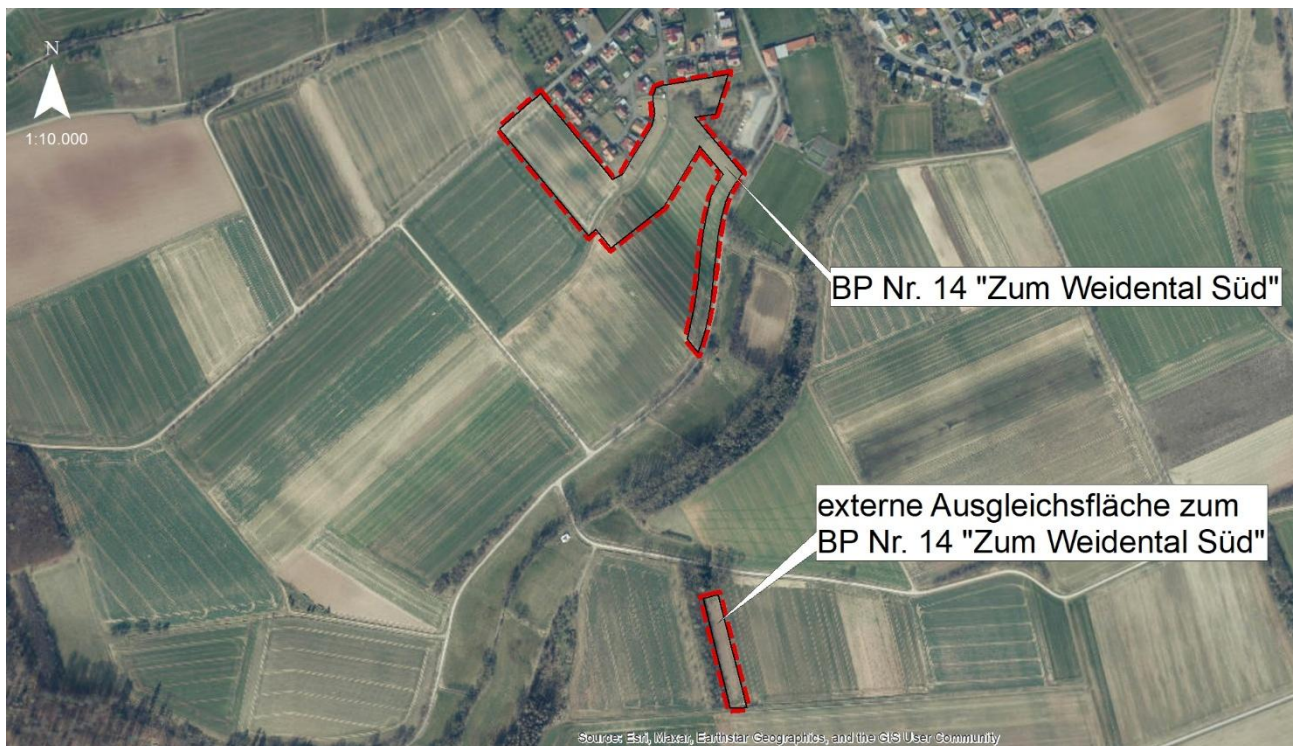


Abbildung 1 Luftbild mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab, genordet, Quelle: pgg mit Esri)

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Entwicklung eines Wohngebiets am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Seulingen
- Bereitstellung von neuem Wohnraum im Einfamilienhaussektor
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebiets
- Stärkung der Gemeinde Seulingen als Wohnstandort
- Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur mit Sukzessionsbereichen auf einer Ackerfläche als externen Ausgleich
- Berücksichtigung von Umwelt-, Natur- und Klimaschutzbelangen bei der Gebietsentwicklung

Folgende Planungsinhalte dienen zur Umsetzung der Ziele:

- Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß BauNVO
- Anbindung des Plangebiets an die Straße „Zum Sonnenberg“ und „Zum Leeger Grund“ sowie eine fußläufige Anbindung an die Straße „Zum Gothenbeek“ und Schaffung einer internen Erschließung in Form einer Ringerschließung.
- Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, durch z.B. Versickerungs- und Abflussverzögerungsmulden und Regenrückhaltebecken
- Festsetzungen bzgl. Bepflanzungen des Ortsrandes zur Einbettung des Plangebiets in die umliegende Landschaft
- Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht
- 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.
- Ausweisung externer Ausgleichsflächen
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange durch faunistische Untersuchung bzw. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- In dem Verfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.



3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Flächennutzungspläne sowie Bebauungspläne unterliegen somit einer übergeordneten Anpassungspflicht. Kommunale Planungen müssen daher im Einklang mit den Zielen der Raumordnung sein. Sie dürfen ihnen nicht widersprechen. Vielmehr stellen die Ziele eine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung dar.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsplan des Landkreis Göttingen (RROP) aufgegriffen und durch weitere Planungsziele gebietsspezifisch konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen wird derzeit neu aufgestellt (Planungsstand: 2. 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 1. Entwurf RROP 2020 liegen bereits neue, in Aufstellung befindliche Ziele vor, die nach § 3 (1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

3.1.1 Aussagen und Festlegungen des RROP-Entwurfs

Neben dem Grundzentrum Ebergötzen zählt auch Seulingen mit rund 1.400 Einwohnern zu den bevölkerungsstärksten Orten der Samtgemeinde Radolfshausen. Daher hat Seulingen gemäß 1. RROP-Entwurf 2020 eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung und wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Den Ortschaften Ebergötzen (Zentraler Ort, Grundzentrum) und Seulingen (Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten) wird somit gemäß 1. RROP-Entwurf eine verträgliche Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus zugestanden.

Die im 1. RROP-Entwurf vorgenommenen Ausweisungen bzw. Funktionsübertragungen als Zentrale Orte oder Standorte mit Schwerpunktaufgaben werden im 2. RROP-Entwurf überprüft und abgewogen. Eine Verbindlichkeit der Funktion Seulings als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist somit nicht gegeben. Daher ist die Wohnflächenentwicklung der Gemeinde Seulingen auch am standörtlichen Eigenbedarf auszurichten. Die Funktionsübertragung im 1. RROP-Entwurf verdeutlicht jedoch die Bedeutung des Ortes, welche durch die Gemeinde und Samtgemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens bestätigt und in der Abwägung von einer neuen Flächenausweisung zugunsten von Wohnbauflächen berücksichtigt wird.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und umschließt den nördlich gelegenen zentralen Siedlungsbereich. Südöstlich und nordwestlich befinden sich Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (siehe Abbildung 2).

Die Entwicklung der Fläche widerspricht der Festlegung des RROP-Entwurfs. Angesichts der geringen Flächengröße des Plangebiets und der an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Lage bleibt die Grundkonzeption des RROP unberührt. Abweichungen von den Festlegungen des RROP sind zulässig, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die



Grundkonzeption des RROP unberührt lassen. Das trifft im vorliegenden Fall zu, da die Ausweisung als Wohnbaufläche im Kontext der Eigenentwicklung der Gemeinde Seulingen steht. Außerdem ist die Fläche des Plangebiets im Vergleich zum gesamten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nur von geringer Bedeutung und vom Entwicklungsspielraum und der Parzellenunschärfe des RROP gedeckt. Es wird darauf verwiesen, dass die neu dargestellte Wohnbaufläche den örtlichen Eigenbedarf für Entwicklungsflächen hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung für die kommenden Jahre zu decken hat. Für weitere Ausweisungen von Wohnbauflächen sind entsprechende Aussagen sowie die Rechtskraft des neuen RROPs abzuwarten.

Insgesamt werden keine erheblichen Konflikte mit den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms gesehen.

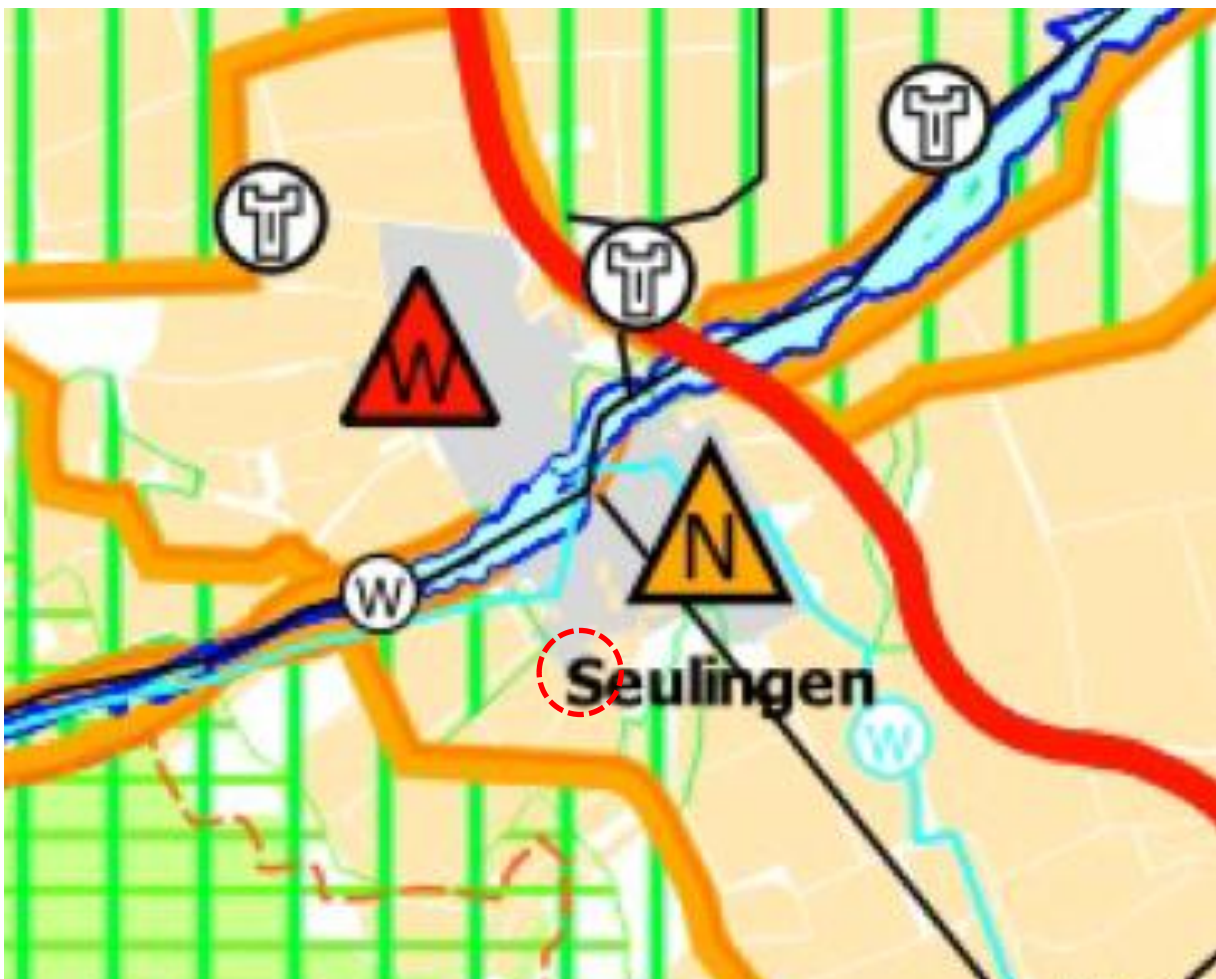


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2020 des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung der Lage, ohne Maßstab

3.1.2 Eigenentwicklung

Der Begriff Eigenbedarf bzw. Eigenentwicklung wird im Folgenden kurz in Hinblick auf die Vorgaben aus dem 1. RROP-Entwurf zusammengefasst:

- Eigenentwicklung ermöglicht Gemeinden, sich organisch an neue Anforderungen anzupassen.
- Kleine Orte können sich in begrenztem Maße entwickeln, basierend auf innerem Bedarf, der sich aus Bevölkerungsveränderungen, Wohnansprüchen, Sanierung, Infrastruktur und lokaler Wirtschaft ergibt.
- Eigenentwicklung soll soziale Bindungen stärken und das Gemeindeleben erhalten.
- Die Verantwortung für die Eigenentwicklung liegt bei den Gemeinden, unter Berücksichtigung übergeordneter Belange.
- Die Regelung der Eigenentwicklung schließt großflächiges Siedlungswachstum in kleinen Orten aus, definiert durch Richtgrößen.
- Die Berechnung für Wohnbauflächen erfolgt anhand bestehender Bruttobaulandflächen und erlaubt Zuwachs von 3 % Bruttowohnbaufläche je Ortsteil bis 2030.
- Die Bruttobaulandfläche eines Ortes berechnet sich aus der Summe der Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen sowie zugeordneten Verkehrsflächen die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.
- Die konkrete Verteilung der Entwicklungspotenziale obliegt der Planungshoheit der jeweiligen Gemeinden und kann über den Flächennutzungsplan gesteuert werden.
- Die Regelung unterstützt nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Ressourcen.
- Gemeinden müssen bei Flächenüberhängen im Rahmen der Eigenentwicklung einen Flächentausch im Verhältnis 1:1 vornehmen, um den Zuwachs auf 3 % zu begrenzen.
- Zentrale Orte und Standorte mit Wohnfunktionen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Sofern in Einzelfällen in Abstimmung mit der Regionalplanung besondere örtliche Gegebenheiten eine begründete Ausnahme von den ausgeführten Regelungen zum Eigenbedarf erforderlich machen, ist bei Zustimmung durch die Regionalplanung ein Abweichen vom maximalen Entwicklungswert (3 %) möglich.

Wohnbauliche Eigenentwicklung in Seulingen

Im 1. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen wird dem Ort Seulingen die Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeschrieben. Im 2. Entwurf soll diese Funktionsausweisung überprüft werden, was dazu führt, dass diese Zuweisung nicht als verbindlich angesehen werden kann. Dem Ort wird daher zunächst nur eine auf den Eigenbedarf ausgerichtete Wohnflächenentwicklung mit einem Bruttowohnflächenzuwachs von 3 % zugestanden (siehe Aufzählung oben). Entsprechende Berechnungen und Erläuterungen zum Eigenentwicklungspotenzial Seulingens unter Berücksichtigung verfügbarer Innenentwicklungspotenziale sind in der Betrachtung zum Innenentwicklungspotenzial und Bedarfsnachweis in Kapitel 3.4 aufgeführt.

3.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungspläne stellen die städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsabsichten der Gemeinde dar. Bebauungspläne müssen aus den Inhalten der übergeordneten Flächennutzungspläne entwickelt werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen aus dem Jahr 2006 stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Festplatz und Grünanlage und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar (siehe Abbildung 3).

