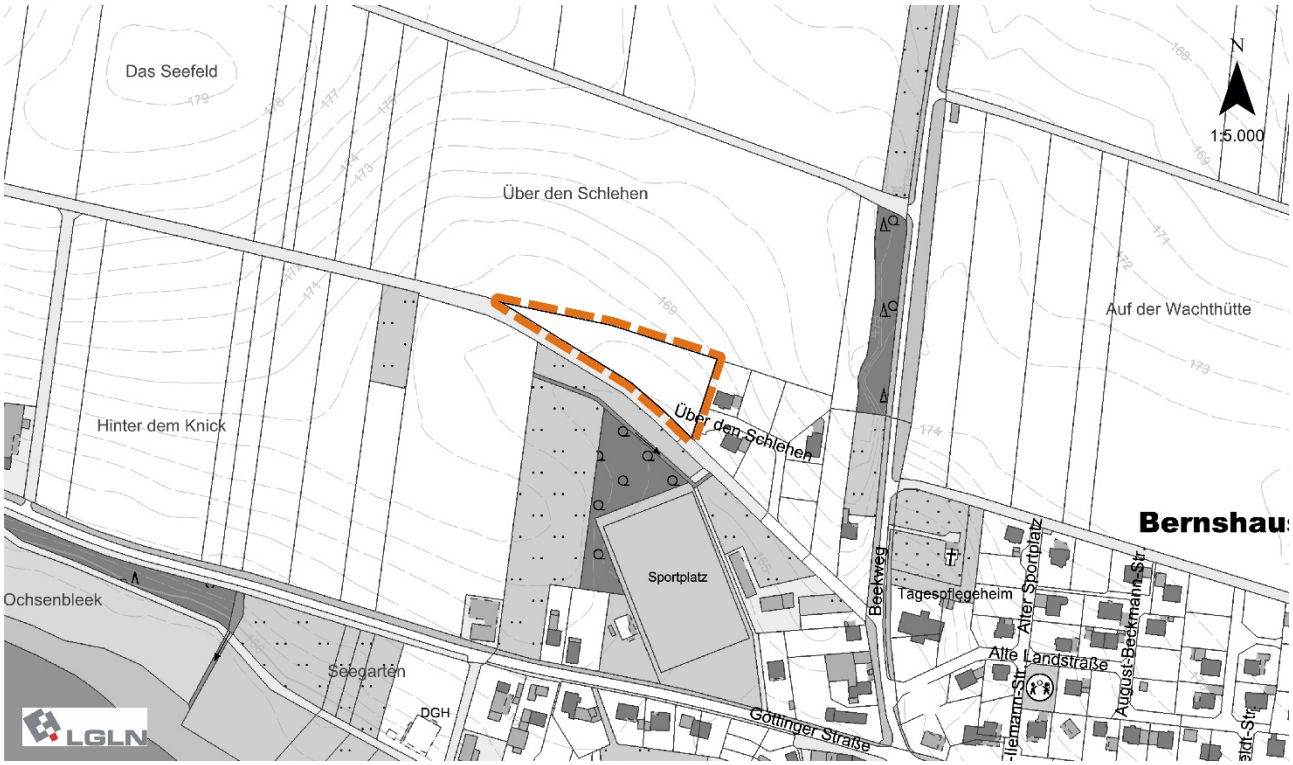
# Gemeinde Seeburg

## Bebauungsplan Nr. 042 „Über den Schlehen II“, Ortsteil Bernshausen




# Begründung

# Entwurf

Stand: 24.06.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

601 BP Begründung 2-b

# Impressum:

**Projekt:**

Bebauungsplan Nr. 042 „Über den Schlehen II“, Gemeinde Seeburg, Ortsteil Bernshausen

**Projektnummer:**

601 BP Begründung 2-b

**Kommune:**

Gemeinde Seeburg

**Auftragnehmer:**

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

**Mitarbeitende:**

Nora Buhl, Stadtplanerin (AKNDS)
Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc. (Stadtplaner AKNDS)
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

# INHALTSVERZEICHNIS

**Teil A: Begründung** **1**

**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 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 5

**3 Planerische und rechtliche Ausgangslage** **6**

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 6
3.2 Flächennutzungsplan 7
3.3 Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis 9
3.4 Angrenzender Bebauungsplan 10
3.5 Gutachten 11

**4 Städtebauliches Konzept** **12**

4.1 Bebauungskonzept 12
4.2 Nutzungskonzept 13
4.3 Grünkonzept 13
4.4 Ausgleichsflächen 15
4.5 Verkehrserschließungskonzept 15
4.6 Ver- und Entsorgungskonzept 15
4.7 Räumliche Alternativen 16
4.8 Inhaltliche Alternativen 17
4.9 Nullvariante 18

**5 Festsetzungen** **18**

5.1 Art der baulichen Nutzung 18
5.2 Maß der baulichen Nutzung 19
5.2.1 Grundflächenzahl 19
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse 20
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen 20
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 21
5.3.1 Bauweise 21
5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 21

| | | |
|---|---|---|
| 5.4 | Straßenverkehrsflächen | 22 |
| 5.5 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 22 |
| 5.5.1 | Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P) | 22 |
| 5.5.2 | Entwicklung einer dreireihigen Strauch-Baumhecke (M1) | 23 |
| 5.5.3 | Entwickeln einer Obstbaumwiese (M2) | 24 |
| 5.5.4 | Entwickeln eines artenreichen Blühstreifens mit Einzelbaum (M3) | 25 |
| 5.5.5 | Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M4) | 25 |
| 5.5.6 | Verbot von Kiesflächen in Gärten (M5) | 26 |
| **6** | **Sonstige Festsetzungen** | **26** |
| 6.1 | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | 26 |
| 6.2 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | 26 |
| **7** | **Örtliche Bauvorschriften** | **27** |
| 7.1 | Geltungsbereich | 27 |
| 7.2 | Dachfarbe- und material | 27 |
| 7.3 | Ordnungswidrigkeit | 27 |
| **8** | **Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung** | **28** |
| 8.1 | Lage | 28 |
| 8.2 | Siedlungsentwicklung | 28 |
| 8.3 | Nutzungen und Nutzungskonflikte | 29 |
| 8.4 | Immissionsschutz | 29 |
| 8.5 | Erschließung | 33 |
| 8.5.1 | Verkehr | 33 |
| 8.5.2 | Technische Ver- und Entsorgung | 33 |
| **9** | **Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange** | **34** |
| 9.1 | Zusammenfassung des Umweltberichts | 34 |
| 9.2 | Klimaschutz und Klimaanpassung | 35 |
| 9.3 | Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung | 36 |
| **10** | **Hinweise** | **36** |
| 10.1 | Schutzwürdigkeit des Allgemeinen Wohngebietes | 37 |
| 10.2 | Gehölzpflanzungen | 37 |
| 10.3 | Gebäudeenergiegesetz | 39 |
| 10.4 | Vogelschlag an Glas | 40 |
| 10.5 | Insektenfreundliche Beleuchtung | 40 |

10.6 Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange 41

**11 Städtebauliche Werte und Kosten 42**

11.1 Städtebauliche Werte 42

11.2 Kosten 42

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Makrolage des Plangebiets (rote Umrandung) (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab)) 3

Abb. 2 Mikrolage des Plangebietes (rote Umrandung) (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab) 4

Abb. 3 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (rote Umrandung) (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab) 4

Abb. 4 Darstellung des Plangebietes (Pfeil und rote Umrandung) im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Göttingen (2020) 7

Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Plangebietes 8

Abb. 6 Auszug 6. Änderung (Teilbereich) des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Plangebietes 8

Abb. 7 Auszug 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Plangebietes 9

Abb. 8 Ausschnitt angrenzender Bebauungsplan Nr. 041 "Über den Schlehen" 11

Abb. 9 Gestaltungsplan (ohne Maßstab) 12

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 2: Bäume-Sträucher 37

Tabelle 3: Obstbaumsorten für Niedersachsen 38

Tabelle 4: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 042 „Über den Schlehen II“, Bernshausen 42

# ANHANG

- Schalltechnisches Gutachten vom Akustikbüro Göttingen, März 2018
- Faunistische Untersuchung von der Umweltplanung Lichtenborn, April 2018

# Teil A: Begründung

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Über den Schlehen II“, der Gemeinde Seeburg im Ortsteil Bernshausen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

### 1.2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 042 „Über den Schlehen II“, OT Bernshausen, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand nach Bekanntmachung am 22.10.2025 vom 27.10.2025 bis 27.11.2025 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2025 gemäß § 4 (1) BauGB bis zum 27.11.2025 beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 042 „Über den Schlehen II“, OT Bernshausen einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und dessen Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 042 „Über den Schlehen II“, OT Bernshausen, gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____durchgeführt.

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

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 042 „Über den Schlehen II“, OT Bernshausen, 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

Am nordwestlichen Ortsrand von Bernshausen wird beabsichtigt das bestehende Wohngebiet „Über den Schlehen“ geringfügig nach Westen zu erweitern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,37 ha und grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 041 „Über den Schlehen“ an.

Das geplante Baugebiet soll von der Straße "Über den Schlehen" ausgehend erschlossen werden und je nach Grundstücksaufteilung bis zu drei Baugrundstücke für Einfamilien- oder Doppelhäuser umfassen.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, da es weder in einem Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB liegt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt und bisher nicht bebaut.

Gemeinden haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Baurechtssetzung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Bernshausen, westlich anschließend an das in der Entwicklung befindliche Wohngebiet „Über den Schlehen“. Das Wohngebiet „Über den Schlehen“ grenzt wiederum westlich an die bebaute Ortslage von Bernshausen an, welche in diesem Bereich durch eine offene Bauweise vornehmlich mit Einfamilienhäusern sowie eine Tagespflege geprägt ist. Südlich des Plangebietes befinden sich der Sportplatz der Ortschaft sowie gemischt genutzte Strukturen.

Das Plangebiet umfasst eine seit April 2018 nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Nutzungs- oder Gestaltungsstruktur. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich verläuft im weiteren Verlauf der Straße „Über den Schlehen“ ein Wirtschaftsweg in Richtung freie Landschaft. Die Erschließung des benachbarten Wohngebietes „Über den Schlehen“ endet in einer Wendeanlage.

Das Gelände des Plangebietes steigt von Süden nach Nordosten leicht an. Der höchste Punkt liegt im Nordosten auf etwa 168,9 m ü NHN, der niedrigste Punkt im Süden auf etwa 165,7 m ü NHN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig das Flurstück 47/12 (Flur 10, Gemarkung Bernshausen). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,37 ha.

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 entnommen werden.

