



Gemeinde Bilshausen

Umweltbericht

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Osterberg“ in Bilshausen



Bearbeitung:

Dipl. Biol. Marion Ries
Dr. Christoph Schwahn

Göttingen, den 6. Februar 2017

Inhaltsübersicht

1.	Einleitung: Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes Nr. 2	2
1.1	Inhalt und Ziele.....	3
1.2	Festsetzungen.....	3
1.3	Darstellung der für die Änderung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung.....	4
1.4	Gesetze und Planungsvorgaben	4
1.5	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung.....	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	6
2.1.1	Unbelebte Umweltfaktoren (Boden, Wasser, Luft/Klima).....	6
2.1.2	Pflanzen- und Tierwelt.....	6
2.2	Mensch, Siedlung, Landschaft, Erholung	7
2.3	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Aufhebung und bei Fortbestand des Bebauungsplanes	8
2.4	Alternativen zur Aufhebung des Bebauungsplanes und Beurteilung und deren Auswirkungen auf den Umweltzustand.....	8
2.5	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht.....	9
3.	Zusätzliche Angaben	9
3.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken	9
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	9
4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	10
5.	Literaturverzeichnis.....	11

1. Einleitung: Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes Nr. 3

Der 1964 genehmigte Bebauungsplan Nr. 3 "Osterberg" ermöglichte die Anlage einer Siedlung östlich vom alten Ortskern. Der Plan wurde 1986 und 1990 in Teilbereichen geändert, damit eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke erfolgen konnte.

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist seit Jahrzehnten erschlossen und mit 28 Wohnhäusern bebaut.



Abb. 1: Lage des Planungsraumes (Quelle: Google Earth)

1.1 Inhalt und Ziele

Um den Eigentümern eine größere Flexibilität bei der Nutzung und Gestaltung ihrer Grundstücke und Häuser unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung einzuräumen, soll sich die Regelung der Bebauung zukünftig nach § 34 BauGB richten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Erweiterungsfläche für den Friedhof, völlig bebaut ist und sich künftiger Regelungsbedarf im Wesentlichen auf An- und Umbauten (Wintergärten, Windfang udgl.) und Nebenanlagen beschränken wird.

1.2 Festsetzungen

Größe und Gliederung des Gebietes:

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Osterberg“ hat eine Größe von ca. etwa 3,29 ha.

Art der baulichen Nutzung

Die gegenwärtige Bebauung richtet sich nach folgenden Maßgaben:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine GRZ von 0,4 für jeweils einen Teilbereich des Planes festgesetzt.

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als zusammenhängende Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt, die Der derzeitige Gebäudebestand hält diese Grenzen ein. Die Baugrenzen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern zur öffentlichen Parzelle der Erschließungsstraße.

Stellung der baulichen Anlagen: Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wurde im Bebauungsplan fixiert und entspricht heute diesen Vorgaben.

Verkehrsflächen: Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße „Adolf-Kolping-Ring“ ist in der Örtlichkeit vorhanden.

Grünflächen: Im Bebauungsplan wurde eine öffentliche Grünflächen als „Fläche für die Friedhoferweiterung“ festgelegt, die als solche bereits genutzt wird.

Zukünftige Beurteilung von Baugesuchen: Das Baugebiet ist bebaut, die Erschließung gesichert und die wesentlichen Vorgaben seinerzeit durch den Bebauungsplan getroffen und umgesetzt. Eine künftige Bebauung sowie Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Gebäude werden nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes

nach § 34 BauGB zu beurteilen und zwar nach dem "Einfügungsgebot", bei dem sich Bauvorhaben in Art der baulichen und sonstigen Nutzung am derzeitigen Bestand orientieren müssen.

1.3 Darstellung der für die Änderung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

Bei Neuaufstellungen, Änderungen und auch bei Aufhebungen von Bebauungsplänen sind regelmäßig die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege zu prüfen. Insbesondere ist die sogenannte „Eingriffsregelung“ (§ 14 ff BNatSchG) zu beachten. Zu beachten sind ferner die Verbote zum Artenschutz des § 43 Abs. 1 BNatSchG.

1.4 Gesetze und Planungsvorgaben

Maßgeblich für die vorliegende Planung ist zum einen das Baugesetzbuch. In seinem § 2a wird der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorgesehen.

Für die künftige Beurteilung von Veränderungen ist § 34 BauGB maßgeblich.

Die naturschutzrechtlichen Vorgaben ergeben sich durch das Bundesnaturschutzgesetz und hier insbesondere die vorstehend erwähnte „Eingriffsregelung“ (§ 14- 18) sowie die Regelungen zum Artenschutz gem. § 43 Abs. 1 BNatSchG.