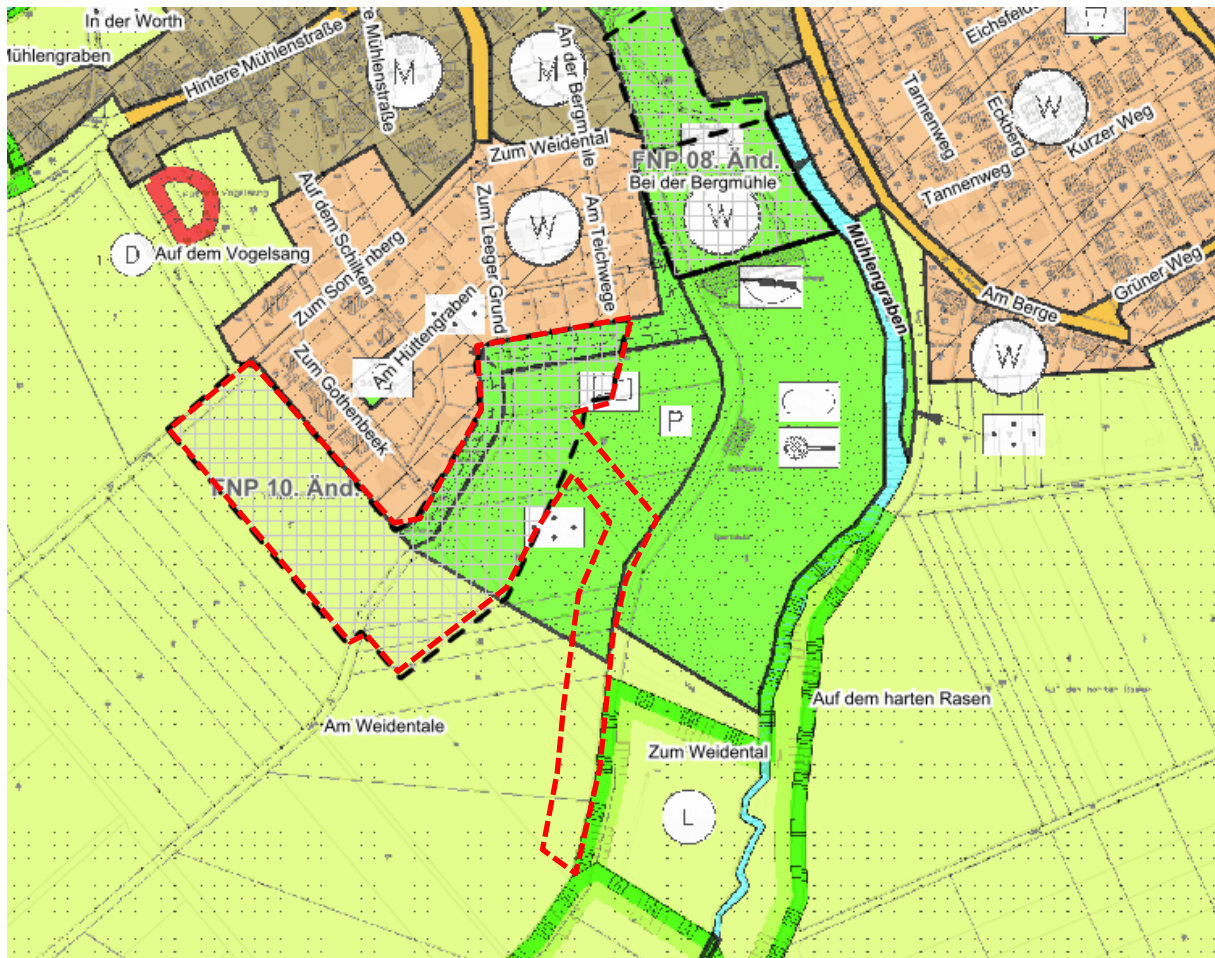
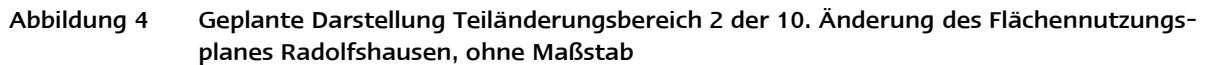


Abbildung 3 FNP-Ausschnitt der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Eingriffsbebauungsplanes (rot), ohne Maßstab

Allerdings befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich einer in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung mehrerer Flächen im Gemeindegebiet Seulingen. Im Rahmen der 10. Änderung soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden (siehe Abbildung 4). Es wurde bereits ein Feststellungsbeschluss gefasst. Mit der noch ausstehenden Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Vorhaben den künftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen.



Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Weidental“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Zum Weidental Süd“ wird ein Großteil einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Weidental“ überplant (siehe Abbildung 5). Innerhalb dieser Fläche ist eine Einsaat mit kräuterreicher Landschaftsmischung sowie das Pflanzen von je einem hochstämmigen Obstbaum pro angefangene 50 m² festgesetzt. Diese Fläche dient als Ausgleich für die ausgewiesene Wohnbaufläche im Bebauungsplan Nr. 10 und muss bei einer Überplanung an einer anderen Stelle ersetzt werden, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sicherzustellen. Durch die geplante Erweiterung verschiebt sich künftig der Ortsrand. Die ursprünglich vorgesehene Eingrünung würde damit künftig innerhalb des Siedlungsbereiches liegen und ihre Funktion als Ortsrandeingrünung nicht mehr erfüllen. Es ist daher vorgesehen, neue Ausgleichsflächen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes am neu zu bildenden Ortsrand vorzusehen, frühzeitig zu sichern und umzusetzen sowie weitere externe Ausgleichsstandorte im Verfahren festzulegen. Dadurch kann ein in sich geschlossenes Baugebiet entwickelt werden, welches an bestehende Strukturen anknüpft.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 ist am Gebietsrand eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, welche ebenfalls der Ortsrandeingrünung dient. Durch die Verschiebung des Ortsrandes mit der neuen Wohnbaufläche des vorliegenden Bebauungsplanes, soll wieder eine Festsetzung zur Ortsrandeingrünung getroffen werden.



Abbildung 5 Auszug Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Weidental“, Gemeinde Seulingen, 1997, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Weidental Süd“

3.4 Innenentwicklungspotenziale und Bedarfsnachweis

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde 2013 mit dem vorrangigen Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden grundlegend überarbeitet. Dabei wurde ausdrücklich der Vorrang der Innenentwicklung festgelegt, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren. In den Begründungen zu Bauleitplänen ist daher darzulegen, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Die Gemeinde Seulingen verfolgt gemäß den Vorgaben des BauGB in erste Linie die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung, wie sin in § 1 (5) BauGB festgelegt ist. Diese Strategie beinhaltet das Ziel, vorhandene innerörtliche Potenziale bestmöglich zu nutzen und die bauliche Entwicklung vorrangig auf bereits bebaute Flächen und/oder Baulücken innerhalb der Orte zu konzentrieren. Dabei stehen die Schaffung und Erhaltung einer lebenswerten und funktionalen Umgebung im Mittelpunkt.

Um dieses Ziel zu erreichen, haben sich die Gemeinden Seulingen und die Samtgemeinde Radolfshausen intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt, einschließlich einer umfassenden Analyse der bestehenden baulichen Strukturen und der infrastrukturellen Gegebenheiten.

Durch die BauGB Novelle 2017 sind zudem Vorschriften in den Gesetzestext aufgenommen worden, die die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dazu die Ausweisung neuer Wohngebiete besonders befürworten. Unter § 1 (5) Satz 1 BauGB wird nun aufgeführt, dass die Bauleitpläne die nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen.

Diese Herausstellung von Wohnbedürfnissen kann im Rahmen der sogenannten Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 (3) Satz 1 BauGB) und der Abwägung (§ 1 (7) BauGB) eine diejenigen Bauleitplanungen unterstützende Bedeutung haben, die die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Wohngebäude / Wohnnutzungen zum Ziel haben, z.B. die Ausweisung von Wohnbauland auf bisher nicht baulich oder anders genutzten Flächen oder die Nachverdichtung von bebauten Gebieten.

Durch die Novellierung ist außerdem der § 1 (6) Nr. 2 BauGB neu hinzugekommen: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, [...]“. Diese Regelung legt den Fokus darauf, durch die Bauleitplanung einen möglichst positiven Einfluss auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen auszuüben. Im vorliegenden Fall lässt sich diese Regelung darauf auslegen, dass möglichst auch junge Familien in Seulingen gehalten bzw. deren Aufmerksamkeit auf den raumordnerisch potenziell vorgesehenen Wohnstättenschwerpunkt zu lenken. Ihnen soll durch die Bereitstellung von Baugrundstücken die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum im Ort gegeben werden.

Wohnbauflächenbedarfe und -berechnungen

Im Folgenden werden die wohnbaulichen Innenentwicklungspotenziale Seulings aufgezeigt und die Notwendigkeit der vorgesehenen Neuausweisung begründet.

Seulingen zählt mit derzeit rund 1.330 Einwohnern¹ zu den bevölkerungsstärksten Orten der Samtgemeinde Radolfshausen. Seulingen verzeichnet seit 2010 eine stabile Bevölkerungszahl. Diese Konstanz in der Einwohnerzahl spiegelt die Attraktivität der Gemeinde und die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner wider. Seulingen hat gemäß 1. RROP-Entwurf eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung und wird als Standort mit der

¹ Stand: 30.06.2025; Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover



Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen, diese Ausweisungen werden im 2. Entwurf jedoch überprüft. Eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus, ist daher derzeit noch nicht möglich. Dennoch zeigt die mit einheitlichen Kriterien überprüfte Funktionszuweisung des bisherigen Entwurfs die grundsätzliche Eignung des bevölkerungsstarken und infrastrukturell entsprechend ausgestatteten Ortes als Wohnstättenschwerpunkt. Verstärkt wird diese Zuweisung, welche von Samtgemeinde und Gemeinde ausdrücklich befürwortet wird, durch die verkehrsgünstige Lage an der B446 zwischen Duderstadt und Ebergötzen im Einzugsbereich des Oberzentrums Göttingen. Diese Wohnortattraktivität zeigt sich auch darin, dass weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken in Seulingen besteht, obwohl grundsätzlich eine sinkende Nachfrage aufgrund der preislichen Entwicklungen besteht.

Seulingen weist eine Bruttobaulandfläche von ca. 55 ha auf. Das Eigenentwicklungspotenzial beträgt bei Anwendung der „3%-Regel“ ca. 1,65 ha. Nach Auswertung des Leerstands- und Baulückenkatasters existierten derzeit 10 Baulücken (Stand 2025). Alle Baulücken sind nach Auskunft des Baulückenkatasters und der Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar. Seulingen zeichnet sich durch eine äußerst geringe Anzahl von Wohnraum-leerständen aus, aktuell sind lediglich ein paar Fälle im Ort zu verzeichnen. Diese niedrige Leerstandsrate ist ein deutlicher Indikator für die Stabilität und Attraktivität der Gemeinde. Die geringe Anzahl von Leerständen ist ein positives Zeichen für die Zukunft von Seulingen und unterstreicht die Nachfrage nach Immobilien im Ort. Dies ist ein entscheidender Faktor bei der Überlegung zur Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um den Bedarf der Bevölkerung zu decken und das Wachstum der Gemeinde auf nachhaltige Weise zu fördern.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen orientiert sich an dem verbleibenden rechnerischen Eigenentwicklungspotenzial der Gemeinde Seulingen bis 2030. Konkrete Berechnungen zur Eigenentwicklung im Zusammenhang mit der Neuausweisung und Rücknahme von potenziellen Flächen für die Wohnbaulandentwicklung sind der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Radolfshausen zu entnehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Größe des geplanten Wohngebiets für einen Ort mit der Einwohnerzahl und Größe von Seulingen sowie einer potenziellen Funktionszuweisung zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten angemessen dimensioniert ist. Im Zusammenspiel mit den im Ort bestehenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen kann sie zu einer nachhaltigen und verträglichen Siedlungsentwicklung beitragen. Die Gemeinde kommt daher ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten und der vorhandenen Nachfrage nach sofort verfügbaren Baugrundstücken am potenziellen Wohnstättenschwerpunkt nachzukommen.

3.5 Plangrundlagen

Folgende Fachgutachten liegen der Planung zu Grunde:

Artenschutzgutachten

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet ist ein Fachgutachter beauftragt worden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde 2026 ausgearbeitet. Ergebnisse liegen seit Mai 2026 vor. Diese sind im Umweltbericht dokumentiert. Das Gutachten des Büros Limna ist als Anlage 1 beigelegt.



Schalltechnisches Gutachten

Da sich im östlichen Nahbereich der Plangebiets der örtliche Festplatz, verschiedene Sportplätze und ein eingehauster Schießstand befinden, ist mit Nutzungskonflikten bezüglich der geplanten Wohnnutzung zu rechnen. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es wird auf das schalltechnische Gutachten (Anlage 2) sowie die ausführlichen Ausführungen in den Kapiteln 8.5 und 11.2 dieser Begründung verweisen.

4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Die Flächen für das neue Wohngebiet grenzen südlich an das bestehende und in Seulingen zuletzt entwickelte größere Wohngebiet „Zum Weidental“ an. Die Fläche liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Gemeinde Seulingen liegen vermehrt Anfragen von Bauinteressenten, insbesondere für Einfamilienhäuser, vor. Dadurch ist ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbaufläche in der Gemeinde entstanden.

Räumliche Alternativen für die Entwicklung von einem neuen Wohngebiet stellen andere Flächenpotenziale in der Gemeinde Seulingen dar.

Seulingen verfügt über einzelne Flächenreserven im Flächennutzungsplan, welche weitgehend als gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt werden und für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind:

- 1,8 ha zwischen „an der Suhle“ und „Göttinger Landstraße“
- 0,2 ha Restfläche zwischen „Zum Weidental“ und Gewässer Gothenbeek
- 1,1 ha rückwärtig der Grundstücke Hauptstraße 2-34 (Fläche nördlich der Suhle)
- 0,9 ha südlich der nördlichen Anbindung an die B446 im Bereich des Sparkassen-SB-Centers

Diese Flächenreserven des Flächennutzungsplans von rund 4,0 ha sind jedoch im Flächenzusammenhang und -größe nicht mit dem Plangebiet des Bebauungsplans vergleichbar und zudem mit verschiedenen Restriktionen behaftet. Dabei sind vorwiegend die Starkregenüberflutungspotenziale an Suhle und Gothenbeek sowie Straßenlärm und Eigentumsverhältnisse zu nennen. Außerdem sind die Flächen weitgehend als gemischte Bauflächen ausgewiesen und kommen daher nicht für eine reine Wohngebietsentwicklung in Frage.

Eine weitere Alternative stellt die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Zum Weidental“ dar. Diese Möglichkeit ist jedoch aufgrund von Eigentumsverhältnissen und kaum verfügbarer Baulücken nur begrenzt umsetzbar und kann den bestehenden Bedarf nicht decken.

Auch die Inanspruchnahme anderer Außenbereichsflächen wurde geprüft. Diese Flächen sind jedoch häufig nicht unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen angebunden und würden einen erhöhten Erschließungsaufwand nach sich ziehen.

Demgegenüber bietet die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Zum Weidental“ deutliche Vorteile. Durch die direkte Anbindung an vorhandene Erschließungsanlagen kann eine wirtschaftliche und flächensparende Entwicklung erfolgen. Gleichzeitig wird eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung des Siedlungsrandes ermöglicht, wodurch sich das neue Baugebiet harmonisch in die bestehende Struktur einfügt.

Räumliche Alternativen zum gewählten Standort des neuen Wohngebiets sind in Seulingen auf Grund der genannten Restriktionen bzw. ihrer Ausgestaltung und Verfügbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das bestehende Wohngebiet „Zum Weidental“ um das neue Wohngebiet „Zum Weidental Süd“ erweitert werden. Das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet ist geprägt von Einzel- und Doppelhäusern. Seulingen ist auf Grund einer Vielzahl an Angeboten der Daseinsvorsorge (z.B. Bildungs-, Kinderbetreuungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie kleinere Nahversorgungseinrichtungen) ein beliebter und etablierter Wohnstandort. Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Fläche hin zu Wohnbaufläche geändert.

Die Bebauung des Plangebiets orientiert sich an dem nördlich angrenzenden Wohngebiet „Zum Weidental“ sowie an der vorherrschenden Topografie. Somit soll der Bereich städtebaulich sinnvoll und im Einklang mit der Umgebungsbebauung ergänzt werden. Daher wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes als angemessene Lösung betrachtet. Eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse sowie das Festsetzen einer geschlossenen Bauweise ist aufgrund der Ortsgröße, der Ortsrandlage und dem verträglichen Übergang zur freien Landschaft nicht zielführend.

Somit bestehen keine sinnvollen inhaltlichen Alternativen.

4.3 Nullvariante

Bei der Nullvariante, also einem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes, würde das Plangebiet weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen und teilweise zur Umsetzung von Maßnahmen für Natur- und Landschaft zur Verfügung stehen. Eine Bebauung und die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Zum Weidental“ wären nicht möglich.