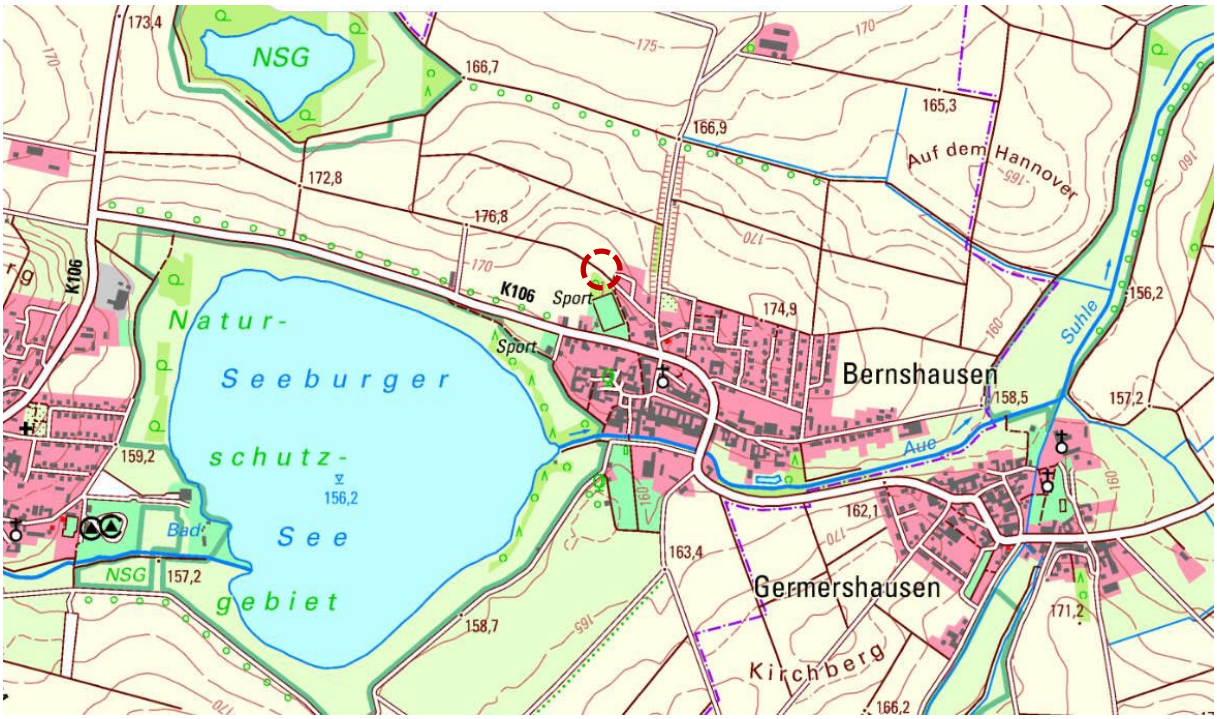



**Abb. 1 Makrolage des Plangebiets (rote Umrandung) (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab))**

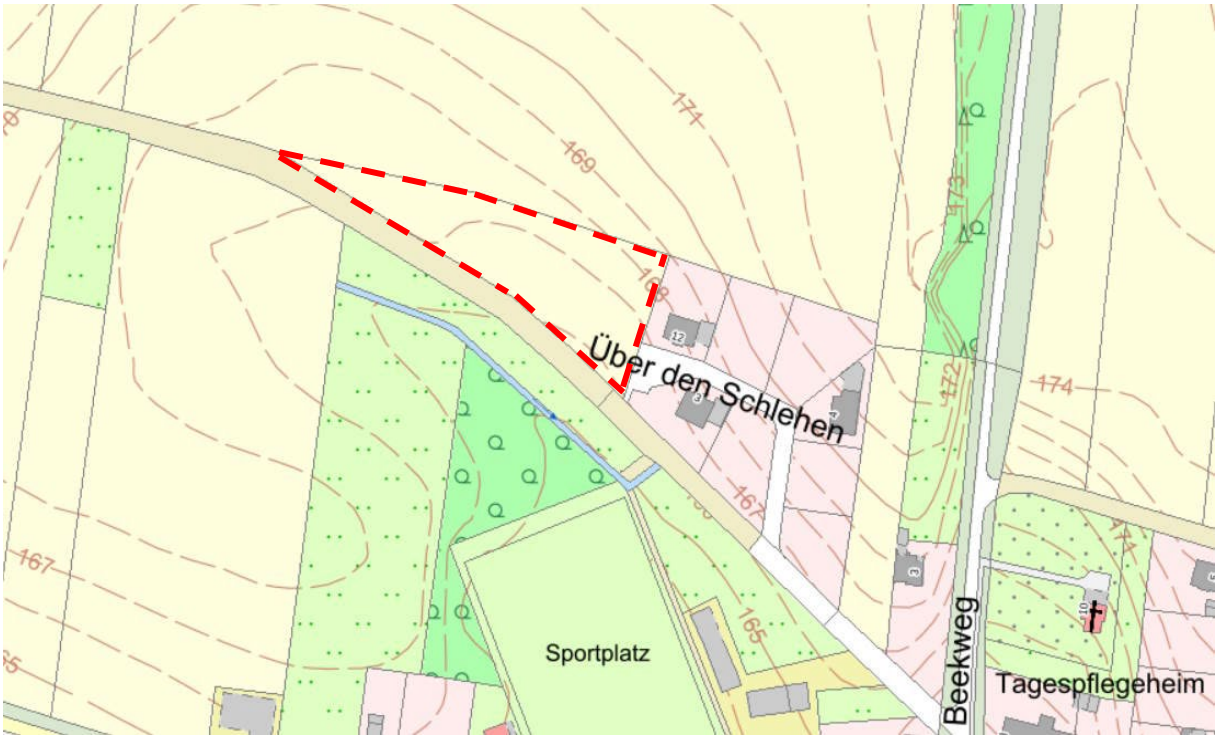



Abb. 2 Mikrolage des Plangebietes (rote Umrandung) (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab)



Abb. 3 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (rote Umrandung) (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab)

## 2.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung des Bebauungsplanes zugrunde:

- Am Ortsrand von Bernshausen soll westlich anschließend an die in der Entwicklung befindliche Bebauung „Über den Schlehen“ eine Fläche für Wohnbebauung entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.
- Um die geplanten Bauvorhaben rechtlich abzusichern und umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan legt die konkreten planungsrechtlichen Vorgaben fest und schafft die Grundlage für die Umsetzung.
- Die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche werden im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Aufgrund der Ortsrandlage und zur harmonischen Einbettung in das Landschaftsbild, sollen der nördliche und westliche Plangebietsrand Grünstrukturen erhalten.
- Das im Bebauungsplan festzusetzende Wohngebiet ist für die Besiedlung mit Einfamilien- oder ggf. Doppelhäusern vorgesehen. Damit wird das östlich angrenzende Wohngebiet in Bezug auf die Bebauungsstruktur fortgeführt und harmonisch ergänzt.
- Die erforderlichen Anschlüsse sind in der Erschließungsstraße „Über den Schlehen“ vorhanden. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet soll im Anschluss an die bestehende Wendeanlage „Über den Schlehen“ mittels eines Wohnweges erfolgen.
- Aus dem Bauleitplanverfahren zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 041 „Über den Schlehen“ stehen bereits eine faunistische Untersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die Verträglichkeit des Sportplatzes mit der geplanten Wohnnutzung zur Verfügung, auf welche Bezug genommen wird.
- Im Rahmen einer Umweltprüfung werden die Belange von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Artenschutzrechtliche Belange werden in einem Fachbeitrag Fauna, einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie in einer Biotoptypenkartierung und -bewertung zusammengestellt.
- Die Belange des Schallschutzes werden durch das schalltechnische Gutachten gewürdigt.
- Neben der Umweltprüfung wird eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Sorge zu tragen.
- In dem Verfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange miteinbezogen werden. Dabei werden potenziell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche harmonisiert und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemacht.

# 3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

## 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2022 werden in den Regionalen Raumordnungsplänen der Landkreise aufgegriffen und konkretisiert. Der Regionale Raumordnungsplan des Landkreises Göttingen befindet sich momentan in der Neuaufstellung. Bezogen wird sich daher auf den 1. Entwurf des RROP 2020.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist die Samtgemeinde Radolfshausen (Ebergötzen) als Grundzentrum definiert. Der Mitgliedsgemeinde Seeburg wird die besondere Entwicklungsaufgabe im Bereich Erholung zugewiesen. Die Ortschaft Bernshausen hat keine ergänzenden Funktionen. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Kulturelles Sachgut mit der Wahrscheinlichkeit für Bodendenkmälern, einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotentials). Ein Vorranggebiet Natura 2000 verläuft direkt nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet und überlagert dieses im nördlichen Bereich geringfügig. Durch die geringe Größe des Plangebietes werden keine negativen Auswirkungen auf den Gesamtraum der Vorbehaltsgebiete erkannt.

Weitere überlagernde Darstellungen mit dem Plangebiet sind im Raumordnungsplan nicht vorhanden.

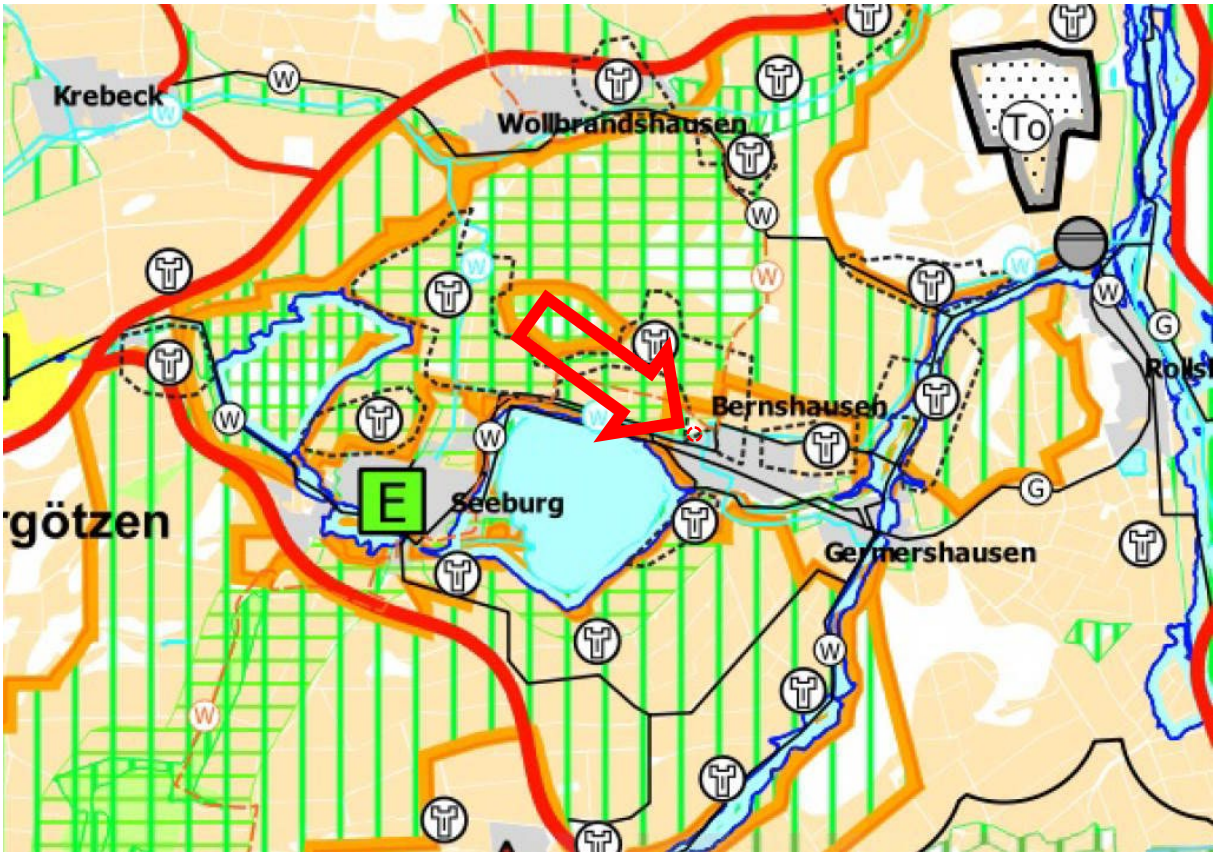



**Abb. 4 Darstellung des Plangebietes (Pfeil und rote Umrandung) im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Göttingen (2020)**

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen stellt den vorbereitenden Bauleitplan für die gemeindliche städtebauliche Entwicklungsabsicht dar. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Radolfshausen vom 29.02.2024 wurde die Fläche des Plangebietes von „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ geändert. Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte eine kleinflächige Arrondierung des bereits im Bau befindlichen Wohngebietes „Über den Schlehen“ ermöglicht und vorbereitet werden.

Weiterhin grenzen südlich eine Mischbaufläche und westlich, südlich und nördlich Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spiel“. Nördlich grenzen zudem Flächen eines Landschaftsschutzgebietes an. Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nicht gesehen.