1.5 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

Die wesentlichen Vorgaben für den Geltungsbereich der B-Planaufhebung gehen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen sowie Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen hervor. Die hierin formulierten Aussagen für den Planungsraum werden im Folgenden dargestellt.

Entwicklungsziele der Flächen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2010 (RROP), Änderung und Ergänzung 2012

In der Karte des RROP werden für den Planungsraum keine Aussagen getroffen.

Entwicklungsziele der Flächen im Landschaftsrahmenplan Göttingen (LRP)

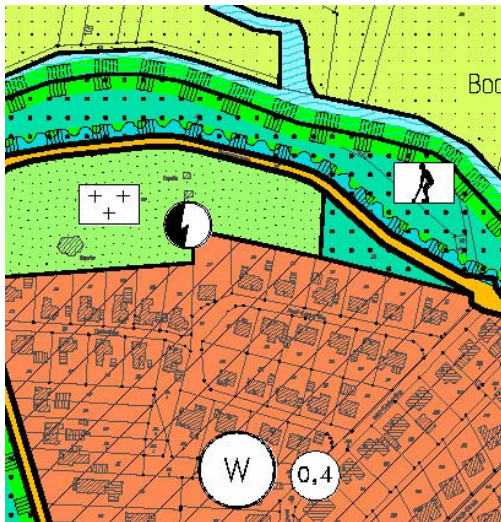
Gemäß der Karte VI „Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Objekte“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht im Landschaftsschutzgebiet „Untereichsfeld“.

In der Karte VII „Einzelziele und Maßnahmen“ des LRP werden für den Planungsraum kaum Aussagen getroffen. Es gelten lediglich „allgemeine Anforderungen an die Siedlungen gem. Kap 8.3“. Die im Norden, in unmittelbarer Nähe zum Aufhebungsbereich befindliche Rhumeaue, stellt ein „Gebiet mit Maßnahmen besonderer Priorität“ dar.

Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiete, Geschützte Biotop, NSG, LSG, Fließgewässer)

Der Planbereich befindet sich in etwa 0,3 km Entfernung zum LSG „Untereichsfeld“. Das Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet „Rhumeaue/ Ellerniederung/ Gillersheimer Bachtal“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Planbereich. Besonders geschützte Biotop sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass im seit Jahrzehnten bebaute Siedlungsraum keine besonderen Wertigkeiten festgestellt wurden, die für den Naturschutz und für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind. Wertvolle Naturräume befinden sich nördlich von ihm in der Rhumeaue.



Der **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Aufhebungsbereich hauptsächlich eine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 auf. Im Norden ist eine öffentliche Grünfläche / Friedhof verzeichnet. Die derzeitige Ausprägung des Gebietes entspricht im Wesentlichen diesen Darstellungen.

Abb. 2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Unbelebte Umweltfaktoren (Boden, Wasser, Luft/Klima)

Der Aufhebungsbereich liegt östlich vom alten Ortskern Bilshausens, am südlichen Rand der Rhumeaue. Das Gelände steigt in Richtung Süden, zum Hessenberg hin, an.

In der naturräumlichen Gliederung (HÖVERMANN, 1963) wird der Planungsbereich der Einheit „Weser-Leine Bergland“ zugeordnet. Das Gebiet liegt im Bereich „Lindauer Becken“, einer Untereinheit des „Eichsfelder Beckens“. Die Höhe über NN liegt im Untersuchungsraum etwa zwischen 155 bis 164 m über NN. Ausgangsgestein dieses Gebietes ist der Mittlere Buntsandstein.

Im niedersächsischen Kartenserver NIBIS des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie besteht der Boden im Planbereich aus Pseudogley-Parabraunerde. Aufgrund seiner hohen natürlichen Fruchtbarkeit zählt er zu den schützwürdigen Böden.

Das Klima im Gebiet wird durch mittlere Jahrestemperaturen von 8-9°C bestimmt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 700 und 800 mm. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Im Planungsraum sind keine Gewässer vorhanden. Die Rhume verläuft nördlich von Bilshausen in einer Entfernung zum Planungsraum von 35 bis 80 Metern.

2.1.2 Pflanzen- und Tierwelt

Seit den 70er Jahren ist die Siedlungsfläche mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut. In den letzten Jahrzehnten kamen Anbauten und Erweiterungen hinzu, sodass der Versiegelungsgrad im Gebiet zwischen 35 bis 50 % liegt. Den größten Flächenanteil nehmen die städtisch geprägten Vor- und Hausgärten ein, die sich durch artenarme Scherrasenflächen, Kiesbeete sowie einen hohen Anteil an Koniferen und Ziergehölzen auszeichnen.