Nach der Änderung des Flächennutzungsplans würde der Bereich als Wohnbaufläche gekennzeichnet sein und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde widerspiegeln. Darüber hinaus könnte bei einer Nicht-Durchführung der Planung der derzeitige und künftige Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Seulingen nicht gedeckt werden.

Für die wohnbauliche Weiterentwicklung von Seulingen ist die Aufstellung des Bebauungsplans sinnvoll und weiter zu verfolgen.



Erschließungskonzept

Die Wohngebietserweiterung wird über die nordwestliche Straße „Zum Sonnenberg“ und die nordöstliche Straße „Zum Leeger Grund“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Straßen sind im Bereich des Baugebietsanschlusses bereits ausgebaut. Des Weiteren soll eine fußläufige Anbindung an die Straße „Zum Gothenbeek“ geschaffen werden.

Für die innere Erschließung des Plangebiets ist eine Ringerschließung vorgesehen. Dadurch wird die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sichergestellt. Der durchschnittliche Straßenquerschnitt beträgt 8,00 m. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche können Stellplätze, Straßenraumbegrünung und Wassergräben untergebracht werden.

Neben der fußläufigen Anbindung an die Straße „Zum Grothenbeek“ soll auch eine fußläufige Verbindung zum östlich gelegenen Park- und Festplatz bzw. in Richtung der Sportanlagen geschaffen werden. Außerdem wird der nach Südwesten verlaufende bestehende Wirtschaftsweg an die Ringerschließung angebunden.

Um sich eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes nach Südosten offen zu halten, werden Flächen für verkehrliche Anbindungen in den Festsetzungen freigehalten.

Freiraum- und Entwässerungskonzept

Das Freiraumkonzept basiert auf der Umsetzung einer blau-grünen Infrastruktur. Diese soll durch eine Reihe von unterschiedlichen Maßnahmen in das Plangebiet etabliert werden. Neben der blauen und grünen Infrastruktur spielt auch die graue Infrastruktur eine wesentliche Rolle bei der Schaffung von klimagerechten Kommunen. Alle drei Aspekte müssen beachtet werden, um eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern sowie die Lebensqualität in dem Plangebiet zu verbessern bzw. eine hohe Lebensqualität zu erreichen. Ergänzend zum vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden weitere interne und externe Ausgleichsmaßnahmen entlang der Straße Zum Weidental und auf dem Flurstück 254/2 der Flur 30 vorgesehen.

Graue Infrastruktur umfasst alle technischen Lösungen wie Kanalisationssysteme oder Entwässerungsanlagen. Die graue Infrastruktur allein ist jedoch nicht ausreichend, um den Herausforderungen des Klimawandels gerecht zu werden.

Die grüne Infrastruktur beinhaltet alle natürlichen Flächen wie Gärten, Wälder und Parks. Neben den ökologischen Aspekten dienen diese Flächen als Wasserspeicher, Versickerungsflächen und der Verdunstung von Regenwasser. Im südlichen Bereich am Übergang zum Feld ist eine Grünfläche vorgesehen. Außerdem wurde im Nordosten eine bestehende Streuobstwiese im Übergang zum Park- und Sportplatz zugunsten ihrer Erhaltung ausgespart. Mit Hilfe von Pflanzhecken auf den südlich der Ringstraße gelegenen Grundstücken soll ein begrünter Ortsrand hergestellt werden. Neben den Pflanzhecken und den Grünflächen gibt es weitere Maßnahmen, die einen wichtigen Beitrag zum Klima- bzw. Artenschutz leisten. Auf den privaten Grundstücken soll eine klimagerechte Gestaltung durch die Reduzierung der Versiegelung und der Pflanzung von heimischen und standortgerechten Pflanzen/Gehölzen vorgenommen werden.

Die blaue Infrastruktur beinhaltet alle Wasserflächen wie Teiche, Seen, Kanäle und Flüsse. Diese Flächen dienen Pflanzen und Lebewesen als Lebensraum und sind Wasserspeicher. Ne-



ben der oben beschriebenen grünen Infrastruktur wird das Freiraum- und Entwässerungskonzept durch begrünte und temporär vernässte Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden im Straßenraum sowie die Herstellung eines Grabens am westlichen Gebietsrand und eines Regenrückhaltebeckens am tiefsten Punkt im Plangebiet erweitert.

6 Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich bisher im planungsrechtlichen Außenbereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden nun konkrete Vorschriften formuliert, um die städtebauliche Ordnung zu regeln und sicherzustellen, dass alle relevanten Belange angemessen berücksichtigt werden. Bei der Planung wird sowohl auf die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort geachtet als auch die Ziele und Zwecke der Planung sowie die städtebauliche Konzeption berücksichtigt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden gemäß der geplanten Nutzung die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen

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

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

Unzulässige Nutzungen

Zum Schutz des Gebiets vor artenfremden Nutzungen werden die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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

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

Die aufgeführten Nutzungen werden in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da ihre Zweckbestimmung nicht der Eigenart des geplanten Wohnquartiers entspricht. Innerhalb des Wohngebiets sollen keine Beherbergungsmöglichkeiten vorgesehen werden, daher wird es als Nutzung ausgeschlossen. Ebenso wie nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe benötigen große Flächen, welche das Plangebiet nicht hergibt. Die ausgehenden Störungen durch Ziel- und Quellverkehr von Tankstellen, sind dem Plangebiet sowie seiner angrenzenden Umgebung ebenfalls nicht zuzumuten und kommen daher nicht infrage.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist die Grundflächenzahl ausreichend dimensioniert.

Neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO, 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.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für ein gutes Einfügen der künftigen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich gemäß § 20 (1) BauNVO aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ab.

Im WA 1 ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sein. Die Festsetzung ist in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (siehe Kapitel 6.2.3) sowie mit der örtlichen Bauvorschrift zu den Vollgeschossen (siehe Kapitel 7.4) anzuwenden. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in das Ortsbild und die Topografie einfügen und von außen wie eingeschossige Gebäude wirken.

Im WA2 sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.



In der Umgebung des Plangebiets liegen Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen vor. Auf Grund der Topografie können im Süden des Geltungsbereichs auch Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Festsetzung ermöglicht den Bau größerer Gebäude mit mehr Wohnfläche und einer höheren städtebaulichen Dichte.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO wird definiert durch die Höhe des unteren Bezugspunkts und die des oberen Bezugspunkts.

Unterer Bezugspunkt

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

Obere Bezugspunkte

Obere Bezugspunkte im Sinne dieser Festsetzung sind die Traufhöhe und die Firsthöhe eines Gebäudes.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Ausgehend vom unteren Bezugspunkt gilt im WA 1 eine maximal Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Ausgehend vom unteren Bezugspunkt gilt im WA 2 eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m.

Die Festsetzung der Höhenbegrenzung dient der maßvollen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung der Wohn- und Nachbarschaftsqualität sowie der harmonischen Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50,00 m nicht überschreiten. Die Festsetzung wird dahingehen konkretisiert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dadurch findet ein Ausschluss von Hausgruppen statt.

Für die Realisierung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern wurde die offene Bauweise gewählt. Die offene Bauweise bzw. die Konkretisierung durch Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht diese Haustypen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Innerhalb der von den Baugrenzen definierten Flächen, können Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

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

Im Sinne von § 14 BauNVO können Nebenanlagen und bauliche Anlagen nach § 23 (5) BauNVO, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb von überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern dies mit der städtebaulichen Ordnung vereinbar ist. Dies liegt jedoch im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Straßenverkehrsfläche

Es sind Straßenverkehrsflächen nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche ist gegenüber anderen Nutzungen mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Als Straßenverkehrsflächen werden die Planstraße A zur Erschließung innerhalb des Gebietes und die Planstraße B zur Anbindung im Nordwesten festgesetzt.

Die Planstraße A stellt die Verlängerung der Straße „Zum Leeger Grund“ dar und dient der Erschließung des gesamten Gebietes. Sie verläuft von Nordosten nach Südwesten und knickt dann Richtung Nordwesten ab. Die Straße hat eine breite von 8,0 m. Die Straßenverkehrsfläche beinhaltet alle Straßenteile, die der Erschließung der Grundstücke dienen, wie Gehwege, Stellplätze für den ruhenden Verkehr, Müllauffstellflächen und Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden. Die Erschließungsplanung regelt die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Planstraße A trifft im Nordwesten auf die Planstraße B. Diese schließt in der Verlängerung an die Straße „Zum Sonnenberg“ an. Die Planstraße B verbindet die Erschließungsstraße mit dem öffentlichen Straßennetz im Nordwesten des Plangebietes. Die Straßenverkehrsfläche hat eine Breite zwischen 6,9 bis 7,4 m. Es wird angenommen, dass alle notwendigen Fahrbahnen und Anlagen im Bereich der Straßenverkehrsfläche untergebracht werden können. Südlich an die Planstraße B angrenzend wurden verbleibende Restflächen als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets an das angrenzende Wohngebiet wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgelegt. Diese schließt südlich an die Straße „Zum Gothenbeek“ an und führt auf die Erschließungsstraße des Gebiets. Sie hat eine Breite von ca. 3 m.



Für die Verbindung in Richtung Osten zum Park- und Festplatz, wird ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgelegt. Diese geht östlich von der Erschließungsstraße ab Richtung Parkplatz und Sportgelände. Sie dient neben der Verbindung zu den östlichen liegenden Flächen auch zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens. Daher hat die Verkehrsfläche eine Breite von ca. 5 m.

Um das Wohngebiet auch weiterhin mit den bestehenden Wirtschaftswegen der landwirtschaftlichen Flächen zu verbinden, wird eine weitere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Diese geht südlich von der Erschließungsstraße ab und sichert die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen sowie zu dem südlich gelegenen Grundstück. Der Wirtschaftsweg soll ca. 6,50 m breit sein.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Am nordöstlichen Plangebietsrand wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient als Regenrückhaltebecken (RRB). Das RRB ist am niedrigsten Punkt des Plangebiets verortet. Eine genaue Berechnung des benötigten Rückhaltevolumens erfolgt auf Ebene der späteren Erschließungsplanung. Die Gemeinde hat die Flächengröße entsprechend abgestimmt. Die Gestaltung des Beckens als flache oder tiefe Mulden hängt vom erforderlichen Rückhaltevolumen ab und bleibt der Erschließungsplanung überlassen.

Das Niederschlagswasser, welches nicht durch die Grünflächen, Versickerungsmulden und Zisternen aufgenommen wurde, wird in das Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort kann es weiter zurückgehalten und verzögert abgegeben werden.

In Zeiten des Klimawandels und der damit einhergehenden Verantwortung gegenüber Natur und Mensch ist es von besonderer Bedeutung Maßnahmen zum Entgegenwirken des Klimawandels und der Verringerung der Auswirkungen des Klimawandels festzusetzen. Eine Regenwasserrückhaltung dient dem verzögerten Abfluss von anfallenden Niederschlagswasser. Die Maßnahme trägt dazu bei, dass bei Starkregenereignissen das Hochwasserrisiko vermieden oder zumindest verringert wird.

Die Regenrückhaltebereiche in Erdbauweise steigern die ökologische Bedeutung des Plangebietes. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt.

6.6 Grünflächen

Am südwestlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt. Diese Grünfläche dient in Verbindung mit der Pflanzfestsetzung P4 (siehe Kapitel 6.8.4) der Eingrünung des Plangebiets in Richtung Westen und stellt einen harmonischen Übergang von Bebauung und Landschaft dar.

Im Norden des Plangebiets wird entlang der Planstraße B eine weitere Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll als Straßenbegleitgrün entwickelt werden.

6.7 Wasserflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden im Westen und im Osten Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt, welche in Verbindung mit der Festsetzung M4 der Entwicklung offener Entwässerungsgräben zur Ableitung des Oberflächenwassers dienen (siehe Kapitel 6.8.8).

6.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.8.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (P1)

Maßnahme

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche

- mindestens 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 sowie
- mindestens 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm,

anzupflanzen, dauerhaft dem Wuchsscharakter 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. Aus siedlungsökologischen Gründen ist die Pflanzung standortgerechter und einheimischer Gehölze als vordergründig zu betrachten. Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Es wird auf die Pflanzlisten im Kapitel 10 verwiesen.

6.8.2 Pflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke (P2)

Maßnahme

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche entlang des Plangebietsrandes ist eine zweireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in zweireihiger versetzter Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 – 125 cm

- Einsaat der verbleibenden Flächen mit einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze.

Ziele und Begründung

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

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

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

6.8.3 Pflanzung einer einreihigen Feldgehölzhecke (P3)

Maßnahme

Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche ist eine Feldgehölzhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in zweireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient der Entwicklung eines gliedernden Landschaftselements am südöstlichen Plangebietsrand. Die Feldgehölzhecke stellt ein Verbindungsglied zwischen Plangebiet und der freien Landschaft dar und leistet durch ihre Struktur einen Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

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



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

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

6.8.4 Entwicklung einer Blühwiese mit Strauch-Baumhecke (P4)

Maßnahme

Auf der mit P4 gekennzeichneten Fläche ist eine Blühwiese sowie eine am Plangebietsrand gelegene Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 80 cm, in einreihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze,
- Einsaat einer Blühwiese auf der verbleibenden Restfläche mit einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 40% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz und 1 bis 2-maliger Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdgutes.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme umfasst zunächst die Entwicklung einer Blühwiese, um dem Rückgang von Insekten, insbesondere der Wild- und Honigbienen, verbunden mit Veränderungen in der Landnutzung (Landwirtschaft, Industrie, Verkehr, Siedlungsbereich), entgegenzuwirken. Sie verbessert Lebensräume und Nahrungsquellen für Bienen und andere bestäubende Insekten. Eine artenreiche Saatgutmischung mit hohem Anteil an nektar- und pollenreichen Pflanzen fördert die Biodiversität. Blühweiden sollten eine Breite von mindestens 5m haben, um einen besonderen Mehrwert für Natur und Landschaft zu generieren. Die Auswirkungen werden über Maßnahmenfläche hinaus gehen, da auch dort Pflanzen durch Bienen und andere Insekten bestäubt werden können. Von diesen Verbesserungen profitieren alle Insekten und eine Vielzahl an Tiergruppen werden direkt oder indirekt ebenfalls gefördert, z. B. Vögel und Kleinsäuger.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die entsprechenden DIN Normen zu beachten. D.h. DIN 18917 bei Saatarbeiten und DIN 18919 bei der Entwicklung der Blühwiese. Hinsichtlich der Mahd ist zu beachten, dass eine einmalige Mahd recht spät im Jahr erfolgen soll und eine zweimalige in Sommermahd (Juni bis Juli) und Wintermahd (August bis Oktober) unterteilt werden soll. 10% der Wie-se sollte an wechselnder Stelle stehengelassen werden. Bei jeder Mahd ist ein komplettes Abräumen des Mahdguts zu beachten sowie die Verwendung eines Balkenmähers.



Ergänzend wird eine Strauch-Baum-Hecke zur Abschirmung und Fortsetzung der Ortsrandeingrünung im Südwesten des Plangebiets angelegt. Durch ihr variables Höhen- und Breitenwachstum entwickelt sie sich zu einer dynamischen, landschaftsprägenden Struktur und trägt zur Vernetzung von Grünflächen bei. Als lineares Element bietet sie wichtigen Lebensraum und wichtige Verbindungsachsen für Tiere zwischen Siedlung und freier Landschaft. Einzelne Bäume höherer Ordnung sorgen für Strukturvielfalt, während Pflegemaßnahmen das Wachstum lenken, ohne den natürlichen Charakter zu beeinträchtigen.

6.8.5 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)

Maßnahme

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

Ziele und Begründung

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

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

6.8.6 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M2)

Maßnahme

Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich zu entwickeln. Hierzu sind neben einem Dauerstaubereich auch Flachwasserzonen und unterschiedlich gestaltete Uferbereiche zu modellieren. Zur naturnahen Gestaltung der Flachwasser- und Uferbereiche ist eine Initialpflanzung einheimischer Stauden vorzunehmen. Es ist eine Staude pro m² Flachwasser- und Uferbereich anzupflanzen. Die Pflanzen sind jeweils räumlich zusammengefasst in Fünfergruppen zu pflanzen.

Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz einzusäen. Zusätzlich sind pro angefangene 200 m² verbleibender Restfläche mind. 1 standortheimi-

scher Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, StU 12 - 14 cm sowie mind. 10 standortgerechte, heimische Sträucher, 3 x v., m. B., 100 - 125 cm anzupflanzen, dauerhaft dem Wuchsscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Die Anlage des Regenrückhaltebereiches ermöglicht eine Versickerung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort ohne die Abflusssituation zu verschärfen. Darüber hinaus bietet die Rückhaltung des Wassers die Entwicklungsmöglichkeit ökologisch wertvoller Biotopbereiche, die als Trittsteinhabitats fungieren und Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bereitstellen.

In der Gesamtheit betrachtet hat die Maßnahme positive Auswirkungen auf alle Naturraum-potenziale und stellt zugleich eine Bereicherung des Wohnumfeldes dar.

Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen technischen Erfordernissen und naturnaher Gestaltung angestrebt, wobei die Modellierung des Staubereiches, die Positionierung der Gehölze und die Pflege besonders wichtig sind.

Hinsichtlich der Pflege soll der naturnahe Aspekt betont werden. Eine sporadische Mahd zur Verhinderung von Verbuschung und Ruderalisierung ist daher ausreichend.

6.8.7 Anlage von Versickerungs- und Verdunstungsmulden (M3)

Maßnahme

Mindestens einseitig der Planstraße A sind begrünte und temporär vernässte Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden auf mindestens 40 % der Straßenlänge und einer Breite von mindestens 2,50 m vorzusehen.

Ziele und Begründung

Die Festsetzung von mindestens einseitig angeordneten, begrünten und temporär vernässten Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden entlang der Planstraße A auf mindestens 40 % der Straßenlänge sowie mit einer Mindestbreite von 2,50 m dient der dezentralen und naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers. Die verbleibenden 60 % der Straßenlänge sind für Zufahrten und Stellplätze vorgesehen, sodass die verkehrliche Erschließung und Grundstücksnutzung weiterhin gewährleistet werden.

Die offenen Mulden ermöglichen Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung unmittelbar am Ort des Anfalls, reduzieren Abflussspitzen, entlasten die Entwässerungsinfrastruktur und fördern die Grundwasserneubildung sowie die Stabilisierung des lokalen Wasserhaushalts.

Die temporäre Vernässung und der weitgehend ungestörte Bodenaufbau (außer Mahd, keine mechanische oder chemische Beanspruchung) begünstigen die Entwicklung standorttypischer, feuchteverträglicher Vegetationsbestände, verbessern Bodendurchlüftung und Bodenfauna/-flora und schaffen ökologisch wertvolle Biotopbereiche, die als Trittsteinhabitats Lebensraum, Reproduktions-, Rückzugs- und Überwinterungsräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bieten.

Durch Verdunstungsprozesse entsteht eine kühlende Wirkung zur Minderung von Hitzeeffekten. Zugleich filtern und halten die begrünten Mulden Schadstoffe zurück und leisten einen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz.

Die Pflege der Mulden ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungs- und Verdunstungsfunktion sowie die Biotopentwicklung nicht zu stören.

Ergänzend tragen die Begrünung und die Integration in den Straßenraum zur gestalterischen Aufwertung bei und fördern die Integration technischer Entwässerungselemente in ein naturnahes Erscheinungsbild.

6.8.8 Entwicklung eines offenen Entwässerungsgrabens (M4)

Maßnahme

Es ist ein offener und naturnah gestalteter Entwässerungsgraben zu entwickeln durch Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz.

Ziele und Begründung

Die Festsetzung eines offenen, naturnah gestalteten Entwässerungsgrabens, der den bestehenden überplanten Graben ersetzt, von Nordwesten nach Südwesten verläuft und anschließend unterirdisch zum im Nordosten gelegenen Regenrückhaltebecken geleitet wird, dient der gebietsinternen Ableitung, Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser und trägt so zur Stabilisierung des lokalen Wasserhaushalts bei.

Durch die offene Führung werden Abflussspitzen verzögert und die Kanalisation entlastet; zugleich fördert die naturnahe Ausgestaltung Versickerung, Verdunstung und die Entwicklung ungestörter Bodenprofile, da außer Pflegeeinsätzen keine mechanischen oder chemischen Beanspruchungen erfolgen.

Die Maßnahme schafft ökologisch wertvolle Biotopbereiche, die als Trittsteinhabitate Lebensraum, Reproduktions-, Rückzugs- und Überwinterungsräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bieten und damit die Biodiversität stärken.

Die Verwendung einer regionalen Regelsaatgutmischung (RSM Regio) mit mindestens 15 % Kräuteranteil aus der Herkunftsregion „Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz“ unterstützt eine standortangepasste, artenreiche und pflegearme Vegetationsentwicklung. Schadstoffrückhalt, Boden- und Gewässerschutz werden durch die Begrünung zusätzlich gefördert. Die Pflege ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Biotopentwicklung nicht zu stören, bei gleichzeitiger Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für Wasserableitung, Versickerung und Verdunstung.

6.8.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M5)

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. Auf den Baugrundstücken ist je 100 m² versiegelter Fläche ein Rückhaltvolumen von 1,5 m³

vorzusehen. Für den Fall der Regenwassernutzung ist das Nutzvolumen zum Rückhaltevolumen hinzuzuaddieren.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient der kontrollierten und gedrosselten Ableitung von Oberflächenwasser. Ziel ist es, die hydraulische Belastung des Vorfluters bzw. des öffentlichen Regenwasserkanalnetzes zu reduzieren und Überlastungen sowie nachteilige Auswirkungen auf nachgelagerte Gewässer und Entwässerungssysteme zu vermeiden.

Durch die Vorgabe eines ausreichenden Rückhaltevolumens wird sichergestellt, dass Niederschlagsereignisse zwischengespeichert und zeitlich verzögert abgegeben werden. Dies trägt zur Minderung von Abflussspitzen bei und unterstützt eine an den natürlichen Wasserhaushalt angenäherte Abflussdynamik.

Damit wird sichergestellt, dass durch die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Versiegelungen keine Erhöhung des Oberflächenabflusses gegenüber dem derzeitigen Zustand eintritt und die Entwässerungssituation im Plangebiet sowie im nachgelagerten Gewässersystem dauerhaft entlastet bleibt.

Die Festsetzung berücksichtigt die zunehmenden Anforderungen an eine klimaangepasste Siedlungsentwässerung, insbesondere bei häufiger auftretende Starkregenereignisse. Die Kombination aus Drosselabfluss und Rückhalteraum stellt eine wirksame Risikovorsorge dar.

Für den Fall der Regenwassernutzung ist das hierfür erforderliche Nutzvolumen zusätzlich zum Rückhaltevolumen vorzuhalten, sodass die Rückhaltefunktion jederzeit in vollem Umfang erhalten bleibt.

Insgesamt schützt die Maßnahme die technische Infrastruktur, leistet Hochwasserschutz und trägt zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wasserbewirtschaftung im Plangebiet bei.

6.8.10 Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur mit Blühstreifen (M6)

Maßnahme

Auf der mit M6 gekennzeichnete Fläche ist eine lockere Gehölzstruktur mit einem mindestens 5 m breiten Blühstreifen, auf der gesamten Länge zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von mindestens einem standortgerechten, einheimischen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, m.B. 100 – 125 cm sowie mindestens drei standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm je angefangene 200 m² Maßnahmenfläche,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze,
- Einsaat des Blühstreifens einer Raseneinsaat (RSM Regio) mit mindestens 40% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz und 1 bis 2-maliger Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdgutes.



Die Modellierung einer flachen Entwässerungsmulde oder eines flachen Walles bis zu einem Meter Höhe zum Abfangen von Hangwasser ist zulässig.

Ziele und Begründung

Einzelziel lockere Gehölzstruktur:

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Plangebietes nach Südost hin. Die 20 m breite Maßnahmenfläche entlang der Straße „Zum Weidental“ grenzt an bereits bestehende Gehölzstrukturen an. Sie dient dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe, der Eingrünung des Ortsrandes sowie der optischen und funktionalen Gliederung zwischen möglichen künftigen Ortserweiterungsbereichen, der offenen Landschaft und den angrenzenden Sport- und Freizeitnutzungen.

Eine dichte barriereartige Bepflanzung soll vermieden werden, um eine ungehinderte Luftdurchströmung zu gewährleisten.

Lockere Gehölzbestände im Wechsel zwischen Grünland und angrenzenden Gehölzstrukturen sind wichtige lineare Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsbeiche zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen.

Im Bereich der Gehölze und des Blühstreifens sind keine versiegelten oder ausgebauten Wege zulässig und auch nicht vorgesehen.

Einzelziel Blühstreifen:

Der Verlust von Lebensräumen und Nahrungsquellen, verbunden mit Veränderungen in der Landnutzung (Landwirtschaft, Industrie, Verkehr, Siedlungsbereich), hat zum Rückgang von Insekten, insbesondere der Wild- und Honigbienen, beigetragen.

Die Entwicklung eines Blühstreifens soll deshalb zur Lebensraumverbesserung für Bienen und andere Blüten besuchende Insekten beitragen.

Dafür ist ein Blühstreifen zu einer Insektenweide zu entwickeln. Unter den Wildkräutern sollen Nektar und Pollen reiche Arten verwendet werden.

Blühstreifen sollten eine Breite von mindestens 5 m haben, um einen besonderen Mehrwert für Natur und Landschaft zu generieren. Die Blühstreifen können auf max. 10 m Länge unterbrochen werden, um, in Verbindung mit den Gehölzpflanzungen, einen dynamischeren Übergang zur Landschaft entwickeln zu können.

Die Auswirkungen werden über Maßnahmenfläche hinaus gehen, da auch dort Pflanzen durch Bienen und andere Insekten bestäubt werden können. Von diesen Verbesserungen profitieren alle Insekten und eine Vielzahl an Tiergruppen werden direkt oder indirekt ebenfalls gefördert, z. B. Vögel und Kleinsäuger.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die entsprechenden DIN Normen zu beachten. D.h. DIN 18917 bei Saatarbeiten und DIN 18919 bei der Entwicklung der Blühwiese. Hinsichtlich der Mahd ist zu beachten, dass eine einmalige Mahd recht spät im Jahr erfolgen soll und eine zweimalige in Sommermahd (Juni bis Juli) und Wintermahd (August bis Oktober) unterteilt werden soll. 10% der Wiese sollte an wechselnder Stelle stehengelassen werden. Bei jeder Mahd ist ein komplettes Abräumen des Mahdguts zu beachten sowie die Verwendung eines Balkenmähers.

Hinweis zur Pflanzenauswahl

Bei der Pflanzung der Laubbäume und Sträucher sowie der Auswahl des Saatguts soll darauf geachtet werden, dass sowohl Frühjahrsblüher als auch Sommerblüher verwendet werden. Die Wahl soll außerdem auf Pollen und Nektar reiche Pflanzen fallen. So kann die Nahrungsversorgung für Insekten und Vögel über das Jahr gesichert werden.

6.8.11 Externe Ausgleichsfläche (M7)

Maßnahme

Auf der mit M7 gekennzeichneten ca. 3.175 m² großen Fläche des Flurstücks 254/2, Flur 30, Gemarkung Seulingen, ist eine Gehölzstruktur mit Sukzessionsbereichen zu entwickeln.

Hierzu sind pro 100 m² mindestens 2 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv., m.B., 100 – 125 cm, sowie pro 100 m² mindestens 3 einheimische und standortgerechte Laubsträucher 2xv., o.B., 60 – 80 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln.

Die externe Ausgleichsmaßnahme M7 wird dem Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd“, Gemeinde Seulingen, zugeordnet (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7 Externe Ausgleichsfläche (ohne Maßstab, genordet)

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient der Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Fläche soll sich in erster Linie als Gehölz bestandene Sukzessionsfläche entwickeln.

Aus diesem Grund werden keine umfangreichen Pflanzmaßnahmen vorgesehen, sondern es ist lediglich eine Initialpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Es sollen naturnahe, aber gleichzeitig landschaftstypische Grünstrukturen entwickelt werden, die potenzialübergreifende Wirkungen entfalten können.

Die Flächen können in der Pflege dabei weitgehend sich selbst überlassen werden. Ein Rückschnitt kann bei unerwünschtem Höhen- oder Seitenwachstum erforderlich werden, kann aber auch zum Erreichen eines bestimmten ästhetischen oder ökologischen Zieles sinnvoll sein.

Eine Bodenentwicklung ist in diesen Bereichen in den Gehölzbeständen in natürlicher Form möglich. Die in den angrenzenden Saumbereichen stattfindende sporadische Pflege ist hinsichtlich einer natürlichen Bodenentwicklung vernachlässigbar gering.

Eine Maßstabsgerechte Karte ist der Planzeichnung im Teil E des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6.9 Sonstige Festsetzungen

6.9.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Zum Weidental Süd“, Gemeinde Seulingen, wird mittels Geltungsbereichsgrenzen definiert. Maßgebend ist die Abgrenzung gemäß Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 auf dem Planteil des Bebauungsplans.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Überplanung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 10 „Zum Weidental“ wird der festgesetzte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in relevanten Bereichen ebenfalls dargestellt.

6.9.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Um eine mögliche Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden zu ermöglichen, wurden Bereiche für potenzielle Anschlussstraßen als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Eine Bebauung dieser Flächen ist zugunsten der Erschließung südlich gelegener Flächen ausgeschlossen. Bis zur möglichen Baugebietserweiterung können die Flächen temporär anderweitig genutzt werden, sofern sie nicht zur Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen benötigt werden. Als temporär anderweitige Nutzung bietet es sich an, die Fläche als Grünfläche ohne größere Gehölze anzulegen.

7 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften werden einige grundlegende Regelungen getroffen. Die rechtliche Grundlage bilden dabei § 84 (3) NBauO und § 9 (4) BauGB. Um die Auswirkungen der künftigen Wohngebäude auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und ortsuntypische Gebäude zu verhindern, werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Es werden Örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, Dachfarbe und -material, zu Vollgeschossen sowie zu Kies- und Schotterflächen getroffen.

7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Weidental Süd“, Gemeinde Seulingen.

7.2 Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie zweihüftige Pultdächer zulässig. Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25°-48° zu errichten. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind die nach § 5 (3) 2 BauNVO untergeordnete Gebäudeteile Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

7.3 Dachfarbe und -material

Es sind nur Dachsteine und -ziegel in Rot- oder Grau- bis Anthrazittönen zulässig. Glänzende Dachziegel und Dachsteine oder Glasuren sind unzulässig. Engobierte Dachziegel sind jedoch zulässig, sofern die Engoben nicht glänzen. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) 2 NBauO, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenster ist zulässig.

7.4 Vollgeschosse

Wird von der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung zu Vollgeschossen (siehe Kapitel 6.2.2) Gebrauch gemacht, so ist das zweite Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne des § 2 (7) NBauO auszubilden und gestalterisch in den Dachraum zu integrieren. Die Drempeelhöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Drempeelhöhe ab der Oberkante des Fertigfußbodens des zweiten Vollgeschosses und endet am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Mit Hilfe dieser Regelung wird garantiert, dass sich das Gebäude optisch wie eine eingeschossige Bebauung in die Umgebung einfügt und aufgrund der Topografie nicht zu massiv wirkt.

Mit Hilfe der Ausnahmeregelung kann das weitere Vollgeschoss in das Dachgeschoss integriert werden. Um weitere Geschosse, beispielsweise im Spitzgiebel eines sehr breiten Daches zu vermeiden, wurde die Regelung getroffen, dass weitere Vollgeschosse als oberste Geschosse gemäß § 2 (7) NBauO auszubauen sind. Bei der Ermittlung, ob es sich um ein Vollgeschoss handelt oder nicht, ist dann die sog. 2/3-Regelung anzuwenden.