Eine Änderung in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

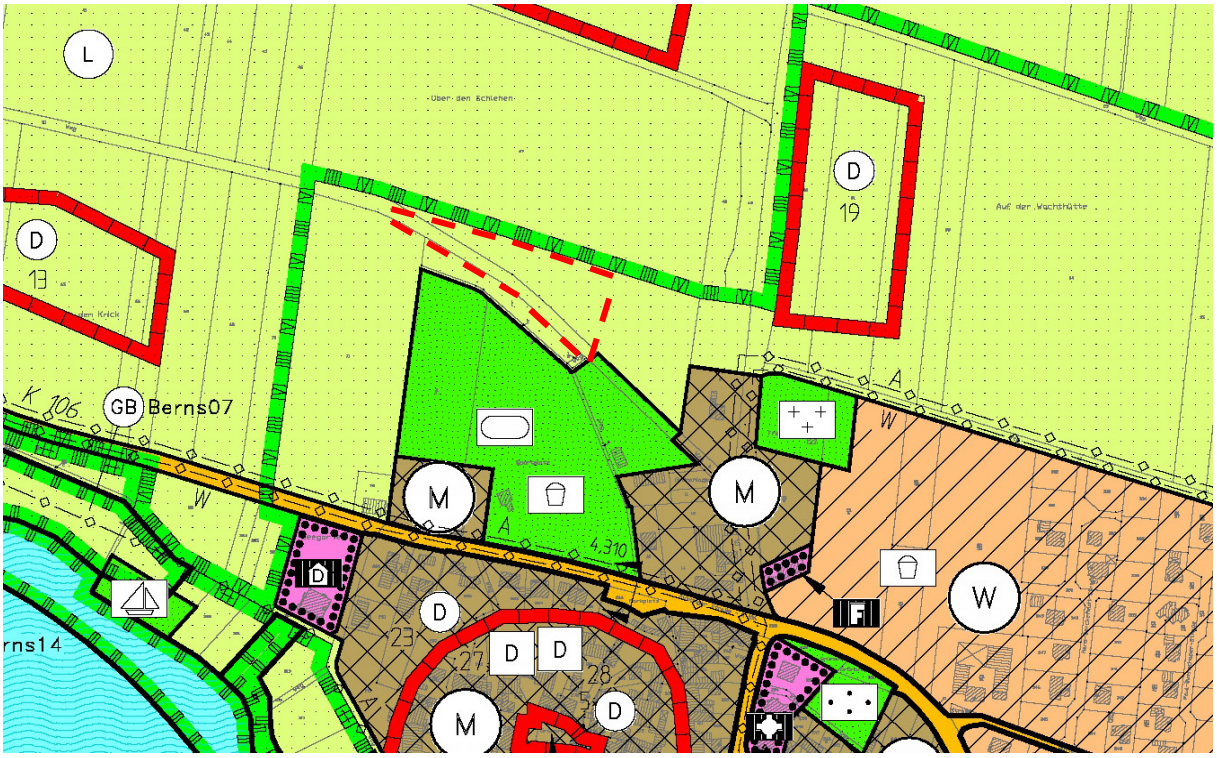



**Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Plangebietes**

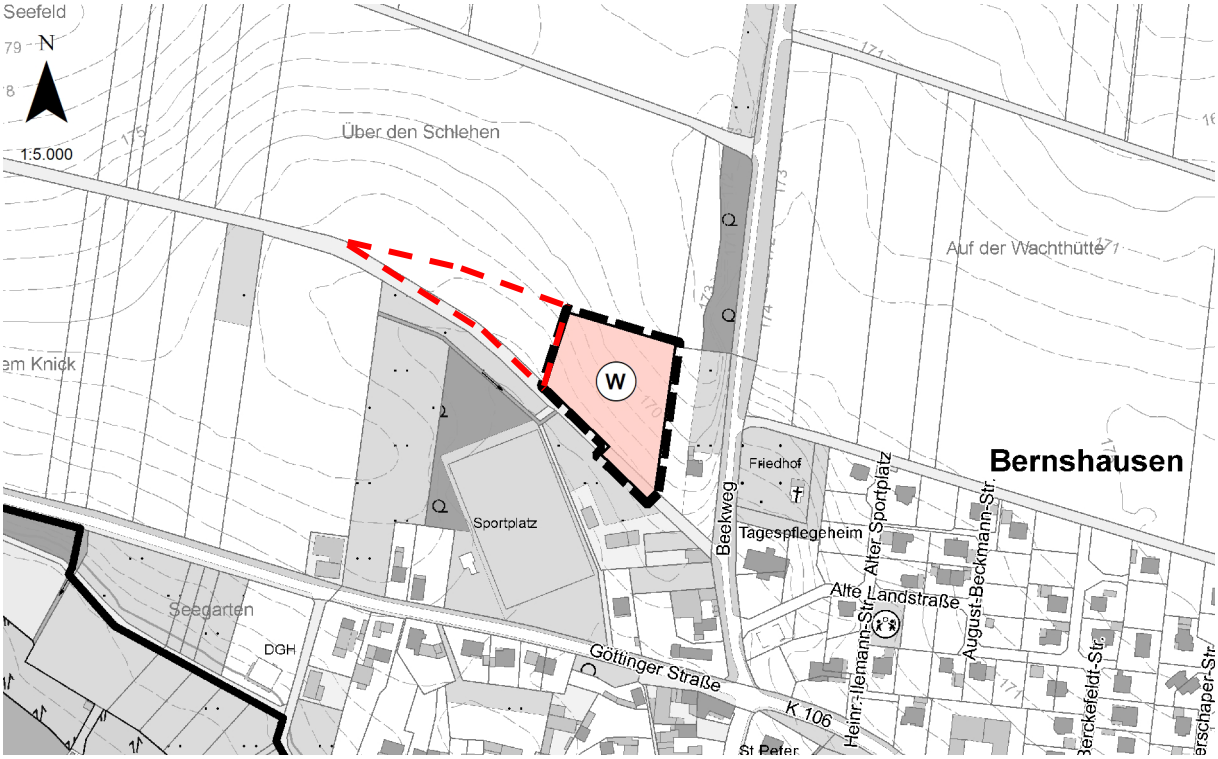



**Abb. 6 Auszug 6. Änderung (Teilbereich) des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Plangebietes**

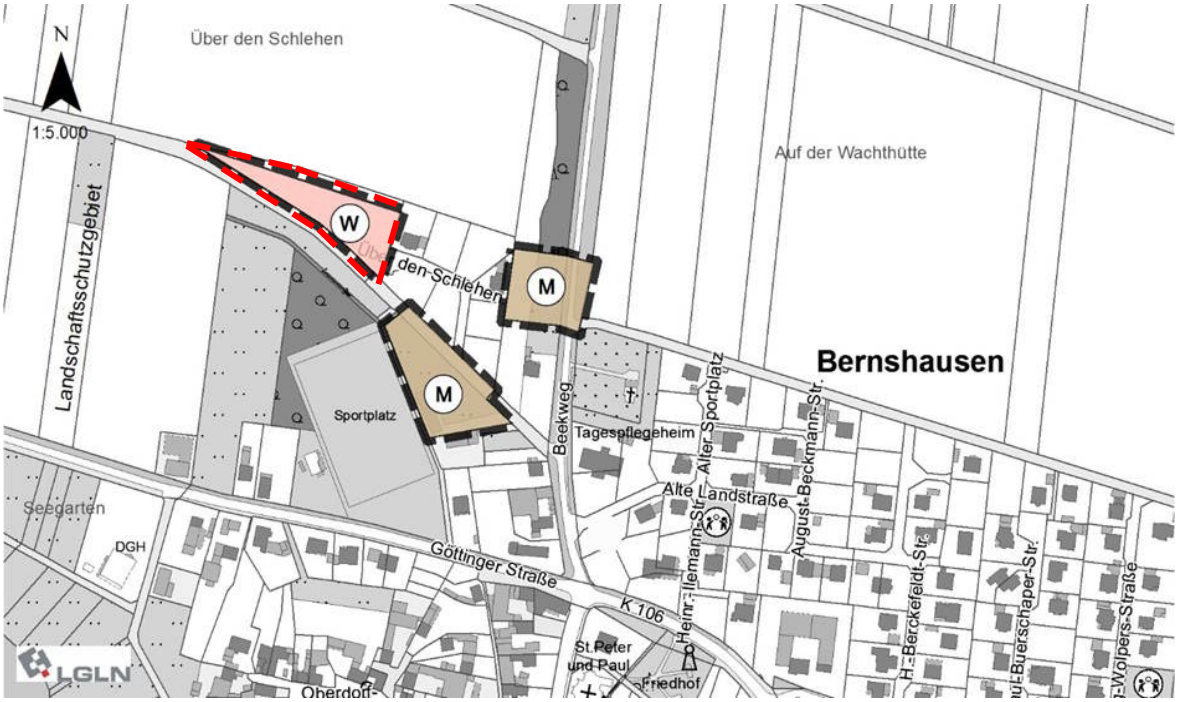



**Abb. 7 Auszug 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen mit Kennzeichnung des Plangebietes**

## 3.3 Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zählen beispielsweise Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken.

Die Gemeinde Seeburg führt ein Baulücken- und Leerstandskataster. In diesem sind vorhandene Baulücken sowie ihre Verfügbarkeit vermerkt. Grundsätzlich weist Bernshausen eine relativ dichte Bebauungsstruktur auf, sodass Innenentwicklungspotenziale innerhalb der gewachsenen Strukturen nur in geringem Umfang vorhanden sind. Der Großteil der in Bernshausen vorhandenen Baulücken befindet sich innerhalb der Bebauungspläne Nr. 031 „Hinter den Höfen II“, Nr. 033 „Hinter den Höfen III“ und Nr. 028 „Hinter den Höfen – West“. Die Bebauungspläne wurden zwischen 1993 und 2004 aufgestellt und sind bis auf die verbliebenen Baulücken bebaut. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und werden in großen Teilen als Garten genutzt. Die Hintergründe, warum diese Fläche bis heute nicht bebaut sind, können unterschiedlich sein, allerdings hat die Gemeinde keinen Zugriff auf die Flächen.

Weitere Potenziale für eine Innenentwicklung bestehen im Bereich des Straßenzuges „Hinter den Höfen“. Aufgrund großzügiger und ausgehend vom „Mühlenweg“ bis zur Straße „Hinter den Höfen“ durchgestreckter Grundstücke der in Teilen noch aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben, besteht noch Nachverdichtungspotenzial in den rückwärtigen Grundstücksflächen. Diese Flächen können kleinschrittig entwickelt werden, sind jedoch vom Veräußerungsinteresse der jeweiligen Eigentümer*innen abhängig.

Die Aktivierung der weiteren Innenentwicklungspotenziale stellt weiterhin ein vorrangiges Ziel der Siedlungsentwicklung dar, ist jedoch auch von Privatinteressen abhängig und kann dahingehend nur sukzessive erfolgen.

Mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine kleinflächige Arrondierung des bereits im Bau befindlichen Wohngebietes „Über den Schlehen“ mit voraussichtlich zwei bis drei Grundstücken. Die Fläche lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Ebenso kann an bestehende Infrastrukturen angeknüpft werden, sodass ein geringer Erschließungsaufwand vorliegt und eine bessere Ausnutzung der für das Wohngebiet „Über den Schlehen“ geschaffenen Infrastruktureinrichtungen erfolgen kann.

Aus der bereits erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes zu Wohnbauflächen lässt sich die städtebauliche Entwicklungsabsicht ableiten. Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass von einer zügigen Umsetzung ausgegangen werden kann.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen stellt die Inanspruchnahme Fläche des Plangebietes für eine wohnbauliche Entwicklung als Ergänzung eines kleinteiligen Wohngebietes eine vertretbare und tragfähige Möglichkeit dar Bauland für Wohnbauzwecke zur Verfügung zu stellen.

## 3.4 Angrenzender Bebauungsplan

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 041 "Über den Schlehen", welcher 28.11.2019 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Vollgeschossen fest. Die Wohnbebauung wird aktuell noch umgesetzt. Für die Erschließung wurde die Straße „Über den Schlehen“ bis in das Plangebiet mit einer Breite von 6,5 m ausgebaut und mündet dort in einer Wendeanlage. Innerhalb des Wohngebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Darüber hinaus sind eine Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK) mit einer maximalen Überschreitung um 0,50 m gegenüber der mittleren Höhe der Fahrbahndecke, eine maximale Traufhöhe (Attika) von 7,0 m bei Flachdächern und 6,0 m bei geneigten Dächern (Dachneigung ab 12°) sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Weiterhin wurden Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes getroffen. Nach Norden ist, in Ergänzung zu den Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken, im Übergang zur freien Landschaft und zur Würdigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Untereichsfeld“ und des EU-Vogelschutzgebiet V 19 ein 8,0 m breiter Pflanzstreifen zur Entwicklung einer dreireihigen Strauchhecke vorgesehen.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes „Über den Schlehen II“ schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 041 „Über den Schlehen“ an und soll die dort angestoßene städtebauliche Entwicklung fortsetzen.