Ländliche Aspekte bieten kleine Nutzgartenflächen, wie zum Beispiel im Bereich zwischen den Häusern 6 und 18 sowie vereinzelt gepflanzte Obstbäume. Der Straßenraum ist von Grundstück zu Grundstück versiegelt. Insbesondere im Bereich der aufgeweiteten Kurven ist der Versiegelungsgrad hoch (s. folgende Fotos).



Nach DRACHENFELS (2011) wird das Gebiet dem Biotoptyp „Verstädtertes Dorfgebiet“ (ODS) zugeordnet. Der Planbereich, in dem keine wertvollen Lebensräume oder geschützte Pflanzenarten erfasst werden konnten, ist für den Naturschutz von untergeordneter Bedeutung und wird nach BIERHALS et al. (2004) nur der Wertstufe I zugewiesen.

Der Berücksichtigung der Tierwelt liegt die Überlegung zugrunde, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht die Tötung oder Verdrängung gefährdeter bzw. seltener Arten zur Folge haben wird. Da es sich bei dem Gebiet um eine vergleichsweise strukturalarme Siedlung handelt, die Gartenflächen einer intensiven Nutzung unterliegen und der Bereich durch die Anwesenheit von Menschen stark beunruhigt wird, ist davon auszugehen, dass das faunistische Arteninventar mit Sicherheit auf wenige Arten reduziert ist, die als „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) zu bezeichnen sind. Daher wurde keine detailliert Bestandsaufnahmen durchgeführt, zumal dies auch jahreszeitlich nicht sinnvoll gewesen wäre. Die während der Biotopkartierung beobachteten Wintervögel wie Blau- und Kohlmeise, Amsel, Haussperling und Elster sind in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Für den Naturschutz wertvolle Bereiche befinden sich in der nördlich gelegenen Aue der Rhume. Die dort vorhandenen Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.2 Mensch, Siedlung, Landschaft, Erholung

Der seit mehreren Jahrzehnten mit Einzelhäusern bebaute Siedlungsraum stellt sich durch seine Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Vor- und Hausgärten, als städtisch geprägte Siedlungsfläche dar. Hierzu tragen auch die zahlreich gepflanzten Koniferen, die monotonen Scherrasenflächen sowie die neu angelegten, spärlich be-

pflanzen und mit Schotter und Kies gemulchten Zierbeete bei. Die umliegenden Siedlungsflächen weisen ein ähnliches Ortsbild auf.

Natürliche Aspekte werden lediglich durch den schmalen Waldstreifen gebildet, der auf einer markanten Geländekante zwischen Ortsrand und Rhume stockt. Eine öffentliche Grünfläche in Form des Friedhofes ist nordwestlich vom Plangebiet vorhanden. Als Erholungseinrichtungen sind nördlich des Hessenbergweges eine Minigolfanlage und im Bereich der Pfarrer-Rudolph-Straße ein kleiner Spielplatz zu nennen.

Emissionen, Immissionen

Die Emissionen des Gebietes beschränken sich auf die Geräusentwicklung sowie die üblichen Auswirkungen von Heizung und Verkehr, welche im Rahmen geltender Bestimmungen in Wohngebieten zulässig sind.

Immissionen in das Gebiet werden durch die umliegenden Siedlungsflächen verursacht. Sie werden sich sicherlich im Rahmen der zulässigen Werte bewegen.

2.3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Aufhebung und bei Fortbestand des Bebauungsplanes

Die Bebauung des Siedlungsbereiches ist bereits vollständig abgeschlossen, sodass nicht zu erwarten ist, dass sich der Umweltzustand des ohnehin naturfernen Bereiches durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verändern wird. Die Eigentümer erhalten durch die Aufhebung einen größeren Spielraum für die Ausnutzung ihrer Grundstücke und für den Umbau oder die Erweiterung ihrer Gebäude. Damit werden aber keine nennenswerten Folgen auf Schutzgüter der Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden sein, zumal sich zukünftig bauliche Veränderungen gemäß dem §34 BauGB in die Eigenart der umliegenden Siedlungsflächen einfügen müssen. Ebenso müssen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aus diesen Gründen kann gefolgert werden, dass sich die Umweltauswirkungen der beiden genannten Alternativszenarien nicht signifikant voneinander unterscheiden werden.