7.5 Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen

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

Als überbaute Grundstücksflächen gelten (neben Gebäuden) alle Flächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu rechnen sind. Kies- und Schotterflächen, die auf die Grundflächenzahl angerechnet werden (wie z.B. geschotterte Garagenzufahrten), sind also zulässig. Die Grundflächenzahl begrenzt somit, z.B. zum Anlegen von Terrassen, die maximal zulässige Versiegelung auch in Bezug auf Kies- und Schotterflächen.

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- oder 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. Die Anlage von naturnahen Steinbiotopen als Offenbodenbiotope soll jedoch grundsätzlich zulässig sein.

7.6 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 und Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Seulingen ist eine der fünf Mitgliedsgemeinden der seit 1973 bestehenden Samtgemeinde Radolfshausen im Landkreis Göttingen in Südniedersachsen. Sie liegt etwa 15 km östlich des Oberzentrums Göttingen und 8 km nordwestlich des Mittelzentrums Duderstadt.

Die überregionale Straßenverbindung wird durch die BAB 7 (Kassel-Hannover), BAB 38 (Göttingen-Leipzig), B 247 (Nord-Süd) und B 27 (Ost-West) sichergestellt. Die Autobahnan-schlüsse Nörten-Hardenberg und Göttingen-Nord (BAB 7) sowie Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis (BAB 38) liegen jeweils etwa 25 km entfernt.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Seulingen und grenzt an ein bestehendes Wohngebiet an. Der südliche Teil von Seulingen besteht überwiegend aus Wohngebieten. Nördlich angrenzend befindet sich der alte Ortskern mit einer gemischten Nutzung. Im Norden der Gemeinde befinden sich neben der Grundschule überwiegend ge-werbliche Nutzungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Siedlungsgefüge der Gemeinde Seulingen nach Süden hin erweitert, um neue Wohnbauflächen zu schaffen. Im Rahmen der Planung wurde eine mögliche Erweiterung nach Südosten bereits mitgedacht und so die Er-schließung neuer potenzieller Wohnbauflächen miteinbezogen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung von Seulingen erwartet.

8.2 Ortsbild und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Seulingen und grenzt im Norden und Osten an vor-handene Wohnbebauung an. Die Fläche wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Das Ortsbild Seulingens ist durch eine dörfliche Struktur und dichte Bebauung geprägt. Es dominieren Hofan-lagen und große ein- bzw. zweigeschossige Gebäude. In den außerhalb des Ortskernes gelege-nen Wohngebieten finden sich überwiegend Einfamilienhäuser inklusive dazugehöriger Gär-ten. Das angrenzende Wohngebiet „Zum Weidental“ ist von einer lockeren Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie überwiegend Satteldächern geprägt.

Durch die Planung wird der Siedlungskörper nach Südwesten in die offene Landschaft hinein weiterentwickelt, so dass sich der Landschaftsraum verändert. Um das Orts- und Land-schaftsbild zu würdigen, werden im Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, zur Bauweise sowie zur Bepflanzung des Ortsrandes getrof-fen. Damit soll ein harmonisches Einfügen des Plangebiets in die umliegende Siedlungsstruk-tur sowie das Landschaftsbild sichergestellt werden.



Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert, sodass sich die zukünftige Bebauung einfügt.

8.3 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet wird ausgehend von der Duderstädter Str. bzw. Hauptstraße über die Straßen Zum Sportplatz, Zum Sonnenberg und Zum Leeger Grund erschlossen. Die Erschließung ist als Ringschluss zwischen den beiden letztgenannten Straßen vorgesehen. Die durch Seulingen verlaufende Hauptstraße geht im Westen in die Duderstädter Straße über und bindet den Ort westlich und nördlich an die B 446 nach Ebergötzen und Duderstadt an.

Für den ÖPNV befindet sich an der Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 650 m eine Bushaltestelle, die den Ort und das Plangebiet an Göttingen und Duderstadt anbindet. Hier gilt es im Rahmen verkehrsplanerischer Überlegungen der Gemeinde Seulingen die sichere und barrierefreie Anbindung für den Fußverkehr zu prüfen und mögliche Verbesserungsmaßnahmen umzusetzen.

Mit Einrichtung einer Wohnbaufläche südlich der bestehenden Bebauung wird sich das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen gerade im Bereich der Straße „Zum Sportplatz“ erhöhen.

Es besteht Infrastrukturaufwand hinsichtlich der Errichtung einer neuen Erschließungsstraße. Die Grundstücke im Gebiet sollen über die Planstraße A erschlossen werden. In der Planung der Straßenverkehrsfläche können Parkplätze vorgesehen sowie festgesetzte Verdunstungs- und Versickerungsmulden untergebracht werden.

Es ist mit einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Erschließung des Plangebiets bzw. das weitere Verkehrsnetz kann dieses leicht erhöhte Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen sind nicht zu erwarten.

8.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Im Plangebiet sind keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Diese sind im Zuge der Erschließungsphase herzustellen. Am westlichen Rand des bereits bestehenden Baugebiets befindet sich ein Wassergraben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilt der örtliche Gasversorger Harz Energie Netz GmbH mit, dass aufgrund der Entwicklung und Bevorzugung von erneuerbaren Energien von einem Ausbau des Gasnetzes im Plangebiet abgesehen wird. Dies schließt die Versorgung durch Gas innerhalb des Plangebietes aus. Durch die Anforderungen an Neubauten und die verpflichtende Installation von Solaranlagen sowie die Nutzung von mindestens 65% erneuerbarer Energien, kann eine Wärmeversorgung dennoch sichergestellt werden.

Das bestehende Stromversorgungsnetz muss innerhalb des Plangebietes ausgebaut werden. Stand jetzt werden keine Kapazitätsprobleme in der Stromversorgung erwartet. Dies gilt auch für das weitere Ver- und Entsorgungsnetz wie z.B. Wasser- und Abwasserversorgung sowie Telekommunikationsleitungen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll nach Möglichkeit innerhalb des Plangebiets erfolgen bzw. soll das anfallende Niederschlagswasser durch eine Drosselung zeitverzögert an den Vorfluter abgegeben werden, um eine Überlastung der Kanalsysteme zu verhindern. Das System basiert auf der sog. Blau-grünen Infrastruktur. Hierbei wird das Regenwasser durch verschiedene natürliche und naturnahe Flächen aufgenommen. Diese Flächen bzw. das System ist dabei als ein mehrschichtiges „Kaskadensystem“ aufgebaut. Zu den Flächen zählen private Flächen wie Gärten, Zisternen und öffentliche Flächen wie die straßenbegleitenden Verdunstungsmulden und das Regenrückhaltebecken im Plangebiet.

Mit erheblichen Auswirkungen auf das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz ist unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bei bisherigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

8.5 Immissionsschutz und schalltechnisches Gutachten

8.5.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen. Derartige Einwirkungen sind für den Übergangsbereich zwischen ländlich geprägten Siedlungen und der freien Landschaft typisch und grundsätzlich zumutbar. Es ist davon auszugehen, dass auch die durch den landwirtschaftlichen Verkehr verursachten Immissionen das ortsübliche und hinnehmbare Maß nicht überschreiten. Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

Ergänzend wird auf Kapitel 8.6 zur Landwirtschaft verwiesen. Die vorgesehene Ortsrandeinschneidung in Form einer Strauch-Baumhecke bildet zudem einen räumlichen Übergang zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

8.5.2 Schallimmissionsbewertung und schalltechnisches Gutachten

Im östlichen Nahbereich des Plangebietes befinden sich der örtliche Festplatz, mehrere Sportanlagen und der eingebaute Schießstand von Seulingen. Die Anlagen werden von verschiedenen örtlichen Vereinen genutzt. Zur Beurteilung möglicher Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und den von den Fest-, Sport- und Schießanlagen ausgehenden Geräuschimmissionen wurde durch das Akustikbüro Göttingen ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage 2). Ziel der Untersuchung war es, die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln, anhand der einschlägigen Regelwerke zu bewerten und gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Dazu wurden insbesondere folgende Geräuschquellen untersucht:

- Straßenverkehrs- und Parkplatzgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen,
- Geräusche der benachbarten Sportanlagen einschließlich der Fußballplätze, des Tennisplatzes sowie des Streetball- und des Pickleballfeldes,
- mögliche Sonderveranstaltungen im Bereich der Sportanlagen,



- Geräusche aus der gelegentlichen gewerblichen beziehungsweise kommunalen Nutzung des Parkplatzes als Lagerfläche,
- Schießgeräusche des benachbarten Schützenhauses sowie
- Geräusche des jährlich stattfindenden Schützenfestes mit Festzeltbetrieb und Fahrgeschäften.

Die verschiedenen Geräuscharten wurden jeweils getrennt anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen bewertet. Herangezogen wurden insbesondere die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die VDI 3745 zur Ermittlung von Schießgeräuschen, die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), die Niedersächsische Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie sowie der Leitfaden zum Lärmschutz bei Volksfesten und ähnlichen Traditionsveranstaltungen des für den Immissionsschutz zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen.

Für das vorgesehene allgemeine Wohngebiet gelten nach DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Für Freizeit- beziehungsweise Anlagenlärm beträgt der reguläre nächtliche Immissionsrichtwert 40 dB(A). Bei seltenen Ereignissen kann grundsätzlich ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in der Nacht zugrunde gelegt werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine starren Grenzwerte dar, sondern sind als Hilfswerte in die planerische Abwägung einzustellen.

Straßenverkehrs- und Parkplatzgeräusche

Für den öffentlichen Parkplatz westlich der Sportanlagen und den dadurch verursachten Verkehr auf der Straße „Zum Weidental“ lagen keine belastbaren Verkehrszahlen vor. Die Verkehrsbelastung wurde daher anhand des Belegungsplans der Sportanlagen abgeschätzt. Danach ist im Jahresmittel von etwa 20 Pkw-Bewegungen je Stunde am Tag und 2,5 Pkw-Bewegungen je Stunde in der Nacht auszugehen.

Auf dieser Grundlage werden die für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegen Straßenverkehrs- oder Parkplatzgeräusche sind daher nicht erforderlich.

Sportanlagengeräusche

Bei der Untersuchung der Sportanlagengeräusche wurden die voraussichtlich schalltechnisch ungünstigsten Nutzungssituationen betrachtet. Hierzu zählen insbesondere Punktspiele an Werk-, Sonn- und Feiertagen, der reguläre Trainingsbetrieb, Zuschauergeräusche, Schiedsrichterpfiffe sowie die zeitweise Nutzung einer mobilen Lautsprecherbox. Für die Nutzung der Tennis-, Streetball- und Pickleballfelder wurden konservative Ansätze gewählt, die teilweise über die mitgeteilten tatsächlichen Nutzungszeiten hinausgehen.

Die Berechnungen zeigen, dass die nach der 18. BImSchV jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte in sämtlichen betrachteten Nutzungssituationen innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten beziehungsweise um mindestens rund 3 dB unterschritten werden. Einschränkungen des regulären Sportbetriebs oder besondere Schallschutzfestsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Sonderveranstaltungen im Bereich der Sportanlagen

Ergänzend wurde vorsorglich untersucht, welche Auswirkungen Vereinsfeiern, Grillabende oder vergleichbare Sonderveranstaltungen im Bereich zwischen Vereinsheim und Multifunktionsfeld hätten. Nach Angaben des Sportvereins finden derartige Veranstaltungen dort derzeit nicht statt.

Nach 22:00 Uhr ist der Betrieb einer leistungsstarken Musikanlage mit dem im Gutachten angesetzten Emissionswert nicht mit den schalltechnischen Anforderungen vereinbar. Ohne Musikanlage ist ein Aufenthalt von Gästen nach 22:00 Uhr dagegen grundsätzlich möglich. Zwischen 20:00 und 22:00 Uhr kann eine Musikanlage im Rahmen eines seltenen Ereignisses betrieben werden, sofern deren in Richtung der geplanten Wohnbebauung wirksamer Schallleistungspegel 100 dB(A) nicht überschreitet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Anforderungen an die jeweilige Veranstaltungsorganisation und nicht um einen durch den Bebauungsplan ausgelösten dauerhaften Nutzungskonflikt.

Kommunale Lager- und Gewerbegeräusche

Der bestehende Parkplatz wird gelegentlich von der Gemeinde als Lagerfläche für Baustoffe genutzt. Sofern entsprechende Arbeiten werktags zwischen 7:00 und 20:00 Uhr stattfinden und schalltechnisch höchstens einem zweistündigen Betrieb eines Radladers oder Baggers entsprechen, wird der maßgebliche Tag-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten. Diese Nutzungsbedingungen sind bei der künftigen Nutzung der Fläche zu beachten.

Schießgeräusche

Die Schießbahnen des vorhandenen Schützenhauses sind vollständig eingehaust. Messungen haben ergeben, dass Schießgeräusche im Plangebiet nicht oder nur bei erhöhter Aufmerksamkeit wahrnehmbar sind. Selbst bei kontinuierlichem Schießbetrieb ist höchstens ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) zu erwarten. Der maßgebliche Tag-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird damit sicher eingehalten. Einschränkungen des bestehenden Schießbetriebes sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Schützenfest

Als maßgeblicher Immissionskonflikt wurde das jährlich auf dem benachbarten Festplatz stattfindende Schützenfest identifiziert. Der Bewertung liegen sowohl Prognoseberechnungen als auch Messungen während der voraussichtlich lärmintensivsten Veranstaltungsnacht des Jahres 2026 zugrunde. Maßgebliche Geräuschquellen sind die Musikdarbietungen im Festzelt sowie zeitweise der Betrieb eines Autoscooters oder eines vergleichbaren Fahrgeschäfts. Nach Angaben des Schützenvereins können die Musikveranstaltungen bis etwa 3:00 Uhr andauern.

Innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen sind während der lautesten Nachtstunde Beurteilungspegel von bis zu etwa 71 dB(A) zu erwarten. Der für seltene Ereignisse herangezogene nächtliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird damit in weiten Teilen des Plangebietes deutlich überschritten. Allerdings befinden sich bereits heute Wohngebäude näher am Festplatz, an denen noch höhere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Für das Bestandsgebäude „Am Teichweg 7“ weist das Gutachten beispielsweise einen Beurteilungspegel von rund 75 dB(A) aus.



Die in der Niedersächsischen Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie vorgesehene Möglichkeit, an Tagen vor Sonn- und Feiertagen den Beginn der Nachtzeit um bis zu zwei Stunden zu verschieben, löst den Konflikt nicht vollständig. Das Schützenfest findet an mehreren aufeinanderfolgenden Tagen statt und kann deutlich über 24:00 Uhr hinausreichen. Die Richtlinie eröffnet jedoch die Möglichkeit, im Einzelfall weitergehende Abweichungen zu prüfen. Das Gutachten empfiehlt daher eine Sonderfallprüfung, in die insbesondere die Herkömmlichkeit und soziale Adäquanz der Veranstaltung, ihre historische und kulturelle Bedeutung, der traditionelle Standort sowie ihre Häufigkeit und Dauer eingestellt werden können.

Untersuchte Lösungsmöglichkeiten

Das Gutachten zeigt zur Bewältigung des Konfliktes drei Lösungsansätze auf:

- **Lösung L1 – Beschränkung der Wohnbauflächen**
Einer Wohnnutzung würden nur diejenigen Bereiche zugeführt, in denen der nächtliche Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) eingehalten wird. Dadurch wäre ein erheblicher Teil des vorgesehenen Wohngebietes von einer baulichen Nutzung ausgeschlossen.
- **Lösung L2 – Verbindlicher passiver Schallschutz**
Für das Plangebiet würden besondere Anforderungen an Außenwände, Fenster und Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Nach den Beispielberechnungen des Gutachtens könnten bewertete Schalldämm-Maße der Außenwände von rund 55 dB sowie der Fenster von etwa 48 bis 51 dB erforderlich werden. Insbesondere bei den Fenstern wären damit besondere Konstruktionen und erheblichen Mehrkosten verbunden.
- **Lösung L3 – Planerische Hinnahme des seltenen Ereignisses:**
Die während des Schützenfestes auftretenden Geräuschimmissionen werden aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls als von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern grundsätzlich hinzunehmen bewertet. Im Bebauungsplan und in seiner Begründung wird ausdrücklich auf das Schützenfest und die insbesondere nachts auftretenden erheblichen Richtwertüberschreitungen hingewiesen.