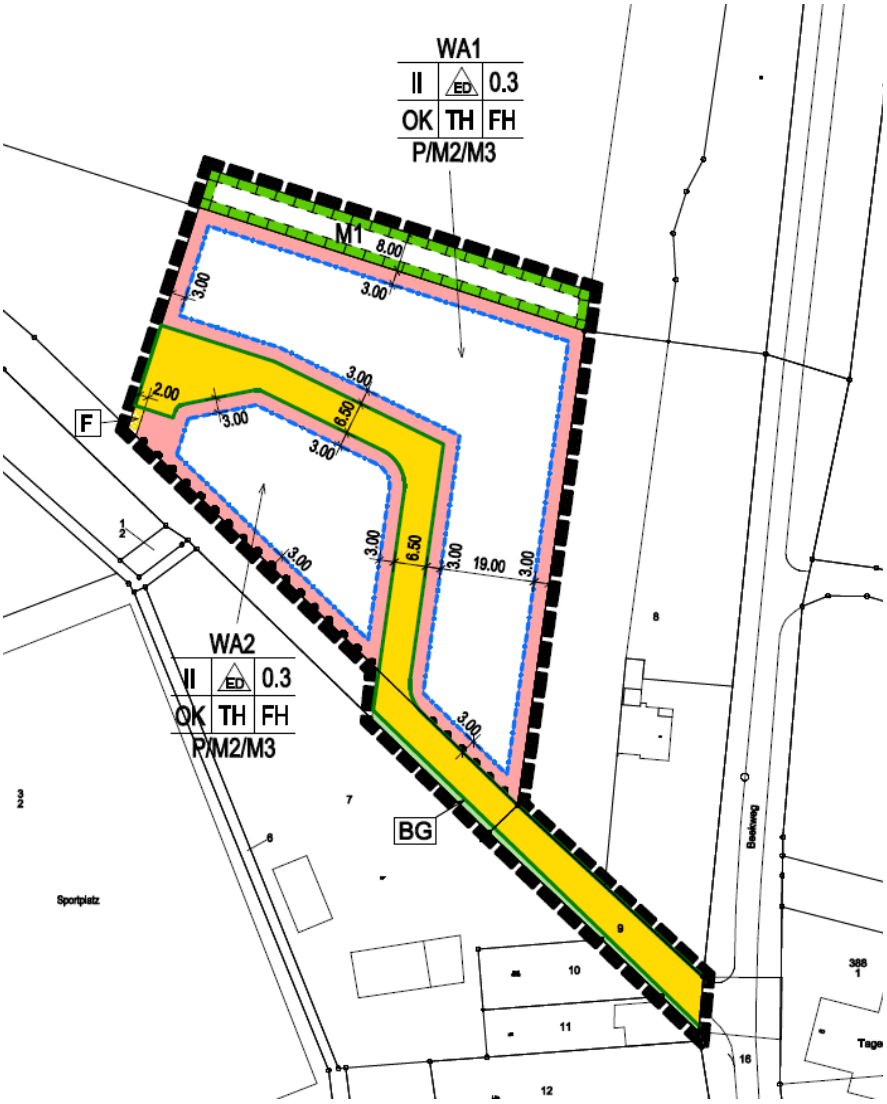



**Abb. 8 Ausschnitt angrenzender Bebauungsplan Nr. 041 "Über den Schlehen"**

## 3.5 Gutachten

Zur Erstellung des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Unterlagen zusammengeführt. Sie dienen der Darlegung der Planungsabsicht, der Erfassung des Bestandes sowie der Analyse der Auswirkungen der Planung. Für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 041 „Über den Schlehen“ wurden ein Artenschutzgutachten sowie ein Schallgutachten erstellt. Der Betrachtungsraum der Gutachten umfasste hierbei bereits die nun in Rede stehenden Flächen, sodass auf die Gutachten Bezug genommen werden kann.

### Artenschutzgutachten

Zur Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Tierwelt wurde eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation von der Umweltplanung Lichtenborn erstellt. Die Ergebnisse sind im Kapitel „Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange“ dokumentiert. Es wird daher auf das Kapitel 9 verwiesen. Das Gutachten ist zudem der Begründung als Anhang beigefügt.

**Schallschutzgutachten**

Zur Erfassung und Bewertung der Immissionsbelastung des Plangebietes durch den sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Sportplatz sowie den dazugehörigen Parkplatz wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch das Akustikbüro Göttingen erstellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 8.4 dargestellt. Das Gutachten ist zudem der Begründung als Anhang beigefügt.

# 4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept dient der Veranschaulichung der geplanten Erweiterung des Wohngebietes „Über den Schlehen“. Der Fokus liegt dabei auf der Darstellung der Anschlussmöglichkeiten sowie der Gestaltung und Abrundung des Ortsrandes von Bernshausen.




**Abb. 9 Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**

## 4.1 Bebauungskonzept

Der Gestaltungsplan des städtebaulichen Konzeptes (siehe Abbildung 9) zeigt eine Möglichkeit, wie das Plangebiet nach vollständiger Besiedlung aussehen könnte. Vorgesehen ist eine Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern in maximal zwei geschossiger Bauweise. Mit der vorgesehenen Bebauungsstruktur wird das bestehende Wohngebiet „Über den Schlehen“ angemessen ergänzt.

Auf Grund der Größe des Plangebietes können – je nach Grundstücksaufteilung - voraussichtlich maximal drei Baugrundstücke eingerichtet werden. Die nach Richtung Westen spitz zulaufende Restfläche soll als Grünfläche angelegt werden und der Plangebietseingrünung und dem Ausgleich dienen. Nördlich sollen zur Würdigung des Landschafts- und Vogelschutzgebietes adäquate Eingrünungsmaßnahmen erfolgen. Die im städtebaulichen Konzept gezeigten Grundstücksgrößen sind nur beispielhaft dargestellt. Entsprechend der Nachfrage können größere oder kleinere Grundstücksaufteilungen individuell vorgenommen werden. Da ein Anschluss an die vorhandene Straße „Über den Schlehen“ erfolgen soll, können die

Grundstücke nur aus südwestlicher Richtung erschlossen werden. Dennoch kann für alle Gebäude eine Südwestausrichtung ermöglicht werden, um die Dachflächen für die Nutzung regenerativer Energien in Form von PV-Anlagen zu optimieren.

Hierbei ist auch § 32a (1) NBauO zu berücksichtigen. Gemäß diesem sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, auf mindestens 50% der geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Regelung gilt bei Wohngebäuden seit dem 01.01.2025.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) und über die Höhe baulicher Anlagen bzw. die Geschossigkeit geregelt, mit der auch eine verträgliche Einfügung in die topographischen Gegebenheiten des Plangebiets und des Umfeldes sichergestellt wird. Die Überbaubarkeit der Baugrundstücke wird über Baugrenzen geregelt.

## 4.2 Nutzungskonzept

Bei der Planung steht die Wohnnutzung im Vordergrund, dementsprechend soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sollen nachfolgende Nutzungen ausgeschlossen werden, da diese nicht der Zielstellung des Bebauungsplanes zur Bereitstellung von Wohnraum entsprechen. Dieses betrifft sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Im Sinne von §4 BauNVO sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässige Nutzung aufgenommen werden. Dies trägt der besonderen Lage Bernshausens am Seeburger See Rechnung, die touristische Aktivitäten begünstigt. Durch die Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll insbesondere auch die Möglichkeit geschaffen werden, Ferienwohnungen für die Besucher der Region anzubieten. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der einzelnen Vorhaben obliegt der Baugenehmigungsbehörde (siehe auch Kapitel 5.1).

## 4.3 Grünkonzept

Das Grünkonzept ist im Wesentlichen durch zwei Komponenten bestimmt:

- Innere Durchgrünung des Plangebietes
- Randeingrünung des Plangebietes

### Innere Durchgrünung des Plangebietes

Mit Hilfe von Baumanpflanzungen auf den Privatgrundstücken soll eine Durchgrünung und optische Einbindung des Plangebietes in das Umfeld erreicht werden. Gleichzeitig werden Strukturen geschaffen, die als Lebensraum für Fauna und Flora der Hausgärten dienen, das Mikroklima wird ebenfalls leicht verbessert. Zur Sicherstellung einer Durchgrünung werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Gemäß § 9 (2) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zusätzlich werden Regelungen zum Ausschluss von Schottergärten formuliert.

### Randeingrünung des Plangebietes

Am westlichen und nördlichen Plangebietsrand soll eine private Eingrünung vorgenommen werden. Die Maßnahme am nördlichen Plangebietsrand soll die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 041 „Über den Schlehen“ getroffenen Maßnahmen zur Plangebietseingrünung fortsetzen. Dieses erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet, wie auch im benachbarten Baugebiet eine angemessene Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet hergestellt wird.  Das Flurstück des Plangebietes wird im nördlichen Bereich geringfügig durch das Landschaftsschutzgebiet überlagert. Die Pflanzmaßnahme entspricht der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, sodass hier keine Flächen überbaut oder versiegelt werden und dient zum Aufbau eines gliedernden Landschaftsbestandteils, der zugleich auch den Aspekt der Kulturlandschaft betonen soll.

Die Struktur einer Feldhecke erfüllt diese Funktionen auch auf verhältnismäßig engem Raum. Heckenzüge sind wichtige lineare Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsachsen zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen. Der Wechsel zwischen Sträuchern und höher wachsenden Bäumen führt zu einer heterogenen vertikalen Gliederung. Außerdem wird durch die Maßnahme ein Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen geschaffen.

Um auch einen Bezug zu den angrenzenden Siedlungsflächen zu schaffen und gleichzeitig den Ortsrand zu betonen, soll zudem am westlichen Plangebietsrand eine Obstwiese entwickelt werden. Diese schafft einen kulturlandschaftlichen Übergang zwischen Bebauung und den westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt geleistet und ein Nahrungsangebot geschaffen. Die Flächen am Ortsrand werden hierdurch abwechslungsreich eingegrünt und aufgewertet.

In Ergänzung dazu ist auch die Grünfläche entlang des Wohnweges im Süden des Plangebietes zu begrünen. Trotz der geringen Flächengröße kann hier ein ansprechend gestalteter Grünraum entstehen, der das Plangebiet vom Wirtschaftsweg absetzt und die Verkehrsfläche eingrünt. Vorgesehen sind hier die Schaffung eines Blühstreifens mit geringer Pflegeintensität sowie die Pflanzung eines Einzelbaumes vorgesehen.

Bei Starkregenereignissen kann es zu Einschwemmungen von Bodenmaterial aus den benachbarten Ackerflächen in das Plangebiet kommen. Aktuell verfügt das Plangebiet über keine nennenswerten Vegetationsstrukturen. Durch die Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen wird sich das Aufnahmepotenzial des Bodens erhöhen und voraussichtlich auch auf die Fließgeschwindigkeit des Niederschlagwassers auswirken. Zur Abmilderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen und der Einschwemmung von Ackerboden in das Plangebiet, wird empfohlen neben einer Randeingrünung auch eine Verwallung in Form eines flachen Pflanzwalles vorzusehen.

Alle Maßnahmen leisten einen Beitrag zur besseren Einbettung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum und der Schaffung sanfter Übergänge. Die zur Verfügung stehenden Flächen werden durch die Maßnahmen aufgewertet und sollen eine positive Wirkung auf die Biotoptypen und Artenvielfalt entfalten.

Es ist für alle Baumpflanzungen sicher zu stellen, dass die Gehölze entsprechend ihres Wuchscharakters gepflegt und erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Hierüber soll sichergestellt werden, dass Gehölze geschützt oder bei Verlust ersetzt werden, um mittel - bis langfristig die Funktion des Ausgleiches zu erreichen und zu erhalten.