2.4 Alternativen zur Aufhebung des Bebauungsplanes und Beurteilung und deren Auswirkungen auf den Umweltzu- stand

Als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes bliebe nur seine Beibehaltung. Dies ist aber aufgrund der abgeschlossenen Bebauung und den Nutzungseinschränkungen für die Eigentümer wenig sinnvoll. Außerdem gilt der aus dem Jahre 1964

stammende Bebauungsplan bezüglich aktueller Rechtsvorschriften (z.B. BauNVO) als veraltet.

2.5 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff nach Naturschutzrecht verbunden, da die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild aufgrund des Einfügungsgebots des § 34 BauGB unerheblich sein werden. Zukünftige Vorhaben, welche erhebliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild erwarten lassen, sind demnach erst gar nicht genehmigungsfähig.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken

Das vorliegende Verfahren ist wenig komplex, so dass keine technischen Verfahren für die Ermittlung der Umweltauswirkungen verwendet werden mussten. Informationslücken bestehen derzeit nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Das Baurecht setzt einen sehr engen Rahmen für Vorhaben, die genehmigungsfrei sind. Somit ist das Bauordnungsamt des Landkreises Göttingen gehalten, eine Überwachung aller Maßnahmen durchzuführen, welche erhebliche Veränderungen beinhalten und somit auch Umweltrelevanz entfalten.

Die Flächennutzung selbst ist beizubehalten, da sie durch den Flächennutzungsplan vorgegeben ist.

Genehmigungspflichtige Vorhaben werden zukünftig dem „Einfügungsgebot“ unterliegen. Dies bedeutet, dass sich die überbaubare Fläche dann am durchschnittlichen Grad der Überbauung der Nachbargrundstücke einschließlich deren Befestigung durch Nebenanlagen orientieren muss.

Um weitere Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, sollen Veränderungen der bebauten Grundstücke mit der Maßgabe verbunden werden, bestehende Flächenversiegelungen nach Möglichkeit zu reduzieren, z.B. durch Entsiegelung oder Wahl einer durchlässigeren Befestigungsart.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Bilshausen hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Osterberg“ in Bilshausen gefasst, um den Eigentümern einen größeren Spielraum für die Nutzung ihrer Grundstücke zu geben und bauliche Veränderungen zu ermöglichen. Zukünftige Vorhaben sollen im Gebiet gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Größe und Gliederung des Gebietes:

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Osterberg“ befindet sich im Bereich der „Adolf-Kolping-Straße“ und hat eine Größe von ca. etwa 3,29 ha.

Art der baulichen Nutzung

Die gegenwärtige Bebauung richtet sich nach folgenden Maßgaben:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine GRZ von 0,4 für jeweils einen Teilbereich des Planes festgesetzt.

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als zusammenhängende Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt. Der derzeitige Gebäudebestand hält diese Grenzen ein. Die Baugrenzen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern zur öffentlichen Parzelle der Erschließungsstraße.

Stellung der baulichen Anlagen: Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist im Bebauungsplan festgesetzt und entspricht heute diesen Vorgaben.

Verkehrsflächen: Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße „Adolf-Kolping-Ring“ ist in der Örtlichkeit vorhanden.

Grünflächen: Im Bebauungsplan, der aus dem Jahre 1964 stammt, wurde eine öffentliche Grünflächen als Fläche für die Friedhoferweiterung festgelegt, die als solche be- reist genutzt wird.

Zukünftige Beurteilung von Baugesuchen: Die Siedlungsfläche ist seit Jahrzehnten baut, die Erschließung gesichert und die wesentlichen Vorgaben, die seinerzeit durch den Bebauungsplan getroffen wurden, sind umgesetzt. Eine künftige Bebauung sowie Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Gebäude werden nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen und zwar nach dem "Einfügungsgebot", bei dem sich Bauvorhaben in Art der baulichen und sonstigen Nutzung am derzeitigen Bestand orientieren müssen. Dadurch wird der Genehmigungs-

behörde zukünftig einen größeren Spielraum bei der Beurteilung von Baugesuchen einräumt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen. Um gleichwohl künftig die Umweltauswirkungen der Bebauung so gering wie möglich zu halten, sollten bauliche Veränderungen mit der Maßgabe verbunden werden, bestehende Flächenversiegelungen nach Möglichkeit zu verringern, wie etwa durch Entsiegelung oder die Wahl einer durchlässigeren Befestigung.

5. Literaturverzeichnis

BIERHALS, E. DRACHENFELS, O. v., RASPER, M. (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 24. Jg. Heft 4, S.231-240. - Hildesheim.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

DRACHENFELS, O. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

LANDKREIS GÖTTINGEN (Hrsg.) (1998): "Landschaftsrahmenplan", Göttingen

LANDKREIS GÖTTINGEN (2010-2012): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen, Änderung und Ergänzung 2012