Gewählter Lösungsansatz und Abwägung

Die Gemeinde verfolgt Lösung L3. Ausschlaggebend ist zunächst, dass die erhöhten Geräuschimmissionen ausschließlich während des einmal jährlich stattfindenden Schützenfestes und damit an etwa drei bis vier Tagen beziehungsweise Nächten auftreten. Dies entspricht lediglich rund 1 % der Nächte eines Jahres. Die Belastung stellt somit keine dauerhafte oder den üblichen Wohnalltag prägende Geräuschsituation dar, sondern ist auf einen eng begrenzten Ausnahmezeitraum beschränkt.

Die sonstigen untersuchten Geräuschquellen führen demgegenüber zu keinem erheblichen Immissionskonflikt. Die Orientierungswerte für Straßenverkehrs- und Parkplatzgeräusche werden sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Die Immissionsrichtwerte für die Sportanlagen werden in allen untersuchten Nutzungssituationen eingehalten beziehungsweise um mindestens rund 3 dB unterschritten. Auch die Schießgeräusche liegen sicher unterhalb des maßgeblichen Tag-Immissionsrichtwertes. Die besondere Konfliktsituation beschränkt sich daher auf das jährliche Schützenfest.

Das Schützenfest ist eine historisch gewachsene, am traditionellen Standort stattfindende und im örtlichen Gemeinschaftsleben fest verankerte Veranstaltung. Es dient der Brauchtumspflege, der Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort und der generationenübergreifenden Begegnung. Die Gemeinde misst dem Erhalt des Schützenfestes als Bestandteil des örtlichen kulturellen und sozialen Lebens daher ein erhebliches Gewicht bei. In die Abwägung wird zudem eingestellt, dass das Schützenwesen Bestandteil des immateriellen Kulturerbes in Deutschland ist.

Bereits heute befinden sich Wohngebäude im näheren Umfeld des Festplatzes, die teilweise stärker von den Geräuschen des Schützenfestes betroffen sind als die geplante Wohnbebauung. Die Planung führt damit nicht erstmals schutzbedürftige Wohnnutzungen an den Festplatz heran, sondern ergänzt eine historisch gewachsene Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen. Dieser Umstand hebt den Schutzanspruch der zukünftigen Wohnbebauung zwar nicht auf, unterstützt jedoch die Einordnung des Schützenfestes als ortsübliches und sozial verwurzeltes Ereignis.

Auch traditionsreiche Veranstaltungen sind nicht uneingeschränkt von immissionsschutzrechtlichen Anforderungen freigestellt. Technisch und organisatorisch mögliche sowie verhältnismäßige Maßnahmen zur Lärminderung sind bei der jeweiligen Veranstaltung zu prüfen und, soweit zumutbar, umzusetzen. Hierzu können insbesondere eine schalltechnisch günstige Ausrichtung der Beschallungsanlagen, die Begrenzung vermeidbarer Geräuschteile, eine Verringerung der Beschallungslautstärke in der fortgeschrittenen Nachtzeit sowie organisatorische Regelungen für den Auf- und Abbau und den Zu- und Abfahrtsverkehr gehören. Die planerische Entscheidung im Bebauungsplan ersetzt weder die veranstaltungsbezogene Einzelfallprüfung noch eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahmezulassung.

Die mit den Lösungen L1 und L2 verbundenen Einschränkungen und Kosten stehen nach Auffassung der Gemeinde angesichts der geringen Häufigkeit der Belastung nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem erzielbaren zusätzlichen Schutz. Lösung L1 würde einen erheblichen Teil der vorgesehenen Wohnbauflächen ausschließen. Lösung L2 würde besondere Außenwand- und Fensterkonstruktionen sowie gegebenenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und damit erhebliche dauerhafte Mehrkosten für sämtliche betroffenen Bauvorhaben erfordern, obwohl sich deren wesentlicher Nutzen auf wenige Nächte im Jahr beschränken würde. Auf verbindliche Festsetzungen zum besonderen passiven Schallschutz wird daher verzichtet.

Stattdessen werden zukünftige Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner durch einen ausdrücklichen Hinweis im Bebauungsplan über die bestehende Geräuschsituation informiert. Dadurch wird die besondere örtliche Situation bereits vor dem Erwerb eines Grundstücks beziehungsweise der Errichtung eines Gebäudes transparent gemacht. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit freiwilliger Eigenvorsorge, beispielsweise durch:

- eine schalltechnisch günstige Gebäudeausrichtung und Grundrissgestaltung,
- die Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite,
- die Nutzung lärmabgewandter Räume zum Schlafen während der Schützenfestnächte,
- den Einbau besonders schalldämmender Außenbauteile und Fenster sowie



- den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.

Abwägungsergebnis

Unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Belange gelangt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die während des Schützenfestes auftretenden erheblichen Geräuschimmissionen aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls planerisch hingenommen werden können. Maßgeblich sind insbesondere:

- die Beschränkung der erheblichen Geräuschbelastung auf etwa drei bis vier Tage beziehungsweise Nächte im Jahr,
- das Fehlen einer vergleichbaren dauerhaften Belastung durch die sonstigen untersuchten Geräuschquellen,
- die historische, kulturelle und soziale Bedeutung des Schützenfestes,
- die Bedeutung des Schützenwesens als immaterielles Kulturerbe,
- der traditionelle und langjährig genutzte Veranstaltungsstandort,
- die bereits vorhandene und teilweise stärker betroffene Wohnbebauung,
- die städtebaulichen Nachteile einer Beschränkung der Wohnbauflächen,
- die hohen dauerhaften Kosten verbindlicher passiver Schallschutzmaßnahmen,
- das ungünstige Kosten-Nutzen-Verhältnis solcher Maßnahmen angesichts der geringen zeitlichen Häufigkeit der Belastung sowie
- die transparente Information der zukünftigen Betroffenen und die Möglichkeit freiwilliger Eigenvorsorge.

Die Belange des Immissionsschutzes werden damit nicht ungeprüft gegenüber anderen Planungsbelangen zurückgestellt. Die Höhe, Dauer und Häufigkeit der Geräuschimmissionen wurden ermittelt und bewertet; zudem wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Konfliktbewältigung geprüft. Im vorliegenden Einzelfall gewichtet die Gemeinde jedoch die Belange des örtlichen Brauchtums, des sozialen und kulturellen Lebens, der Wohngebietsentwicklung und der Verhältnismäßigkeit höher als das Interesse an einer ausnahmslosen Einhaltung des für seltene Ereignisse herangezogenen nächtlichen Immissionsrichtwertes während der wenigen Schützenfestnächte.

Durch den ausdrücklichen Hinweis im Bebauungsplan, die Darstellung der Konfliktsituation in der Begründung und den Verweis auf das schalltechnische Gutachten wird die bestehende Geräuschsituation offengelegt (siehe Hinweis D 2 bzw. Kapitel 11.2). Lösung L3 wird daher als städtebaulich vertretbare und angemessene Bewältigung des festgestellten Immissionskonfliktes bewertet. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner haben die mit dem traditionellen Schützenfest verbundenen, zeitlich eng begrenzten Geräuschimmissionen grundsätzlich hinzunehmen. Die Verpflichtung, vermeidbare Geräusche bei der jeweiligen Veranstaltung durch mögliche, zumutbare und verhältnismäßige technische oder organisatorische Maßnahmen zu vermindern, bleibt davon unberührt.

8.5.3 Fazit zu Immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzungen sowie der untersuchten Verkehrs-, Parkplatz-, Sport-, Lager- und Schießgeräusche zu keinen erheblichen Immissionskonflikten. Ein relevanter Konflikt besteht ausschließlich während des jährlich an etwa drei bis vier Tagen stattfindenden Schützenfestes, bei dem der für seltene Ereignisse herangezogene nächtliche Immissionsrichtwert in Teilen des Plangebietes deutlich überschritten wird. Aufgrund der geringen Häufigkeit, der historischen und sozialen Bedeutung sowie des traditionellen Standortes der Veranstaltung bewertet die Gemeinde diese Belastung im Rahmen einer Sonderfallbetrachtung als grundsätzlich hinnehmbar. Auf eine Beschränkung der Wohnbauflächen und auf verbindliche passive Schallschutzmaßnahmen wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verzichtet. Die Konfliktsituation wird im Bebauungsplan transparent offengelegt und durch Hinweise auf Möglichkeiten freiwilliger baulicher und organisatorischer Eigenvorsorge berücksichtigt. Veranstaltungsbezogene Lärminderungsmaßnahmen und gegebenenfalls erforderliche Ausnahmeentscheidungen bleiben unabhängig davon im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

8.6 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten befinden sich vereinzelte Gehölze, die an den Wirtschaftsweg grenzen. Im Nordosten sind ebenfalls Gehölze vorhanden. Östlich grenzt eine Streuobstwiese an das Plangebiet an. Die landwirtschaftliche Fläche weist eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Boden- und Ackerzahl auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird äußerst fruchtbarer Boden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Im weiteren Umfeld des Plangebiets weisen die Böden ebenfalls eine hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als Wohnbaufläche umgewidmet. Dabei wurde sich auf das notwendige Maß begrenzt, um Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft soweit wie möglich zu vermeiden. Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen bei gleichzeitiger geringer Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen gerecht zu werden, wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlichen Flächen gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung durch Samtgemeinde und Gemeinde als vertretbar eingestuft.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Landwirtschaft als gering zu bewerten. Der kleinflächige Verlust des fruchtbaren Ackerlandes ist im Verhältnis zu der vorhandenen Ackerfläche als gering einzustufen. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits im Rahmen der weiter fortgeschrittenen Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich legitimiert wird. Dabei hat die Samtgemeinde eine umfassende und ausgewogene Abwägung der verschiedenen Belange vorgenommen, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Landwirtschaft angemessen berücksichtigt werden. Der Versorgung mit Wohnraum wurde in der vorgesehenen Größenordnung der Vorzug gegeben.

9 Klimaschutz und Nachhaltigkeit

9.1 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen, dabei ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten.

Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf das Klima aus und unterstützen damit den Klimawandel. Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

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

Unter **Klimaschutz** sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird die anthropogen verursachte Erderwärmung zu verringern.

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

Die Gestaltung von gebietsinternen Freiflächen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche soll dem Wärmeinselseffekt bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Summe der Bepflanzung auch innerhalb der Baugebiete, Straßen und Stellplätze Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimaausgleichende Funktionen.

Durch Maßnahmen zur Versiegelungsbeschränkung werden über die Pflanzflächen hinaus noch Bereiche zur Verfügung gestellt innerhalb derer Porenvolumen eine Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich ist. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ist die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schutz vor negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen ein zentrales Erfordernis. Dazu zählt neben der Versiegelungsbeschränkung auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken.

Konkrete Maßnahmen im Plangebiet werden im Kapitel 6.8 sowie im Umweltbericht erläutert.

9.2 Nachhaltigkeitscheck

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll bereits zu Beginn ein möglichst breites Spektrum für eine nachhaltige Bebauung berücksichtigt werden. Die nachfolgende „Checkliste Klimaschutz und Nachhaltigkeit“ dient als Ansatz und Gedankenstütze hierfür und lässt eine Einordnung zu, wo ggf. noch Potenzial für mehr Nachhaltigkeit vorhanden ist.

Die Checkliste soll helfen, die Aspekte einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit dem besonderen Fokus auf Klimaschutz und Klimaanpassung bei konkreten kommunalen Projekten zu berücksichtigen. Es geht darum, die Aufmerksamkeit auf die Nachhaltigkeit zu lenken, die Vielschichtigkeit des Themas aufzuzeigen und das Bewusstsein dafür zu schärfen. Zum anderen sollen Handlungsfelder identifiziert werden, wo noch Verbesserungsbedarf besteht.

Es handelt sich zunächst um einen Grobcheck anhand von Handlungsfeldern, die den drei Qualitäten der Nachhaltigkeit zugeordnet sind. Jedem Handlungsfeld sind wiederum einzelne Themenfelder zugeordnet. Aus der Bewertung der Themenfelder und den entsprechenden Bemerkungen lassen sich weitere Handlungserfordernisse ableiten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das grafische Ergebnis der Einschätzung aus der nachfolgenden Tabelle. Bewertet werden die Handlungsfelder, die in Bezug auf die vorliegende Planung als relevant eingestuft werden. Die Bewertung wird nach den folgenden drei Stufen vorgenommen:

- 1: Ist nicht berücksichtigt/vorhanden
- 2: Ist in Teilaspekten berücksichtigt/vorhanden
- 3: Berücksichtigt/vorhanden

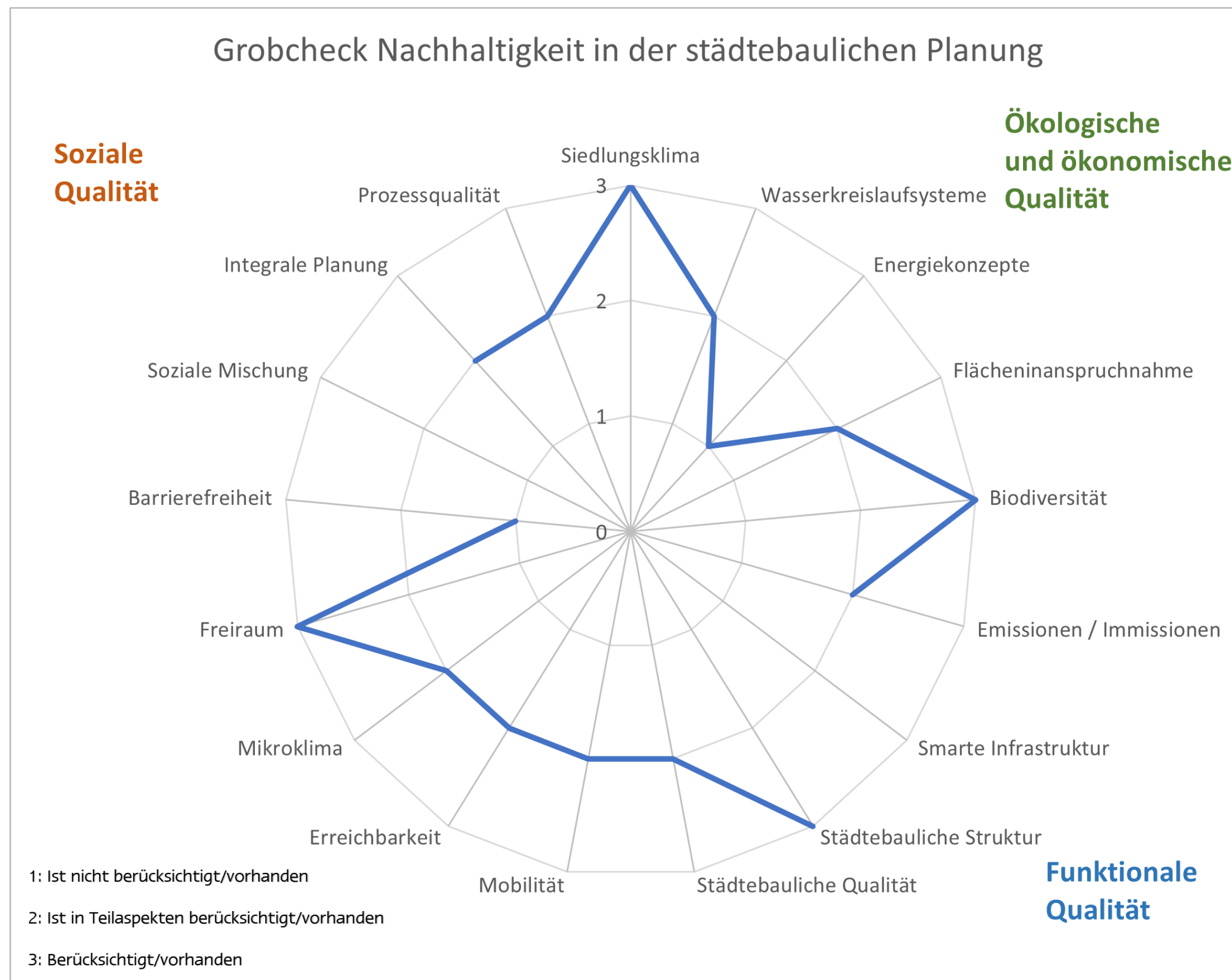


Abbildung 8 Netzdiagramm Grobcheck Nachhaltigkeit in der städtebaulichen Planung (Quelle: Planungsgruppe Puche GmbH)