## 4.4 Ausgleichsflächen

Die Eingriffe des Plangebietes sollen vollständig durch plangebietsinterne Maßnahmen ausgeglichen werden. Eine genaue Bilanzierung erfolgt im Umweltbericht.

## 4.5 Verkehrserschließungskonzept

Für den Fahrverkehr ist die Errichtung eines Wohnweges, ausgehend von der Straße „Über den Schlehen“ vorgesehen. Die Straße „Über den Schlehen“ wurde als 6,50 m breite Erschließungsstraße für die östlich angrenzende Bebauung ausgebaut. Ausgehend von der Straße führt ein Wirtschaftsweg in die freie Landschaft in Richtung Westen. Der Wirtschaftsweg dient auch der Befahrung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, um die angrenzende Feldflur zu erreichen und verläuft südlich des künftigen Wohngebietes.

Die Straße „Über den Schlehen“ führt ausgehend von der Straße „Beekweg“ in das Wohngebiet „Über den Schlehen“ und mündet in einem Wendehammer. Der Wendehammer gewährleistet die Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge. Zudem besteht in diesem Bereich ein Fußweg mit einer Breite von 2,0 m als Verbindung zum südlich verlaufenden Wirtschaftsweg und in die freie Landschaft.

Zur Erschließung des Plangebietes soll an die Straße „Über den Schlehen“ ein 3,5 m breiter Wohnweg angeknüpft werden. Hierfür ist ein geringfügiger Ausbau von Erschließungsflächen erforderlich. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen und der geringen Tiefenausdehnung des Plangebiets (unter 50 m) ist die Errichtung einer Wendeanlage weder möglich noch erforderlich. Ein Hinweis auf die fehlende Wendemöglichkeit im Einmündungsbereich ist nicht zwingend erforderlich, aber dennoch empfehlenswert.

Die Erschließungskosten werden über den Vorhabenträger geregelt. Die Straße, die straßenbegleitenden Grünfläche sowie die Fläche der Abfallbehältersammelstelle wird anschließend an die Gemeinde übereignet. Nähere Ausführungen zur Ausgestaltung des Wohnweges erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

## 4.6 Ver- und Entsorgungskonzept

Im Plangebiet selbst sind noch keine Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kommunikation befinden sich im Straßenraum der Straße „Über den Schlehen“ und müssen vom Vorhabenträger verlängert werden.

Die Verkehrsfläche „Über den Schlehen“ ist bereits vor dem Hintergrund einer perspektivischen Baugebietsentwicklung nach Westen angelegt worden und beherbergt die entsprechenden Infrastrukturanschlüsse und Kapazitäten.

Die Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgung wird im Zuge der Erschließung hergestellt. Die planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen ist in der Regel nicht notwendig.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Verkehrsflächen des benachbarten Wohngebiets „Über den Schlehen“ sichergestellt, an die das neue Baugebiet angebunden wird. Da die entstehenden Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, wird im Bereich der Planstraße eine Fläche für Abfallsammelbehälter ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets entstehen keine unzumutbaren Entfernungen für die Anwohner, um ihre Abfallsammelbehältnisse an den Abholtagen zum Sammelplatz zu bringen.

Die Erweiterung des Plangebiets ist aufgrund seiner kleinteiligen Gestaltung so konzipiert, dass keine zusätzliche Wendeanlage erforderlich wird. Für die Abfallentsorgung ist die Zufahrt mit Abfallsammelfahrzeugen bis zur bestehenden Wendeanlage „Über den Schlehen“ möglich. Die Entsorgung erfolgt weiterhin über die Straße „Über den Schlehen“, und die Abfallsammelbehälter werden an den Verkehrsflächen der Erschließungsstraße „Über den Schlehen“ positioniert.

Mit der Bebauung des Pangebietes erhöht sich der Versiegelungsgrad und das Abflussverhalten des Oberflächenwassers verändert sich. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Über den Schlehen“ wurden die Kapazitäten des Staukanals mit Drosselbauwerk bereits für eine Baugebietserweiterung ausgelegt, sodass eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht zwingend erforderlich ist.

Für die Erweiterung des Wohngebietes ist dahingehend der Anschluss an das Entwässerungssystem im Straßenraum „Über den Schlehen“ erforderlich. Dort erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem aus Schmutz- und Regenwasserkanälen. Auch das vorhandene Trennsystem ist bereits vor dem Hintergrund einer möglichen Erweiterung des Baugebietes errichtet worden und weist entsprechende Kapazitäten zur Aufnahme des Schmutz- und Regenwassers auf. Aufgrund des leichten Gefälles des Plangebietes von Nord nach Süd wird die Entwässerung der Grundstücke im Freigefälle möglich sein.

Um möglichst viel Niederschlagswasser am Ort des Niederschlags zu halten, können ergänzend auch auf den Grundstücken Vorkehrungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Geeignet sind Behälter in Form von Teichen oder Zisternen bemessen an der jeweiligen Grundstücksgröße sowie der angestrebten Versiegelung (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Terrassen etc.). Weitere Maßnahmen, wie ein möglichst geringer Versiegelungsgrad in Form einer Versiegelungsbeschränkung sowie die Art der Grundstücksbegrünung oder Begrünung von Fassaden- oder Dachflächen, können einen weiteren Beitrag zur natürlichen Verdunstungsleistung am Ort des Niederschlages leisten.

## 4.7 Räumliche Alternativen

Innerhalb der Ortschaft Bernshausen gibt es einige unbebaute Grundstücke und Freiflächen, mit grundsätzlicher Eignung für eine Bebauung. Allerdings stehen diese Grundstücke nicht für eine Bebauung zur Verfügung, wie bereits im Kapitel 3.3 erläutert wurde. In diesem Kapitel werden mögliche alternative Standorte beschrieben und argumentiert, warum das ausgewählte Gebiet die bevorzugte Wahl für die beabsichtigte Entwicklung darstellt.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an ein 2019 realisiertes Wohngebiet an. In diesem Bereich besteht die Flächenverfügbarkeit für eine geringfügige Erweiterung unter Bezugnahme auf vorhandene Infrastrukturen. Das Flurstück eignet sich aufgrund der östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie des Flurstückzuschnittes idealerweise für eine wohnbauliche Arrondierung sowie Eingrünung des Ortsrandes im Verlauf zu den nach Westen anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die an dieser Stelle bereits bestehenden Infrastrukturen können durch die Erweiterung noch besser ausgelastet werden und das Gebiet gestalterisch vervollständigt werden.

Die bereits im vorbereitenden Bauleitplan dargestellten Wohnbauflächen bieten sich an, um hier ein kleines Wohngebiet zu entwickeln. Die Absicht, das Gebiet zu entwickeln, wurde bereits mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht und im angrenzenden Bebauungsplan wurden Vorkehrungen für eine westliche Erweiterung getroffen.

Es wurden keine anderen sinnvollen Alternativstandorte näher geprüft, da das ausgewählte Gebiet die besten Voraussetzungen für die geplante Entwicklung bietet, da es sich an die vorhandenen Infrastrukturen anschließt und die Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

## 4.8 Inhaltliche Alternativen

Das Nutzungskonzept sieht für das Plangebiet die Entwicklung von zwei bis drei Grundstücken für eine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern vor, die das bestehende Wohngebiet ergänzen sollen. In Anlehnung an die östlich gelegenen Wohnbebauungen ist die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes folgerichtig. Die Erschließung erfolgt durch eine Anbindung an die Straße „Über den Schlehen“.

Es wäre alternativ denkbar, ein Baugebiet mit höheren städtebaulichen Dichten zu entwickeln. Dies könnte zum „Brechen“ des städtebaulichen Maßstabs am Ortstrand führen und somit zu einer Störung des Ortsbildes beitragen. Daher wird auf eine höhere städtebauliche Dichte verzichtet.

Hinsichtlich der Erschließung wären eine Erweiterung und Ausbau der Straße „Über den Schlehen“ in westliche Richtung denkbar. Dieses würde jedoch nicht im Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen, um zwei bis maximal drei Grundstücke zu erschließen. Weiterhin würde der Ausbau in einem höheren Versiegelungsgrad resultieren. Zudem befindet sich die Wegparzelle nicht in Besitz des Vorhabenträgers. Daher wurde diese Option nicht weiterverfolgt. Zeitgleich kann so der Wirtschaftsweg als Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen bleiben, ohne in Konkurrenz zu den Erschließungsflächen des Wohngebietes zu stehen.

Alle weiteren Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Zielen der Gemeinde Seeburg zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes vornehmlich für den Einfamilienhausbau. Die in Kapitel 4 dargestellte Variante (siehe Abbildung 9) wird aus Sicht der Gemeinde Seeburg als geeignet angesehen, den Ortsrand und das dort bestehende Wohngebiet zu arrondieren. Sinnvolle Alternativen sind aufgrund der Kleinteiligkeit und dem hohen Konkretisierungsgrad des Vorhabens nicht erkennbar.

## 4.9 Nullvariante

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet weiterhin zum Großteil als Grünfläche ohne genauere Nutzungsbestimmung oder gegebenenfalls erneut landwirtschaftlich genutzt werden. Ein Eingriff in den Boden und das Landschaftsbild würde nicht stattfinden. Die Nachfrage nach Bauland könnte jedoch auch nicht befriedigt werden.

# 5 Festsetzungen

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Konzeption und gemäß der Darstellungen im Flächennutzungsplan (Wohnbauflächen) wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Dem Allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund der Lage im näheren Umfeld des Sportplatzes und der umgebenden Wohngebiete, die als Dorfgebiet dargestellt sind, der Schutzanspruch eines Dorfgebietes (§ 6 BauNVO) zugewiesen (siehe auch Kapitel 8.4 und 10.1), um die Nutzungen miteinander zu harmonieren.

Zum Schutz des Gebietes vor artfremden Nutzungen, die auch aufgrund der Lage des Gebietes und der Struktur der benachbarten Bebauung nicht in das Erscheinungsbild des Gebietes passen würden, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im Übrigen gelten entsprechend für das Gebiet die in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die in § 4 (3) BauNVO Nutzungen, welche ausnahmsweise zugelassen werden können.

### Allgemein zulässige Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

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

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

**Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen und Anlagen aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO städtebaulich nicht erwünscht und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes. Die insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störungen durch Ziel- und Quellverkehr sind sowohl im Baugebiet selbst, als auch in dessen Umgebung unzumutbar. Ebenso wie auch Gartenbaubetriebe kommen diese aufgrund ihrer benötigten Fläche für das Plangebiet grundsätzlich nicht in Frage. Abgesehen davon wäre ohnehin kaum damit zu rechnen, dass der Standort für solche Betriebe, die eine gewisse Kundenfrequenz brauchen, infrage käme.

Eine wesentliche Rolle spielt auch der Aspekt der Unterordnung gegenüber der vorherrschenden Wohnnutzung. Neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung von ihrer Struktur her nicht geeignet, in diesem Gebiet eine gestalterische und nutzungsbedingte Unterordnung darzustellen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 1 BauGB.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist die Grundflächenzahl ausreichend dimensioniert.

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.

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

### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für ein gutes Einfügen der künftigen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Ein Vollgeschoss wird in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und dem § 20 BauNVO definiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Die Bebauungsstruktur innerhalb Bernshausen ist durch zwei bis maximal drei Vollgeschosse geprägt. Im benachbarten Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse zulässig. Hieran soll sich orientiert werden, um ein harmonisches Einfügen an das vorhandene Baugebiet zu ermöglichen. Mit der Festsetzung können sowohl Einfamilienhäuser, als auch Doppelhäuser errichtet werden.

### 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gesteuert. Es werden die Trauf- / Firsthöhe der baulichen Anlagen definiert.

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Über den Schlehen“ erschlossen. Die Grundstücke sollen über einen Wohnweg angebunden werden, der im Bereich der Wendeanlage an die Verkehrsfläche „Über den Schlehen“ anschließt. Das Gelände steigt nach Norden hin leicht an. Alle Grundstücke werden nördlich an den Wohnweg angebunden.

Basierend auf der Vermessung des Geländes und des noch herzustellenden Wohnweges zur Erschließung der Grundstücke, wird folgende Regelung getroffen:

- Die Oberkante des Erdgeschossrohfußboden darf maximal 168,5 m ü. NHN betragen.

<u>Traufhöhe</u>

In Abhängigkeit zur Höhe des Erdgeschossrohfußbodens gilt eine Traufhöhe. Sie richtet sich nach der Dachform und der Lage des Baukörpers im Plangebiet. Unterschieden wird zwischen „Flachdach“ und „Geneigtem Dach“, wobei als „Geneigte Dächer“ alle Dachformen mit Dachneigungen über 12° gelten.

Bei Flachdächern ist die Traufhöhe mit der Attika gleichzusetzen. Sie darf gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden maximal 7 m betragen. Dies entspricht einer Höhe von zwei Vollgeschossen. Ein talseitiges Untergeschoss wäre demnach möglich, darf aber kein Vollgeschoss sein. Sofern das talseitige Untergeschoss ein Vollgeschoss ist, muss die Höhe der Traufe von der Oberkante des Rohfußbodens dieses Geschoßes gemessen werden.

Bei geneigten Dächern, über 12° Dachneigung, darf die Traufhöhe 6,0 m betragen – wiederum gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden.

Firsthöhe

In Abhängigkeit zur Höhe des Erdgeschossrohfußbodens gilt eine Firsthöhe von 10,0 m bei geneigten Dächern ab 12° Dachneigung. Die Ausführungen hinsichtlich eines talseitigen Untergeschosses sind auch bei geneigten Dächern zu berücksichtigen.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 5.3.1 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50,00 m nicht überschreiten. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass in Anlehnung an die umgebende Bebauung, auch die Bebauung im Plangebiet die Maßstäblichkeit der Nachbarschaft übernehmen soll und somit nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein dürfen. Dadurch findet ein Ausschluss von Hausgruppen statt.

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

### 5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude frei anzuordnen. Die festgesetzten 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. Dazu zählen auch Garagen und Carports.

Aufgrund der Orientierung der Grundstücke wird erwartet, dass die Gebäude sowohl giebel- als auch traufständig zur Verkehrsfläche errichtet werden. Die Dachflächen können zur Ausnutzung von PV-Anlagen oder anderen solarorientierten Energiegewinnungssystemen ausgerichtet werden.

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

## 5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Planstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße dient im allgemeinen der Nutzung durch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Daher ist weder Ziel- noch Quellverkehr umliegender Bereiche zu erwarten.

Die Straßenverkehrsfläche umfasst sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Die Planstraße hat eine Breite von 3,5 m.

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Die Herrichtung eines Gehweges wäre bei der gewählten Straßenbreite möglich, wird aufgrund der geringen Verkehrsmengen, sowie der Möglichkeit des Begegnungsfalls von Rad- und PKW-Verkehr nicht weiterverfolgt. Die Eingrünung des Wohnweges erfolgt über die Pflanzmaßnahmen auf der straßenbegleitenden Grünfläche.

Mit der Festsetzung wird die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz sichergestellt.

Entlang der Verkehrsflächen darf je Grundstück maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 5,00 m errichtet werden. Als Grundstückszufahrten gelten Ein- und Ausfahrten. Diese Festsetzung dient der flächensparenden und bodenschonenden Anordnung von Zufahrten auf den Grundstücken. Fußläufige Erschließungen können zusätzlich angelegt werden.

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

### 5.5.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P)

Die Baugrundstücke sind zu begrünen durch:

- Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche
- Alternativ Anpflanzen eines altbewährten Obstbaums, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche
- Anpflanzen von 3 standortgerechten, heimischen Sträuchern, 2xv, oB, 60 – 100 cm pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche
- Dauerhafte dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Der

persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen.

### 5.5.2 Entwicklung einer dreireihigen Strauch-Baumhecke (M1)

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 100 cm, in 3 Reihen, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Anstelle jedes 10. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 – 125 cm
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
- Die Modellierung eines flachen Pflanzwalls ist zulässig.

Ziele und Begründung

Das Flurstück des Plangebietes wird im nördlichen Bereich geringfügig durch das Landschaftsschutzgebiet überlagert. Die Maßnahme dient zum Aufbau eines gliedernden Landschaftsbestandteils, der zugleich auch den Aspekt der Kulturlandschaft betonen soll. Die Struktur einer Strauch-Baumhecke erfüllt diese Funktionen. Zur Abschirmung zur offenen Landschaft erfüllt eine dreireihige Pflanzung Schutzfunktionen. Eine vertikale Gliederung wird durch die Wahl von Bäumen 2. Ordnung erfüllt. In Bereichen mit genügend Raum sollen auch Bäume 1. Ordnung verwendet werden. Die Gefahr einer zu starken Beschattung der Grundstücke besteht aufgrund der Lage nicht. 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. Abgesehen von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind Pflegemaßnahmen für die Flächen grundsätzlich nur zur Erreichung naturschutzfachlicher Ziele erforderlich und können sich auf ein Minimum reduzieren. Alle weiteren Pflegemaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Lage im LSG durchzuführen und mit dem Landkreis Göttingen abzustimmen.

Gemäß der Hinweiskarte Starkregengefahr Niedersachsen des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie besteht für das Plangebiet bei Starkregenereignissen eine moderate Gefährdung mit möglichen Überflutungstiefen von etwa 10 bis 30 cm. Zudem kann nach Hin-

weis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bodenmaterial in das geplante Wohngebiet eingetragen werden. In den randlichen Eingrünungsbereichen besteht daher die Möglichkeit, flache Pflanzwälle anzulegen, um Oberflächenwasser gezielt abzuleiten.

### 5.5.3 Entwickeln einer Obstbaumwiese (M2)

Die mit M2 gekennzeichnete Fläche ist zu extensivem Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von 5 Obstbäumen unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm
- Regelmäßiger Pflanzabstand der Bäume untereinander von ca. 8 m
- Dauerhafte dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrasenmischung Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz.
- Die Modellierung eines flachen Pflanzwalls ist zulässig.

Ziele und Begründung

Ziel der Maßnahme ist es, einen dorftypischen Ortrand zu gestalten, der als Puffer zwischen der Bebauung und der freien Landschaft nach Westen fungiert. Dabei soll eine heterogene Struktur entwickelt werden mit einem Wechsel von Obstwiese und Grünlandbereichen. Die Maßnahme soll den kulturlandschaftstypischen Aspekt betonen und einen Bezug zu den angrenzenden Siedlungsflächen schaffen.

Die Pflanzung von Obstbäumen hat eine positive Auswirkung auf Biotoptypen sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Obstbäume werden insbesondere für frühfliegende Insektenpopulationen wichtige Nahrungsressourcen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich gewährleistet die extensive Bewirtschaftung eine Bereicherung hinsichtlich der Habitat- und Lebensraumvielfalt. Vielen Tieren und Pflanzen dient die Maßnahme als Reproduktionsraum, z. B. für viele Kleinsäuger und Vogelarten, sowie als Rückzugs- und Überwinterungshabitat. Die Maßnahme ermöglicht weiterhin eine ungestörte Bodenentwicklung und wirkt sich insgesamt positiv auf den Bodenwasserhaushalt aus.

Die Obstbäume sollen in regelmäßigem Abstand zueinander gepflanzt werden. Bei der Sortenauswahl sollte darauf geachtet werden, dass solche Obstbäume verwendet werden, die den klimatischen Standortbedingungen angepasst sind.

Gemäß der Hinweiskarte Starkregengefahr Niedersachsen des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie besteht für das Plangebiet bei Starkregenereignissen eine moderate Gefährdung mit möglichen Überflutungstiefen von etwa 10 bis 30 cm. Zudem kann nach Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bodenmaterial in das geplante Wohngebiet eingetragen werden. In den randlichen Eingrünungsbereichen besteht daher die Möglichkeit, flache Pflanzwälle anzulegen, um Oberflächenwasser gezielt abzuleiten.

### 5.5.4 Entwickeln eines artenreichen Blühstreifens mit Einzelbaum (M3)

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist ein artenreicher Blühstreifen mit Einzelbaum zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von 1 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 – 20 cm
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze

Eine Freiraummöblierung ist zulässig.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Gestaltung einer ortsbildtypischen Eingangssituation ins Wohngebiet unter Würdigung siedlungsökologischer Aspekte der Artenvielfalt.

Auch auf kleiner Fläche werden Lebensräume und Sonderhabitate wie Wegrandgesellschaften / Blühstreifen zur Verfügung gestellt, die insbesondere für zahlreiche Insekten eine wichtige Nahrungsquelle, Lebensraum und Rückzugshabitat darstellen.

Durch den hohen Kräuteranteil kann dieses Ziel bei entsprechend angepasster Pflege erreicht werden. Die Pflege soll dabei je nach Vegetationsentwicklung angepasst werden, in erster Linie aber extensiv erfolgen. Ein kurzgeschnittener Scherrasen ist zu vermeiden.

### 5.5.5 Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M4)

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

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächig 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.

### 5.5.6 Verbot von Kiesflächen in Gärten (M5)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Spritzschutzstreifen 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.

# 6 Sonstige Festsetzungen

## 6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Für die Abfallsammelbehältnisse wird eine Sammelstelle im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen erhält die Zweckbestimmung „Abfallbehältersammelstelle“ und umfasst eine Fläche von 3 x 4 m. Die Fläche ist erforderlich, da der Wohnweg nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren wird, weil keine öffentliche Wendemöglichkeit vorhanden ist. Die Fläche soll im Rahmen der Erschließung angelegt werden.

## 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig das Flurstück 47/12 (Flur 10, Gemarkung Bernshausen).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,37 ha.

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 entnommen werden.

# 7 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich einer einheitlichen und harmonischen Gestaltung im Plangebiet sollen einige grundsätzliche Regelungen getroffen werden. Des Weiteren ist das Plangebiet aufgrund der Lage am Ortsrand aus dem umgebenden Landschaftsraum einsehbar. Um die Auswirkungen der hinzutretenden Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen.

Die örtlichen Bauvorschriften haben den Zweck, die im Ortsbild vorhandenen Gestaltungsmerkmale aufzugreifen und sich an ihnen zu orientieren. Dementsprechend werden örtliche Bauvorschriften zur Dachfarbe/-material festgesetzt. Zudem wird eine Regelung getroffen um monotone Kies- und Schotterflächen auszuschließen.

Die Gemeinde Seeburg will hier im Sinne einer positiven Baugestaltung kleine Hilfestellungen geben, was eine orts- und landschaftsbildgerechte Gestaltung ausmacht.

Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 (3) NBauO. Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 (4) BauGB.

## 7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten gemäß § 84 (3) NBauO im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 042 „Über den Schlehen II“, OT Bernshausen, der Gemeinde Seeburg.

## 7.2 Dachfarbe- und material

Es sind ausschließlich Dacheindeckungen in den Farbtönen Rot über Braun bis Anthrazit zulässig. Glänzend engobierte sowie glasierte, reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Bei geneigten Dächern sind neben Dachziegeln und Dachsteinen auch Dächer aus Naturprodukten wie Schiefer zulässig. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sowie auch Dachbegrünungen sind zulässig. Unter begrünten Dächern sind sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen zu verstehen.

Glänzende oder glasierte Dacheindeckungen passen grundsätzlich nicht in das Ortsbild und sind daher nicht zulässig. Die genannten Dachfarben sollen sich der umgebenden Bebauung anpassen, um eine harmonische Dachlandschaft zu entwickeln. Die genannten Ausnahmen sind davon nicht betroffen, da sie eher unwesentlich für die Wahrnehmung des Ortsbildes sind.

## 7.3 Ordnungswidrigkeit

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

# 8 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

## 8.1 Lage

Die Samtgemeinde Radolfshausen (Ebergötzen) weist eine Fläche von ca. 68 km² auf und liegt im Landkreis Göttingen in Südniedersachsen, etwa 20 km östlich des Oberzentrums Göttingen. Die Landeshauptstadt Hannover liegt gut 120 km nördlich und das Mittelzentrum Northeim 30 km nordwestlich.