9.2.1 Ökologische und Ökonomische Qualität

Handlungsfeld	Themenfeld	Fragestellung	Relevanz	Fein-check	Grob-check	Berücksichtigung
Siedlungsklima	Versorgung mit Frischluft	Ist die Versorgung der Bebauung durch Frischluft/Kaltluft gesichert z. B. durch Berücksichtigung von Kaltluftentstehungsgebieten oder durch Frischluftbahnen?	+	2	3	Die Versorgung mit Frischluft bleibt weiterhin gewährleistet, da keine durchgehende barrierewirksame Bebauung stattfindet.
	Wärmereduzierung	Werden Hitzeeffekte vermieden z. B. durch Versiegelungsbeschränkungen oder hohen Grünlandanteil?	+	3		Durch Versiegelungsbeschränkung und Begrünungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass Hitzeinseln minimiert werden.
	Verdunstungskühlung	Werden Kühlungseffekte ermöglicht z. B. durch Verdunstungsbecken/-beete, Fassaden-/Dachbegrünung?	+	3		Die Gräben und Versickerungsmulden sowie das Regenrückhaltebecken fördern die Verdunstungskühlung.
Wasserkreislaufsysteme	Trinkwasserverbrauch	Sind Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs vorgesehen wie z. B. Nutzung von Regenwasser oder von Grauwasser?	-		2	
	Hochwasserschutz	Ist eine sichere Standortwahl außerhalb von Überflutungsbereichen getroffen?	+	2		Gewässer Gothenbeek ist im Osten ca. 115 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Bei Starkregenereignissen wird die geplante Bebauung nicht tangiert.
	Starkregen	Sind für Starkregenereignisse Notwasserwege oder Senkenlagen berücksichtigt?	+	1		Potentielle Auswirkungen von Starkregenereignissen wurden im Umweltbericht abgeprüft, in entsprechenden Bereichen findet keine Bebauung statt. Anlagen, wie Notwasserwege wurden in der Planung daher nicht berücksichtigt.
	Wassermanagement	Gibt es über technische Regenrückhalteeinrichtungen (Becken, Zisternen, Stauraumkanal) hinaus Maßnahmen der blau-grünen Infrastruktur wie Retentionsdächer, Rückhaltebecken/-beete, Rigolen etc.?	+	3		Im Nordosten soll ein Regenrückhaltebecken entstehen, im Süden entlang des Plangebiets ein offener Graben, Regenrückhaltebecken und Versickerungsmulden wurde bei der Planung berücksichtigt.
	Gestaltung Rückhaltebereiche	Gibt es multicodierte Flächen, die dem Wassermanagement und gleichzeitig weiteren sozialen, städtebaulichen oder naturschutzfachlichen Aspekten dienen?	+	3		Bei der vorgesehenen natürlichen Gestaltung und Modellierung des Regenrückhaltebeckens kann gleichzeitig auch die Biodiversität erhöht werden.
Energiekonzepte	Energieplanung	Ist ein Energieversorgungskonzept in Korrelation mit einer optimierten Bautypologie und -dichte oder Anbindemöglichkeiten an Großstrukturen vorgesehen?	-		1	
	Erneuerbare Energien	Ist die Nutzung erneuerbarer Energien z. B. aus Abwasserwärme, Erdwärme, Abfallwärme, Biomasse, Wasserkraft, Windkraft vorgesehen?	+	2		Durch die bereits ausgeschlossene Gasversorgung sowie die bestehende Anforderung an Neubauten zur Nutzung von min 65% erneuerbarer Energien und die verpflichtende Installation von Solaranlagen ist die Nutzung von erneuerbaren Energien vorgesehen.
	Energieversorgungssysteme	Werden mehrere dezentrale und/oder zentrale Strom-/Wärmeversorgungsvarianten gegenübergestellt und ökologisch (Emissionen) sowie wirtschaftlich (Investitionen und Betriebskosten) bewertet?	-			Das bestehende Stromversorgungsnetz muss innerhalb des Plangebietes ausgebaut werden. Stand jetzt werden keine Kapazitätsprobleme in der Stromversorgung erwartet.
	Energiesparen	Sind Energieeffizienzmaßnahmen wie höhere Effizienzhausstandards / Dämmstandards (über GEG-Mindestanforderungen) vorgesehen?	+	1		Die Anwendung des Gebäudeenergiegesetzes wird empfohlen.
Flächeninanspruchnahme	Innen- vor Außenentwicklung	Ist das Innenentwicklungspotenzial ausgeschöpft?	+	2	2	Räumliche Alternativen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes abgewogen. Die Räumlichen Alternativen sind durch Restriktionen bzw. ihrer Ausgestaltung und Verfügbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben.
	Versiegelungsgrad	Werden Maßnahmen zur Versiegelungsbeschränkung ergriffen?	+	3		Es wurde eine GRZ von 0,4 festgelegt, welche sich an der bereits bestehenden Bebauung vor Ort orientiert. Es wie eine Versiegelungsbeschränkung für Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.
	Erschließungseffizienz	Wird eine hohe Erschließungseffizienz erreicht durch ein günstiges Verhältnis von NBL zu BBL?	+	3		Erschließungseffizienz durch Ringschließung an der Straße "Zum Sonnenberg" und "Zum Leeger Grund"
	Baudichte	Werden angemessen hohe Geschossflächenzahlen im Sinne einer verdichteten Bebauung erreicht?	+	2		Es ist keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Durch die GRZ und die Festlegung der Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser ist die Baudichte, an das umliegende Gebiet angepasst. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt, sodass auch eine höhere Auslastung möglich ist.
Biodiversität	Arten- und Biotopschutz	Ist eine Aufnahme der Arten und Biotoptypen durchgeführt worden und werden Betroffenenheiten vermieden, minimiert oder ausgeglichen?	+	3	3	Die im Artenschutzfachbeitrag nahegelegten Maßnahmen wurden mit aufgenommen. Das Defizit wird durch interne Begrünung und externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.
	Artenförderung	Sind Maßnahmen zur Artenförderung durch geeignete, dem Standort entsprechende Lebensräume und Habitatstrukturen vorgesehen?	+	2		Es werden nur heimische Gehölzarten verwendet. Es sind sowohl private als auch öffentliche Grünflächen vorgesehen, wodurch die Struktur und somit Habitatvielfalt ermöglicht wird.
	Biotopverbund	Sind Maßnahmen zum Biotopverbund (Trittsteinbiotope, Korridore) / zur ökologischen Durchlässigkeit, z. B. Vernetzung von Grünflächen, vorgesehen?	+	2		Es sind sowohl private als auch öffentliche Grünflächen vorgesehen, die als Korridore dienen können.
	Gefahrenvermeidung	Sind Maßnahmen zur Gefahrenvermeidung wie Vorkehrungen gegen Vogelschlag oder insektenfreundliche Beleuchtung vorgesehen?	+	3		Im Umweltbericht wird ausdrücklich auf entsprechende Maßnahmen hingewiesen.
	Eingriffsbilanzierung	Werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen oder entsteht sogar ein Bilanzierungsüberschuss?	+	3		Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die internen Maßnahmen nicht komplett ausgeglichen werden, externe Ausgleichsflächen stehen zur Verfügung.
	Monitoring	Ist ein Konzept zur Erfolgskontrolle aller natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen vorgesehen?	+	3		Im Umweltbericht wird sich mit einem Monitoringkonzept beschäftigt.
Emissionen / Immissionen	Lärm	Werden die Orientierungswerte der DIN 18005 oder die Richtwerte der TA-Lärm für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm eingehalten?	+	2	2	Es wurde ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet, die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein. Es bestehen Immissionskonflikte, welche der Abwägung zugeführt werden.
	Licht	Sind Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtverschmutzung vorgesehen?	+	2		In den Umweltbericht wurde ein Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen.

Handlungsfeld	Themenfeld	Fragestellung	Relevanz	Fein-check	Grob-check	Berücksichtigung
	Treibhausgase	Sind Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von CO2 oder zur Kompensation für die erzeugten Treibhausgase vorgesehen?	-			
	Luftqualität	Sind Maßnahmen zur Erhaltung und/oder Verbesserung der Luftqualität vorgesehen?	+	3		Durch bestehende Bebauung ist das Klima bereits vorbelastet. Die Pflanzmaßnahmen können eine Filterwirkung übernehmen.

9.2.2 Funktionale Qualität

Handlungsfeld	Themenfeld	Fragestellung	Relevanz	Fein-check	Grob-check	Berücksichtigung
Smarte Infrastruktur	Breitband	Ist ein leistungsfähiges Breitbandnetz mit einer zeitgemäßen Downloadgeschwindigkeit vorgesehen?	-			
	WLAN	Ist freies WLAN im öffentlichen Raum vorgesehen?	-			
Städtebauliche Struktur	Städtebauliche Einbindung	Findet eine nachvollziehbare Einbindung in die Stadtgestalt und Stadtstruktur (Morphologie/Strukturen, Maßstab, Sichtachsen, Schnittstellen, Höhenentwicklung) statt?	+	3	3	Da Neubaugebiet wird an die bestehende Bebauung angebunden. Die Festlegungen zur Geschossigkeit, GRZ und weiteren Festsetzungen orientiert sich an dem angrenzenden Gebiet und der vorherrschenden Topografie.
	Einbindung Erschließungsnetz	Findet eine nachvollziehbare Einbindung in das Erschließungsnetz (Anbindung, Bezüge) statt?	+	3		Das Gebiet wird an das bestehende Erschließungsnetz angebunden.
Städtebauliche Qualität	Gestaltung Gebäude	Gibt es Vorgaben für die Gestaltung der Architektur wie Fassadengliederung oder der Gebäude wie Höhen, Forman, Materialien?	+	2	2	Dachneigung und mögliche Dachfarben wurden festgelegt.
	Städtebaulicher Impuls	Sind Gebäude oder Nutzungen mit besonderen Gestaltungsansprüchen (städtebauliche Dominanten) an prägnanten Stellen vorgesehen?	-			
	Gestaltung Nebenanlagen	Gibt es Vorgaben für die Gestaltung von privaten Stellplätzen und Nebenanlagen?	+	2		Es ist eine Versiegelungsbeschränkung der Stellplätze festgelegt.
Mobilität	Umweltverbund	Kann ein möglichst hoher Anteil am Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fuß) erreicht werden?	+	2	2	Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 650m fußläufig erreichbar. Innerhalb der Ortschaft Seulingen können Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.
	NMIV	Sind Maßnahmen zur Priorisierung des nicht motorisierten Individualverkehrs, wie gute und sichere Fuß- und Radwege, Querungs- und Orientierungshilfen, Fahrrad-Abstellanlagen oder Aufenthaltsbereiche, vorgesehen?	-			
	E-Mobilität	Wird E-Mobilität z. B. durch ein Angebot an Ladeinfrastruktur gefördert?	-			
	Fahrzeug-Sharing	Gibt es ein Sharing-Angebot für motorisierte Fahrzeuge im Quartier oder im direkten Umfeld oder ist es geplant?	-			
	Verkehrsflächen	Ist eine Multicodierung oder Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Verkehrsfläche durch z. B. Bepflanzung, Spiel- und Sportflächen oder Wassermanagementfunktionen vorgesehen?	-			
	Stellplätze	Ist abweichend vom Stellplatzschlüssel eine am Bedarf oder der städtebaulichen Zielstellung orientierte Ausweisung von Stellplätzen vorgesehen?	+	3		Stellplätze können innerhalb der ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsfläche zur Verfügung gestellt werden.
Erreichbarkeit	Nähe zu Grundbildung	Ist eine Grundschule, ein Kindergarten und ein Spielplatz möglichst fußläufig erreichbar?	+	2	2	Ein Spielplatz ist in ca. 100 m Entfernung vorhanden. Die Grundschule und Kita können per Fuß oder Fahrrad erreicht werden (ca. 1,2 km)
	Nähe weiterführende Bildung	Ist ein Angebot an weiterführenden oder berufsbildenden Schulen in angemessener Geh-/Fahrzeit mit ÖPNV erreichbar?	-			
	Nähe zu Nahversorgung	Sind Nahversorger und Gastronomie möglichst fußläufig erreichbar?	-			
	Nähe zu medizinischer Grundversorgung	Ist eine Praxis für Allgemeinmedizin möglichst fußläufig erreichbar?	+	2		Eine Praxis für Allgemeinmedizin ist ca. 500m entfernt und fußläufig erreichbar.
	Nähe zu medizinischer Fachversorgung	Ist ein Angebot an Fachärzten, Krankenhaus in angemessener Geh-/Fahrzeit mit ÖPNV erreichbar?	-			
	Nähe zu Sport und Freizeit	Ist ein Angebot an Einrichtungen für Sport, Freizeit, Kunst und Kultur in angemessener Geh-/Fahrzeit mit ÖPNV erreichbar?	+	2		Der Sportplatz befindet sich ca. 100 m östlich des Plangebiets.
	Nähe zu Dienstleistungen	Ist ein Angebot an sonstigen Dienstleistungen wie Bank, Post, Friseur, Wellness etc. in angemessener Geh-/Fahrzeit mit ÖPNV erreichbar?	-			
	Nähe zu ÖPNV	Ist eine Bus-/Bahnhaltstelle fußläufig erreichbar?	+	2		Die Nächste Bushaltestelle ist ca. 650 m vom Plangebiet entfernt.