Die Samtgemeinde Radolfshausen wurde 1973 im Rahmen der kommunalen Neuordnung des südniedersächsischen Raumes gebildet. Sie besteht aus fünf Mitgliedsgemeinden (Ebergötzen mit dem Ortsteil Holzerode, Landolfshausen mit den Ortsteilen Falkenhagen, Mackenrode und Potzwenden, Seeburg mit dem Ortsteil Bernshausen, Seulingen und Waake mit dem Ortsteil Bösinghausen), die vorher zum Teil zum aufgelösten Landkreis Duderstadt, zum anderen Teil zum früher kleineren Landkreis Göttingen gehörten.

Die Samtgemeinde umfasste zum 01.01.2020 damit 5 Mitgliedsgemeinden und 6 Ortsteile mit insgesamt 7.252 Einwohnern.

Die überregionale Straßenverbindung wird durch die BAB 7 (Kassel-Hannover), BAB 38 (Kassel-Leipzig), B 247 (Nord-Süd) und B 27 (Ost-West) sichergestellt. Die Autobahnanschlüsse Northeim, Göttingen (BAB 7) und Leinefelde-Worbis (BAB 38) liegen jeweils etwa 30 km entfernt.

## 8.2 Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet schließt sich direkt westlich an das vorhandene und derzeit in der Entwicklung befindliche Wohngebiet „Über den Schlehen“ an. Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes setzt sich aus aufgelockerten überwiegend zweigeschossigen Einzelhäusern zusammen. Die vorhandene Bebauung grenzt im Norden unmittelbar an die freie Landschaft und im Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Der bauliche Bestand ist in diesem Bereich durch freistehende Häuser mit Walm- und Satteldächern und anthrazitfarbener Dacheindeckung geprägt. Die Gebäude sind überwiegend hell verputzt oder weisen eine Fassade in Klinkeroptik auf.

Südöstlich vom Plangebiet befindet sich ein Sportplatz. Dieser ist ca. 50 m vom Plangebiet entfernt.

Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Planung nicht erwartet, da sich an dieser Stelle bereits ein Wohngebiet in Entwicklung befindet und das Vorhabengebiet eine sehr geringe Flächengröße aufweist. Um dennoch einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu erreichen, wird eine Ortsrandbegrünung an den nördlichen und westlichen Rändern vorgesehen. Durch den Wechsel von Bebauung und Dachlandschaft zu vertikalen Strukturen wie Laubbäumen aber auch niedrig wachsenden Sträuchern, kann ein abwechslungsreicher Übergang ausgebildet werden.

Mit der vorliegenden Planung am westlichen Ortsrand von Bernshausen kann die Siedlungsentwicklung maßvoll fortgeführt und ergänzt werden.

## 8.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Nördlich und westlich schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet an. Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung beschränken sich auf gelegentlich auftretende Staub- und Geruchsimmissionen. Diese sind aber im Übergang bebauter, ländlich geprägter Siedlungen in die freie Landschaft zumutbar.

Nutzungskonflikte zwischen geplanter Wohnbebauung und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden nicht erkannt.

Südöstlich angrenzend befindet sich der Sportplatz von Bernshausen, der vom örtlichen Sportverein genutzt wird. Um eventuelle Konflikte zwischen geplanter Wohnbebauung und vom Sportplatz ausgehenden Emissionen abschließend beurteilen zu können, wurde bei der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten vom Akustikbüro Göttingen erstellt. Die Ergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

## 8.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Sportlärm des südöstlich gelegenen Sportplatzes vorbelastet. Auf diesen Sachverhalt wird an dieser Stelle hingewiesen. Auf dem Planteil ist diese Information unter „Hinweise“ vermerkt. Der Grundstücksverkäufer ist ebenfalls verpflichtet in den Kaufverträgen einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen und Kaufinteressenten über die Sachlage zu informieren. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets durch den Betrieb des Sportplatzes teilweise überschritten werden, während die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets eingehalten werden. Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Sportplatzes ist überwiegend wohnbaulich geprägt und planungsrechtlich einem Dorfgebiet (MD) zugeordnet.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kam die Festsetzung eines Mischgebiets nicht in Betracht, da die hierfür erforderliche Mischnutzung als nicht realisierbar eingeschätzt wurde. Es wurde daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gewählt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine geringfügige Arrondierung des Ortrandes und Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes. Die Ortschaft verfügt über keine weiteren Flächennutzungsplanreserven und eingeschränkte Innenentwicklungsmöglichkeiten (s. Kap. 4.7)

Der Immissionsschutz wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 041 „Über den Schlehen“ eingehend behandelt. In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die auch die mögliche Erweiterung um das nun aufzustellende Plangebiet berücksichtigt.

Die Gemeinde Seeburg hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 041 im Rahmen der planerischen Abwägungsentscheidung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebietes bis in die nächsthöhere Gebietskategorie eines Dorfgebietes für zulässig erklärt, um die beiden Nutzungen zu vereinbaren.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde im Rahmen ihres planerischen Ermessens entschieden, die Wohnbauentwicklung trotz der bekannten Lärmeinwirkungen fortzuführen. Maßgeblich hierfür ist, dass die im Gutachten prognostizierten Lärmwerte die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets nicht überschreiten und damit ein Maß erreichen, das in vergleichbaren, wohngeprägten Gebieten bereits vorhanden und sozial akzeptiert ist.

Gleiches gilt nun für die Erweiterung des Wohngebietes durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 042 „Über den Schlehen II“. Die Erweiterung des Wohngebietes war bereits vorgesehen und ist durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie die Erschließung des benachbarten Wohngebietes bereits vorbereitet.

Hintergrund der gewählten Vorgehensweise ist, dass gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung in Ausnahmefällen, wie beispielsweise das Heranrücken von Wohnbebauung an die Sportanlagen im Bestand, der Wohnbebauung eine höhere, als für derartige Baugebiete vorgesehene Lärmbelastungen zugemutet werden kann. Der obere Abwägungsspielraum liegt dabei i.d.R. bei den jeweiligen Richtwerten für die nächst höhere Gebietskategorie (Dorf- oder Mischgebiet). Auch der Bebauungsplan Nr. 041 enthält einen entsprechenden Hinweis. Das Vorgehen wurde gemeinsam mit dem Landkreis Göttingen, als Baubewilligungsbehörde abgestimmt.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gibt es aufgrund der geringen Plangebietsgröße nur geringe Veränderungsmöglichkeiten hinsichtlich der möglichen Abstände zum Sportplatz, als auch der Gebäudestellung. Alternativ müssten Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz an den Gebäuden durchgeführt werden. Dieses erscheint vor dem Hintergrund, dass sich im Umfeld bereits Wohnnutzungen befinden und das Plangebiet eine geringere Betroffenheit, als alle benachbarten wohnbaulich genutzten Strukturen aufweist, unverhältnismäßig.

Es soll daher der Vorgehensweise, wie im benachbarten Bebauungsplan Nr. 041 „Über den Schlehen“ gefolgt werden und für das Plangebiet die Richtwerte eines Dorfgebietes angelegt werden. Für gemischt genutzte Strukturen (Dorfgebiete) gelten folgenden Immissionsrichtwerte:

- Regelbetrieb werktags außerhalb der Ruhezeit IRW = 60 dB
- Regelbetrieb werktags/sonntags innerhalb der Ruhezeit 20-22 Uhr IRW = 60 dB
- Regelbetrieb sonntags innerhalb der Ruhezeit 13-15 Uhr IRW = 60 dB
- Seltenes Ereignis werktags außerhalb der Ruhezeit IRW = 70 dB
- Seltenes Ereignis werktags/sonntags innerhalb der Ruhezeit 20-22 Uhr IRW = 65 dB
- Seltenes Ereignis sonntags innerhalb der Ruhezeit 13-15 Uhr IRW = 65 dB

Das schalltechnische Gutachten wurde unter Berücksichtigung der vom zuständigen Sportverein mitgeteilten Nutzungsdaten erstellt[1].

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (kursiv geschrieben):

[...] *Die Gemeinde Seeburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplan*[es] *im Ortsteil Bernshausen am Beekweg mit der Planungsabsicht, ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. [BauNVO]) auszuweisen. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer Sportanlage (Sportplatz sowie der Anlage zuzuordnende Parkplatz) befindet, sollte im Rahmen des Bauleitverfahrens die Immissionsbelastung des Plangebietes durch diese Emittenten aufgezeigt werden. Aufgabenstellung war, dass Geräusche, die dem Sportanlagenbetrieb zuzuordnen sind und die um 22:00 Uhr enden, ermittelt und beurteilt werden sollten. Um den Betrieb der vorhandenen benachbarten Sportanlage möglichst nicht einzuschränken, war [mangels planerischer, baulicher und räumlicher Alternativen] frühzeitige Abwägungsentscheidung der Kommune, dass Immissionsrichtwerte im Plangebiet angewendet werden sollen, wie sie auch für die heute vorhandene, an die Sportanlage angrenzende Wohnbebauung gelten (Dorfgebiet (MD)). Im Rahmen der Bauleitplanung sind grundlegend bei der Beurteilung der Geräuschsituation die Regelungen der [DIN 18005-1:2002-07] Schallschutz im Städtebau (vgl. Runderlass des Nieders. Sozialministers vom 10.02.1983) zu beachten. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die Sportanlage wird gem. den Regelungen der [18. BImSchV] durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der hier zugrunde gelegten Randbedingungen zum Betrieb des Sportplatzes der Immissionsschutz der geplanten Bebauung wie folgt sichergestellt ist* [...].

Nachfolgend sind die ermittelten höchsten Beurteilungspegel den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

1. *<u>Sportanlagengeräusche Regelbetrieb werktags</u>*

*Der höchste Beurteilungspegel ist im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) festzustellen und beträgt dort (mathematisch gerundet)*

- *Regelbetrieb werktags außerhalb der Ruhezeit Lr = max. 42 dB (nur Teilbereich südöstliches Grundstück)*
- *Regelbetrieb werktags außerhalb der Ruhezeit Lr = max. 39 dB (für das restliche Plangebiet)*

- *Regelbetrieb werktags innerhalb der Ruhezeit 20-22 Uhr Lr = max. 39 dB (nur Teilbereich südöstliches Grundstück)*
- *Regelbetrieb werktags innerhalb der Ruhezeit 20-22 Uhr Lr = max. 37 dB (für das restliche Plangebiet)*

*Der Immissionsrichtwert von*

[1] Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten (Nr. 17457) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Bernshausen, Gemeinde Seeburg, Seite 11 ff., 22.03.2018

- *Regelbetrieb werktags außerhalb der Ruhezeit IRW = 60 dB*
- *Regelbetrieb werktags innerhalb der Ruhezeit 20-22 Uhr IRW = 60 dB*

*wird jeweils sehr sicher eingehalten.*

*2. Sportanlagengeräusche Regelbetrieb sonntags*

*Der höchste Beurteilungspegel ist im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) festzustellen und beträgt dort (mathematisch gerundet)*

- *Regelbetrieb sonntags außerhalb der Ruhezeit Lr = max. 48 dB (nur Teilbereich südöstliches Grundstück)*
- *Regelbetrieb sonntags außerhalb der Ruhezeit Lr = max. 46 dB (für das restliche Plangebiet)*

- *Regelbetrieb sonntags innerhalb der Ruhezeit 13-15 Uhr Lr = max. 57 dB (nur Teilbereich südöstliches Grundstück)*
- *Regelbetrieb sonntags innerhalb der Ruhezeit 13-15 Uhr Lr = max. 54 dB (für das restliche Plangebiet)*

*Der Immissionsrichtwert von*

- *Regelbetrieb sonntags außerhalb der Ruhezeit IRW = 60 dB*
- *Regelbetrieb sonntags innerhalb der Ruhezeit 13-15 Uhr IRW = 60 dB*

*wird mittags gerade eingehalten und außerhalb der Ruhezeit sicher.*

*3. Sportanlagengeräusche Seltenes Ereignis werktags*

*Der höchste Beurteilungspegel ist im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) festzustellen und beträgt dort (mathematisch gerundet)*

- *Seltenes Ereignis werktags außerhalb der Ruhezeit Lr = max. 63 dB (nur Teilbereich südöstliches Grundstück)*
- *Seltenes Ereignis werktags außerhalb der Ruhezeit Lr = max. 61 dB (für das restliche Plangebiet)*

- *Seltenes Ereignis werktags innerhalb der Ruhezeit 20-22 Uhr Lr = max. 62 dB (nur Teilbereich südöstliches Grundstück)*
- *Seltenes Ereignis werktags innerhalb der Ruhezeit 20-22 Uhr Lr = max. 61 dB (für das restliche Plangebiet)*

*Der Immissionsrichtwert von*

- *Seltenes Ereignis werktags außerhalb der Ruhezeit IRW = 70 dB*
- *Seltenes Ereignis werktags innerhalb der Ruhezeit 20-22 Uhr IRW = 65 dB*

*wird außerhalb der Ruhezeit und abends sicher eingehalten.*

*Sportanlagengeräusche Seltenes Ereignis sonntags*

*Der höchste Beurteilungspegel ist im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) festzustellen und beträgt dort (mathematisch gerundet)*

- *Seltenes Ereignis werktags außerhalb der Ruhezeit Lr = max. 64 dB (nur Teilbereich südöstliches Grundstück)*
- *Seltenes Ereignis werktags außerhalb der Ruhezeit Lr = max. 63 dB (für das restliche Plangebiet)*

- *Seltenes Ereignis werktags innerhalb der Ruhezeit 13-15 Uhr Lr = max. 63 dB (nur Teilbereich südöstliches Grundstück)*
- *Seltenes Ereignis werktags innerhalb der Ruhezeit 13-15 Uhr Lr = max. 62 dB (für das restliche Plangebiet)*

*Der Immissionsrichtwert von*

- *Seltenes Ereignis sonntags außerhalb der Ruhezeit IRW = 70 dB*
- *Seltenes Ereignis sonntags innerhalb der Ruhezeit 13-15 Uhr IRW = 65 dB*

*wird mittags gerade eingehalten und außerhalb der Ruhezeit sicher.*

Für die Bauleitplanung ergibt sich aus den oben aufgeführten Ergebnissen und unter Einhaltung der Rahmenbedingungen kein weiterer Handlungsbedarf. Eine verträgliche Koexistenz zwischen Wohnbebauung und Sportplatznutzung ist auch bei Zugrundlegung der höheren Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete gegeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die o.g. Ausführungen gewährleistet werden. Im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe kann es für potenzielle Bauherren jedoch ratsam sein, die Belüftung der schutzwürdigen Wohnräume sowie die Terrassen vorrangig an die zum Sportplatz abgewandten Seiten zu verlagern.

## 8.5 Erschließung

### 8.5.1 Verkehr

Für die Erweiterung des Wohngebiets „Über den Schlehen“ soll an den gleichnamigen Erschließungsweg angeknüpft werden. Hierfür ist ein geringfügiger Ausbau von Erschließungsflächen in Form eines Wohnweges erforderlich.

Das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen wird sich hierdurch nur geringfügig erhöhen. Da es sich jedoch um keine signifikante Flächengröße handelt sind negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen nicht zu erwarten.

### 8.5.2 Technische Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind im benachbarten Wohngebiet bereits entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die angeknüpft werden kann. Diese werden im Zuge der Erschließungsplanung für das Wohngebiet ausgebaut.

Die planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen ist in der Regel nicht notwendig.

Die Entwässerung im Plangebiet kann in Richtung des natürlichen Gefälles nach Süden erfolgen. Die Entsorgung des Regenwassers des Plangebietes erfolgt über die Straße „Über den Schlehen“ mit Anbindung an die vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation.

Im Zuge der Erschließung ist auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h und muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend zu bemessendes Ringleitungsnetz, falls erforderlich z.B. durch den zusätzlichen Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern erreicht werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand ist nicht mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Leitungssystem und die allgemeine Ver- und Entsorgung zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an möglichen Bauplätzen im Plangebiet keine signifikanten Belastungen zu erwarten sind. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im benachbarten Bebauungsgebiet sind bereits für eine mögliche Erweiterung des Plangebietes angelegt worden und verfügen über die erforderlichen Kapazitäten.

# 9 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung auf die naturräumlichen Potenziale wurden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung (Vorstudie zum Umweltbericht) von der Kommune getroffen, welche 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 Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange. Eine Zusammenfassung des Umweltberichtes ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Zudem wird der Umweltbericht der Begründung als eigenständiges Dokument beigefügt.

## 9.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

In der Ortschaft Bernshausen, Gemeinde Seeburg, soll das bestehende Wohngebiet „Über den Schlehen“ am nordwestlichen Ortsrand geringfügig erweitert und somit der Ortsrand sinnvoll abgerundet werden.

Für das erforderliche Bebauungsplanverfahren ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Das Plangebiet wurde bisher durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Dementsprechend ist bereits angrenzend ein Feldweg, vorhanden.

Hinsichtlich **Flora und Fauna** sind seltene Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten. Gemäß der faunistischen Untersuchung von der UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2018) ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts wird nicht ausgegangen.

Hinsichtlich der **Biotoptypen** ist wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet, sodass ökologisch wertvolle Biotoptypen nicht anzutreffen sind. Dauerhafte und stabile, flächig ausgeprägte ökologisch bedeutsame Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Planung werden dennoch Bereiche versiegelt, wodurch in diesen Bereichen das Schutzgut **Boden** negativ beeinträchtigt wird. Auf der versiegelten Fläche gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der Grad der Erheblichkeit ist aufgrund der geringen Neuversiegelung allerdings als gering einzustufen.

Die **klimatischen Verhältnisse** im Plangebiet werden durch die Ortsrandlage mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt. Eine gewisse Funktion hinsichtlich der Kaltluftentstehung ist aufgrund der leichten Südexposition zu erwarten. Schlüsselfunktionen für den Siedlungsbereich liegen allerdings nicht vor. Es wird nur von punktuellen plangebietsinternen Veränderungen der kleinklimatischen Funktion ohne merkliche Auswirkungen ausgegangen.

Da die geplante Bebauung direkt an die bestehende Wohnbebauung anschließt, entstehen keine negativen Auswirkungen auf das **Ortsbild.**

In der Gesamtsicht sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelung in erster Linie erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial zu erwarten. Der Grad der Erheblichkeit ist als gering einzustufen, da die zusätzliche Versiegelung kleinflächig ist. Durch Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabenbereiches ist eine interne Kompensation möglich.

## 9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Neben der Anreicherung von $CO_2$ 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 Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

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, die Versiegelungsbeschränkung sowie Gehölzpflanzungen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche soll dem Wärmeinseleffekt und Oberflächenabfluss bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimaausgleichende Funktionen.

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.

Konkrete Maßnahmen im Plangebiet werden in Kapitel 4.3 erläutert.

## 9.3 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Die rechnerische Gegenüberstellung des Basisszenarios mit dem Planfall ergibt einen Überschuss von 2.542 Punkten. Ein externer Ausgleich ist daher nicht erforderlich, da durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ein vollständiger interner Ausgleich erreicht wird.

# 10 Hinweise

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

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

## 10.1 Schutzwürdigkeit des Allgemeinen Wohngebietes

Das Plangebiet weist aufgrund des bestehenden Sportplatzes eine besondere Lärmvorbelastung auf. Die Gemeinde hat im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dass die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte nicht in allen Bereichen vollständig erreicht werden können. Zur Sicherung des bestehenden Sportbetriebs und zur Vermeidung unzumutbarer Nutzungskonflikte orientierte sich die Abwägung an den Immissionsrichtwerten, wie sie der Gebietskategorie eines Mischgebietes beziehungsweise Dorfgebietes entsprechen. Der Hinweis entfaltet keinen eigenen Regelungsgehalt, sondern beschreibt die städtebauliche Ausgangslage und die Grundlage der planerischen Abwägungsentscheidung (siehe auch Kapitel 8.4 Immissionsschutz und Kapitel 5.1 Art der baulichen Nutzung).

## 10.2 Gehölzpflanzungen

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

**Tabelle 1: Bäume-Sträucher**

| **Bäume 1. Ordnung (über 20 m)** | | **Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)** | |
|---|---|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides | Feldahorn | Acer campestre |
| Rotbuche | Fagus sylvatica | Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Esche | Fraxinus excelsior | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Stieleiche | Quercus robur | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Winterlinde | Tilia cordata | Traubenkirsche | Prunus padus |
| Ulme | Ulmus (in Arten) | Holzbirne | Pyrus pyraster |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Silberweide | Salix alba |
| | | Speierling | Sorbus domestica |
| **Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)** | | | |
| Holzapfel | Malus sylvestris | | |
| Salweide | Salix caprea | | |

| **Bäume 1. Ordnung (über 20 m)** | | **Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)** | |
|---|---|---|---|
| Eberesche | Sorbus aucuparia | | |

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

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

**Tabelle 2: Obstbaumsorten für Niedersachsen**

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

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

## 10.3 Gebäudeenergiegesetz

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

Auszug aus § 1 des GebäudeEnergieGesetz (GEG):

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

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

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

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

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

Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und

Sanierung wird nicht verschärft. Weitere Steigerungen der Bau- und Wohnkosten sollen vermieden werden.

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

Gemäß § 32a (1) NBauO sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, auf mindestens 50% der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Regelung gilt bei Wohngebäuden seit dem 01.01.2025.

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Insbesondere bei Gebäuden mit Südausrichtung ist es empfehlenswert solche Anlagen zu installieren. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen, solche Anlagen zu installieren.

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

## 10.4 Vogelschlag an Glas

In bebauten Gebieten ist Vogelschlag generell eine Gefahr sowohl für heimische, als auch für durchziehende Vögel. Es wird daher auf die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von Rössler et al. (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage“ hingewiesen. In dem Plangebiet besteht eine Gefahr des Vogelschlags aufgrund des Überganges zur freien Landschaft. Wird ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag in Kauf genommen, liegt ein Verstoß gegen das BNatSchG vor.

## 10.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird empfohlen, nur insektenfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich anzubringen. Dazu sollten vorwiegend Natriumdampf-Niederdrucklampen oder bevorzugt warmweiße LEDs mit max. 3000 Kelvin mit möglichst geringen Blauanteilen verwendet werden. Zudem sollte der Lichtkegel nach unten gerichtet sein. Dies dient in erster Linie dem Schutz von Insekten. Da Lichtverschmutzung das Insektensterben fördert, sollte entsprechend entgegengesteuert werden. Die Beleuchtung sollte auf das Nötigste reduziert werden, so dass Insekten beispielsweise nicht in Leuchtengehäusen verenden können. Auch Vögel und Fleder-

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

mäuse werden durch künstliche Beleuchtung beeinflusst. Darüber hinaus trägt die Verwendung von LEDs zur Reduzierung des Stromverbrauchs bei und dient somit auch dem Klimaschutz.

## 10.6 Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

**Archäologie – Landkreis Göttingen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 023 „Hinter den Höfen“ ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen zu beantragen ist. Die Erdarbeiten sind durch geeignetes archäologisches Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten trägt der Veranlasser (§ 6 Abs. 3 NDSchG). Eine Nichtbeachtung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (§ 27 NDSchG).

**Gefahrenforschung – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Maßnahmen der Gefahrenerforschung, wie z.B. Auswertung alliierter Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition, können im Vorfeld von Baumaßnahmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Regionaldirektion Hameln, Hannover) beauftragt werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

# 11 Städtebauliche Werte und Kosten

## 11.1 Städtebauliche Werte

**Tabelle 3: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 042 „Über den Schlehen II“, Bernshausen**

| **Flächenbilanz des Plangebietes:** | | |
|---|---|---|
| **Geltungsbereich** | **ca. 0,37 ha** | **100 %** |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 0,23 ha | 60 % |
| Straßenverkehrsflächen | ca. 0,02 ha | 5 % |
| Grünflächen | ca. 0,13 ha | 35 % |

## 11.2 Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 042 „Über den Schlehen II“ entstehen der Gemeinde Seeburg keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Es wird ein Erschließungsvertrag mit dem Antragsteller/Privatinvestor geschlossen in dem die Erschließungskosten geregelt werden.

Seeburg, den __.__.2026

Gemeinde Seeburg

Der Bürgermeister

(Siegel)

_____