9.2.3 Soziale Qualität

Handlungsfeld	Themenfeld	Fragestellung	Relevanz	Fein-check	Grob-check	Berücksichtigung
Mikroklima	Sonneneinstrahlung	Ist eine ausreichende Sonneneinstrahlung im Winter (21. Dezember) berücksichtigt?	-		2	
	Verschattung	Ist eine ausreichende Verschattung auf einem relevanten Teil der Flächen z. B. durch Bäume oder Verschattungssysteme an Gebäuden gewährleistet?	+	2		Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen wurden festgesetzt.
	Windschutz	Werden exponierte Lagen mit Windangriffsflächen vermieden oder sind Maßnahmen zum Schutz vor Wind vorgesehen?	-			
Freiraum	Freiraumstruktur	Wird eine identitätsstiftende Freiraumstruktur, ggf. mit einem übergeordneten Prinzip, welches den künftigen Charakter der Freiraumstruktur ausmachen soll, geschaffen?	+	2	3	Im Bebauungsplan wird die Gestaltung des Freiraums am Rande des Gebietes festgesetzt. Das Wohngebiet soll dadurch in sich abgeschlossen wirken und ein harmonischer Übergang in den angrenzenden Freiraum geschaffen werden.
	Freiraumtypen	Sind unterschiedliche Freiraumtypen vorgesehen?	+	3		Das Freiraumkonzept basiert auf der Umsetzung einer blau-grünen Infrastruktur.
	Materialität	Werden gestalterische Vorgaben für die zu verwendenden Materialien im Freiraum gemacht?	-			
	Vegetation	Werden gestalterische Vorgaben zur Bepflanzung gemacht?	+	3		Im Umweltbericht werden Pflanzmaßnahmen festgelegt.
	Ausstattung	Werden gestalterische Vorgaben zum Umgang mit Stadtmobiliar oder zur Außenraumbeleuchtung gemacht?	-			
	Private Freiflächen	Werden gestalterische Vorgaben für eine kohärente und ökologisch ausgerichtete Gebietsgestaltung gemacht?	+	3		Es wurden Bepflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt und ein Katalog an empfohlenen Gehölzen liegt vor.
Barrierefreiheit	Barrierefreie Gehwege	Sind Bewegungsflächen ausreichend breit und barrierefrei insbesondere an Querungsstellen?	+	1	1	Eine barrierefreie Anbindung für den Fußverkehr ist zu prüfen und mögliche Verbesserungsmaßnahmen umzusetzen.
	Orientierung im öffentlichen Raum	Sind Orientierungshilfen durch taktil und optisch kontrastierende Leitsysteme wie Bodenindikatoren vorgesehen?	-			
	Barrierefreie Haltestellen	Sind ÖPNV-Haltestellen barrierefrei gestaltet und taktil ausgestattet?	-			
	Behindertengerechte Stellplätze	Sind ausreichend behindertengerechte Pkw-Stellplätze vorgesehen?	-			
Soziale Mischung	Soziale Einbindung	Werden bestehende soziale Strukturen und Nutzungen wie z. B. Kleingärten angemessen berücksichtigt oder werden Verbesserungen für die nähere Umgebung erreicht?	-			
	Demografische Mischung	Gibt es ein Angebot generationsspezifischer Angebote und Einrichtungen (betreutes Wohnen, Treffs, Kindergärten, Stadtteilbüro, Bürgerhaus, Spielplätze usw.) im Quartier bzw. im Umkreis?	-			
	Verschiedene Eigentumsformen	Sind im Quartier differenzierte Eigentumsformen geplant oder wird das Quartier von verschiedenen Bauträgern, Investoren, Baugenossenschaften, Baugruppen etc. entwickelt?	-			
	Verschiedene Grundstücksangebote	Ist eine Unterteilung in unterschiedliche Baufelder (Größe, Modellierbarkeit) vorgesehen, die selbständig z. B. durch Tiefgaragen oder Wohnhöfe erschlossen werden können?	-			
	Differenzierte Bautypen	Ist eine soziale Mischung durch unterschiedliche Bautypen (z. B. Doppel-, Reihen-, Gartenhof-, Terrassenhaus oder Stadtvilla, Geschosswohnen, Spännertypen) vorgesehen?	-			
	Innovative Wohnformen	Werden innovative Wohnformen im Quartier z. B. durch Programme, Initiativen oder Förderungen ermöglicht (Baugruppen, Generationenhäuser, geförderter Wohnungsbau)?	-			
	Sozialer Wohnungsbau	Ist ein angemessener Anteil von sozialem Wohnungsbau vorgesehen?	-			
Integrale Planung	Integraler Planungsprozess	Werden die unterschiedlichen Disziplinen wie Wärme-, Entwässerungs-, Freiraum-, Verkehrsplanung etc. und die Nachhaltigkeitskriterien zu einem möglichst frühen Planungszeitpunkt durch ein integrales Planungsteam berücksichtigt?	+	2	2	Die Themen Entwässerung-, Freiraum- und Verkehrsplanung wurden im städtebaulichen Konzept mit einbezogen und durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Zur Überprüfung wird eine Nachhaltigkeitscheck durchgeführt, der in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt wird.
	Szenarien und Varianten	Gibt es ein Konzeptfindungsverfahren für unterschiedliche Planungsvarianten und alternative Planungsszenarien?	-			
Prozessqualität	Partizipativer Planungsprozess	Gibt es eine Einflussmöglichkeit auf das Konzept durch partizipative Prozesse?	+	2	2	Durch die Auslegung in der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung haben die vor Ort ansässigen Personen die Möglichkeit sich zu dem Vorhaben zu äußern. Außerdem hat die Gemeinde ihre Vorstellung der Gestaltung des Wohngebiets in einem städtebaulichen Grobkonzept eingebracht.
	Projektmanagement	Werden projektbegleitend Projektsteuerung und Risikomanagement durchgeführt?	-			
	Qualitätsmanagement	Findet eine Qualitätssicherung durch Definition und Kommunikation der Nachhaltigkeitsziele oder gar durch eine Qualitätskontrolle statt?	-			
	Kostenkontrolle	Wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung über die Projektrealisierung während des gesamten Entwicklungszeitraums sowie eine Folgekostenbetrachtung durchgeführt?	-			

10 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

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

Der darauf aufbauende Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange, wird in diesem Kapitel zusammengefasst und ist der Begründung zum Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigelegt.

10.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Die von der Planungsgruppe Puche entworfene Nachhaltigkeitscheckliste wurde bei der Planung berücksichtigt (siehe Kapitel 9). Die Checkliste soll helfen, die Aspekte einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit dem besonderen Fokus auf Klimaschutz und Klimaanpassung bei konkreten kommunalen Projekten zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gehalten, dass neben den gestalterischen Ansätzen auch die siedlungsökologischen und kleinklimatischen Aspekte gewürdigt werden.

Die ackerbaulich genutzte Fläche weist keine nennenswerte Bedeutung für **Flora und Fauna** auf. Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung durch das Büro Limna, wurde festgestellt, dass sich keine geschützten Tiere innerhalb des Untersuchungsbereichs aufhalten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Trotz der intensiven Nutzung gehen Acker und halbruderales Gras- und Staudenfluren im Straßenrandbereich als **Biotoptyp / Lebensraum** verloren, so dass zunächst eine Erheblichkeit zu verzeichnen ist. Mit der Festsetzung von großflächigen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung kann sich das Plangebiet in bestimmten Bereichen potenziell zu einem attraktiven Ort für Fauna und Flora entwickeln.

Die landwirtschaftliche Fläche wird vollständig überplant. Die Festsetzungen führen zu einer Teil- bzw. Vollversiegelung des **Bodens** und somit zu einem Verlust an **Bodenpotenzial**. In diesen Bereichen ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Bodenpotenzial zu rechnen. Dem gegenüber stehen großzügig bemessene Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und Nutzungsintensität sowie eine Versiegelungsbeschränkung. Hier kann sich der Boden mit seinen Bodenfunktionen weitestgehend natürlich entwickeln.

Im Plangebiet sind keine **Oberflächengewässer** betroffen.

Auch das **Lokalklima** wird durch die Versiegelung und die Bebauung beeinflusst. Die im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht berührt. Es werden zahlreiche grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets getroffen.

Aus dem bislang durch Freiflächen charakterisierten Bereich werden landwirtschaftliche Flächen entnommen und durch Baukörper und Begrünung ersetzt. Dies führt zu einer ästhetischen Veränderung des **Landschaftsbildes**. Gleichzeitig werden zahlreiche grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets getroffen.

Die rechnerische Gegenüberstellung des Basisszenarios und des Plan-Falls ergibt ein Defizit von 6.657 Punkten. Das Defizit wird durch externe Ausgleichflächen kompensiert (siehe Kapitel 10.2).

In der Gesamtsicht sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelung in erster Linie erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial zu erwarten. Durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Vorhabenbereiches ist keine vollständige interne Kompensation möglich. Ein externer Ausgleich ist erforderlich. Durch vollständige Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen lassen sich die erheblichen negativen Auswirkungen gegenüber der ursprünglich geplanten und bestehenden Nutzung ausgleichen.

10.2 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages. Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation wurden anhand der tatsächlichen Bestandssituation sowie der Überplanung einer Maßnahmen-Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes vorgenommen. Die Punktevergabe bezüglich der Neuplanung erfolgte gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die rechnerische Bilanzierung von Basisszenario und Planfall weist ein Defizit von 6.657 Punkten auf, da die durch die Überplanung von Maßnahmenflächen verursachten Eingriffe auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen **nicht vollständig intern kompensiert werden** können. Es wird ein externer Ausgleich erforderlich.

Der externe Ausgleich erfolgt auf einer im Liegenschaftskataster als Ackerland bewerteten Fläche südlich der Ortschaft Seulingen. Mit der Entwicklung der externen Ausgleichsfläche wird eine derzeit intensiv genutzte Ackerfläche mit initialer Pflanzung der Sukzession überlassen (siehe auch Kapitel 6.8.11). Um das Defizit von 6.657 Punkten vollständig ausgleichen zu können wäre eine Fläche von 3.328 m² notwendig. Mit der Entwicklung der externen Ausgleichsfläche kann auf der rund 3.175 m² großen Fläche langfristig eine Biotopwertsteigerung um 2 Punkte erreicht werden. Es verbleibt ein Defizit von 307 Punkten.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gehölzbeständen im Norden und Westen ist von einer raschen Gehölzentwicklung auszugehen. Langfristig kann sich auf der Fläche eine strukturreiche Gehölzfläche bis hin zu einem waldähnlichen Bestand entwickeln. Die hierdurch entstehenden Lebensraumstrukturen weisen eine deutlich höhere ökologische



Wertigkeit auf als strukturarme Ackerflächen. Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Erweiterung bestehender Gehölzstrukturen, zur Verbesserung des Biotopverbunds sowie zur Schaffung zusätzlicher Rückzugs-, Nahrungs- und Fortpflanzungsräume für zahlreiche Tierarten bei. Unter Berücksichtigung des langfristigen Entwicklungspotenzials der Fläche wird das verbleibende Restdefizit als vertretbar bewertet.

Die Gemeinde Seulingen hat damit gemäß § 1 (7) BauGB eine fundierte und nachvollziehbare Entscheidung über Eingriff und Ausgleich getroffen.

11 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 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.

Weitere Hinweise zum Artenschutz (z.B. Schutz vor Vogelschlag an Fensterflächen, Insektenfreundliche Beleuchtung, Sitzwarten für Turmfalken), zu heimischen und standortgerechten Gehölzempfehlungen sowie zum Gebäudeenergiegesetz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

11.1 Überplanung anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan überplant Teile des Bebauungsplans Nr. 10 „Zum Weidental“. Solange der Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Weidental Süd“ rechtskräftig ist, gelten ausschließlich die hier getroffenen Festsetzungen.

11.2 Immissionskonflikt Schallschutz Schützenfest

Östlich beziehungsweise nordöstlich des Plangebietes befindet sich der traditionelle Festplatz des Schützenvereins Seulingen. Dort findet regelmäßig einmal jährlich an mehreren aufeinanderfolgenden Tagen und Nächten das Schützenfest statt. Während dieser Veranstaltung ist insbesondere durch Musikdarbietungen im Festzelt sowie zeitweise durch den Betrieb eines Autoscooters oder eines vergleichbaren Fahrgeschäfts auch während der Nachtzeit mit erheblichen Geräuschimmissionen und erheblichen Überschreitungen der für Freizeitlärm beziehungsweise seltene Ereignisse herangezogenen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Nach dem schalltechnischen Gutachten des Akustikbüros Göttingen vom 10.08.2026 können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen während der lautesten Nachtstunde Beurteilungspegel von bis zu etwa 71 dB(A) auftreten. Der für seltene Ereignisse herangezogene nächtliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird damit erheblich überschritten.

Das Schützenfest wird aufgrund seiner geringen Häufigkeit, seiner historischen, kulturellen und sozialen Bedeutung sowie seines traditionellen Veranstaltungsstandortes als besonderes, zeitlich eng begrenztes Ereignis bewertet. Die hiermit verbundenen Geräuschimmissionen und Richtwertüberschreitungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt, bewertet und in die planerische Abwägung eingestellt.

Bauherrinnen und Bauherren sowie zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümern wird empfohlen, die besondere Geräuschsituation bei der Planung und Ausführung von Gebäuden zu berücksichtigen. Als Maßnahmen der freiwilligen Eigenvorsorge kommen nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens insbesondere in Betracht:

- eine schalltechnisch günstige Stellung und Ausrichtung der Gebäude,
- eine geeignete Grundrissgestaltung,
- die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf der vom Festplatz abgewandten Gebäudeseite,
- die Nutzung lärmabgewandter Räume zum Schlafen während der Schützenfestnächte,
- der Einbau besonders schalldämmender Außenbauteile und Fenster sowie
- der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen, soweit dies zur Belüftung schutzbedürftiger Räume bei geschlossenen Fenstern erforderlich ist.

Unabhängig hiervon sind bei der Durchführung des Schützenfestes technisch und organisatorisch mögliche, zumutbare und verhältnismäßige Maßnahmen zur Verringerung vermeidbarer Geräuschimmissionen zu prüfen. Hierzu zählen nach dem schalltechnischen Gutachten insbesondere:

- eine schalltechnisch günstige Aufstellung und Ausrichtung der Beschallungsanlagen,
- die Begrenzung vermeidbarer Geräuschanteile,
- eine Reduzierung der Beschallungslautstärke während der fortgeschrittenen Nachtzeit sowie
- organisatorische Regelungen für den Auf- und Abbau sowie den veranstaltungsbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr.

Die Zulässigkeit und konkrete Ausgestaltung des Schützenfestes einschließlich gegebenenfalls erforderlicher immissionsschutzrechtlicher Ausnahmeentscheidungen sind im jeweiligen veranstaltungsbezogenen Verfahren zu prüfen. Weiterführende Angaben zur Geräuschbelastung und zu den untersuchten Schallschutzmaßnahmen enthält das schalltechnische Gutachten des Akustikbüros Göttingen vom 10.08.2026, das Bestandteil der Planunterlagen ist.

11.3 Artenschutzrecht

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



Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen 01.03 und 31.09. kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Ausnahmen dieser zeitlichen Einschränkungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher durch einen Experten auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Wenn der Oberbodenabtrag und die Nivellierung des Geländes zur Vorbereitung der Baustelleneinrichtung im Winter erfolgt, kann eine Störung, Zerstörung und Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und deren Nester bzw. Gelegen ausgeschlossen werden. Die anschließenden Bauarbeiten nach dem Bodenabtrag können somit ganzjährig stattfinden. Sofern der Bodenabtrag in den Zeitraum vom 01.03 bis 31.09 fällt, ist die Fläche vorher durch einen Experten auf Nester bzw. Gelege zu prüfen, um eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausschließen zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG drohen.

11.4 Archäologische Funde

Hinweis der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Göttingen

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 12, 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG), die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen zu beantragen ist. Die Erdarbeiten sind durch geeignetes archäologisches Fachpersonal fachlich zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten trägt der Veranlasser (§ 6 Abs. 3 NDSchG). Sollten bei Erdarbeiten unvorhergesehen archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen zu melden und die Arbeiten an der betreffenden Stelle sofort einzustellen.“²

11.5 Kampfmittelverdacht

Es besteht in Niedersachsen der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung oder Kampfmittelsondierung vor Baubeginn empfohlen. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden sich die Vorhabenträger an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

² Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege des Landkreis Göttingen vom 27.05.2026



12 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bebauungsplan (gerundet):	
Geltungsbereich Eingriffsbebauungsplan	ca. 3,41 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 2,10 ha
- WA1	ca. 1,86 ha
- WA2	ca. 0,24 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,36 ha
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung:	ca. 0,06 ha
- Fuß- und Radwege	ca. 0,03 ha
- Wirtschaftsweg	ca. 0,02 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,15 ha
Grünflächen	ca. 0,03 ha
Wasserflächen	ca. 0,06 ha
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	ca. 0,06 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Interne Ausgleichsmaßnahme M6	ca. 0,60 ha
Geltungsbereich Ausgleichsbebauungsplan	ca. 0,32 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Externe Ausgleichsmaßnahme M7	ca. 0,32 ha

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Weidental Süd“, Gemeinde Seulingen, entstehen der Gemeinde Seulingen Verwaltungs-, Planungs- und Erschließungskosten sowie für interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Seulingen, den ____.

Gemeinde Seulingen

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)

