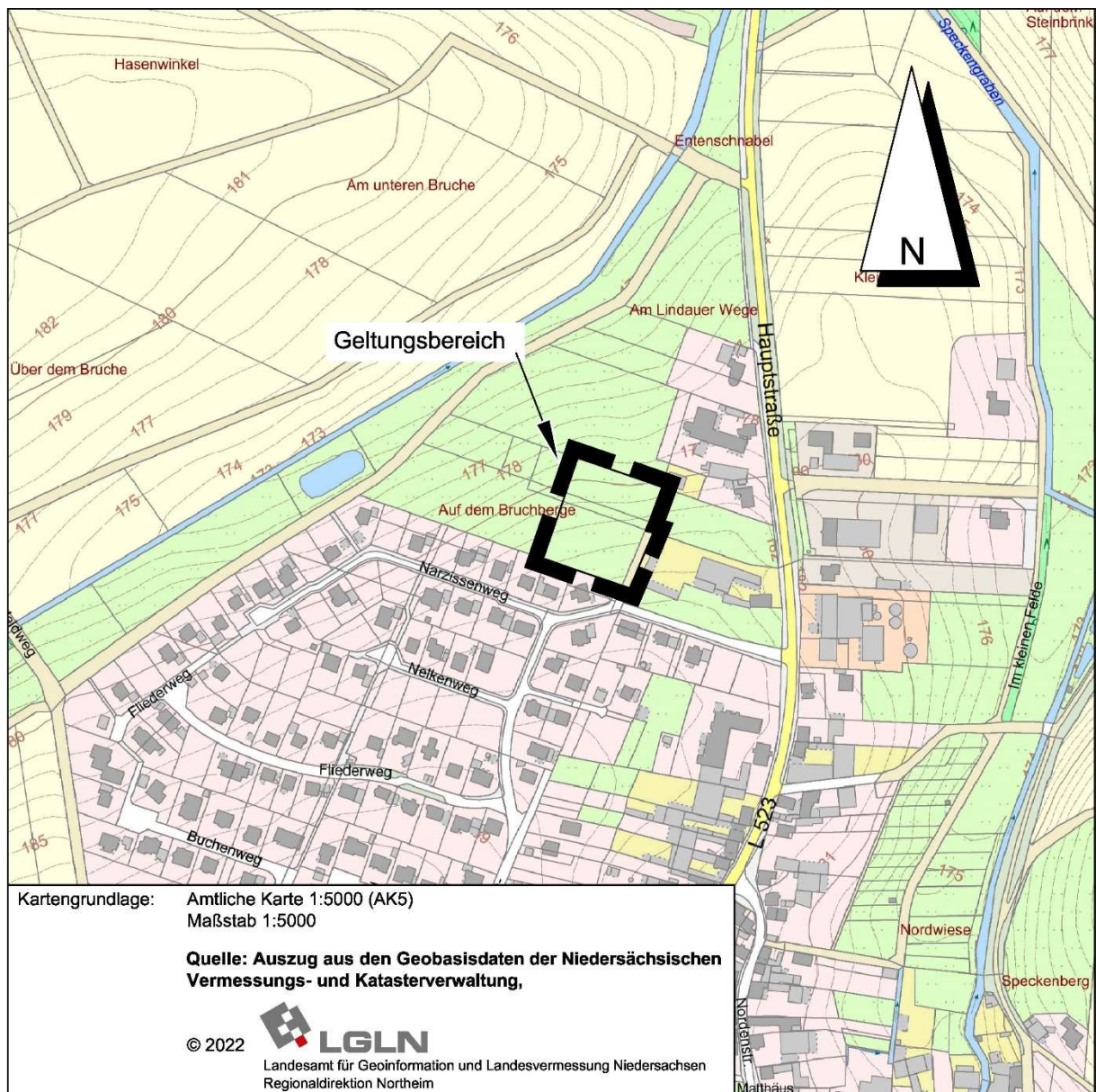


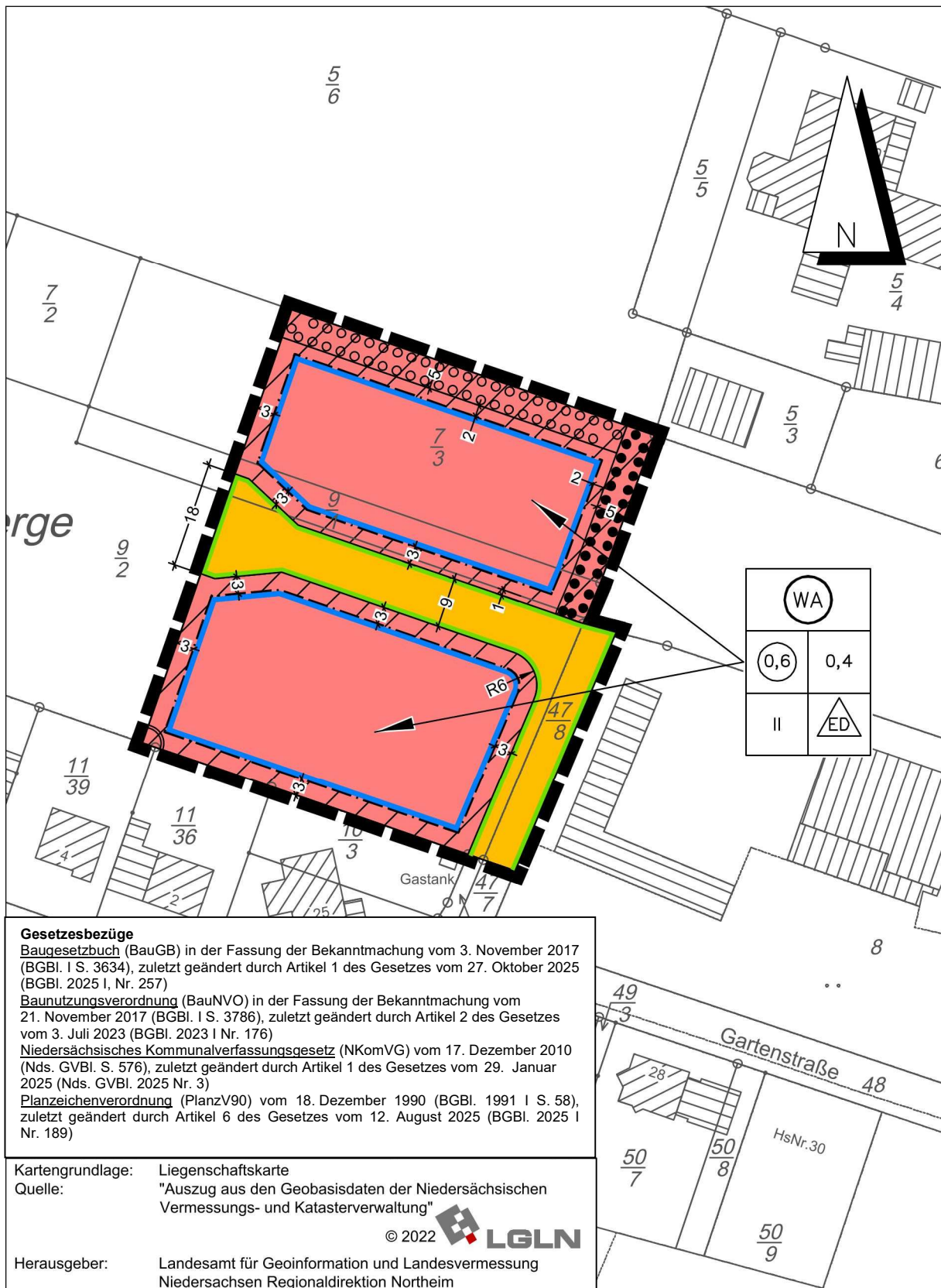
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

|                   |                                            |                                            |  |
|-------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--|
| Stand der Planung | gemäß § 3 (1) BauGB<br>gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB<br>gemäß § 4 (2) BauGB |  |
| 30.10.2025        |                                            |                                            |  |

## GEMEINDE BODENSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „AUF DEM BRUCHBERGE“



**Bebauungsplan Nr. 13 „Auf dem Bruchberge“, M 1 : 1.000**



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



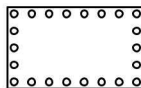
offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



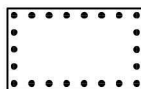
Baugrenze

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-  
pflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

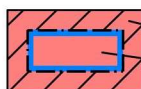


Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbe-  
stimmung

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Maximal 1,20 m hohe Einfriedungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen (gemäß § 23 (5) BauNVO)
2. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
3. Die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge wird auf 1,5 l/s je 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Baugrundstücksfläche begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zwischenzuspeichern und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzugeben.  
Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 1,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche und ist über den Entwässerungsantrag nachzuweisen.  
Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem Versiegelungsgrad der Spitzenablauf durch geeignete Rückhaltemaßnahmen soweit zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht.  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
4. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Gas, Heizöl oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB)
5. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zu begrünen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar-/Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
6. Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
7. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub-, vorzugsweise Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm 3 x v, 14-16 cm Stammumfang, (Beispiele siehe unten unter Hinweise: Gehölzliste 1 und 2)) anzupflanzen, ihrem Wuchscharakter zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die diese Anforderungen erfüllen, können angerechnet werden. Baumpflanzungen innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer Extensivrasenmischung (Regiosaatgut RSM 2.4, UG 6) nach FLL-Empfehlung einzusäen und extensiv zu pflegen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum, Pflanzqualität: Hochstämme 3 x. v., 14-16 cm (Beispiele siehe unten unter Hinweise: Gehölzliste 1 und 2), und mindestens 10 Sträucher, Pflanzqualität: 2 x. v., 100-150 cm, 3-5 Triebe, (Beispiele siehe unten unter Hinweise: Gehölzliste 2) anzupflanzen, ihrem jeweiligen Wuchscharakter zu erhalten. Es dürfen nur heimische, gebietseigene Gehölze verwendet werden. Abgesehen von Einfriedungen (siehe unten § 3 Örtliche Bauvorschrift) sind bauliche Anlagen unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

9. Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens 3 Bäume (Beispiele siehe unten unter Hinweise: Artenliste 3) anzupflanzen, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Ihr Wurzelraum muss jeweils eine Mindestgröße von 12 m<sup>3</sup> und die Baumscheibe jeweils eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> aufweisen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
10. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen in der Verkehrsfläche sind in der auf den Abschluss der Bauarbeiten folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

## NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Bruchberge“ der Gemeinde Bodensee.

### § 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

### § 3 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als transparente Zäune wie Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

## HINWEIS

### Gehölzliste 1:

Auswahl für die Bepflanzung der nördlichen Pflanzzone

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x. v., 14-16 cm, Sträucher 2 x. v., 100-150 cm, 3-5 Triebe

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|------------------|----------------|
|------------------|----------------|

#### Bäume II. und III. Ordnung

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn      |
| Carpinus betulus | Hainbuche       |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel      |
| Prunus padus     | Trauben-Kirsche |
| Salix caprea     | Sal-Weide       |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere      |

#### Obstbäume (Liste 2)

##### Sträucher

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Carpinus betulus                | Hainbuche                       |
| Corylus avellana                | Hasel                           |
| Cornus sanguinea                | Roter Hartriegel                |
| Crataegus monogyna u. laevigata | Weißdorn                        |
| Ligustrum vulgare               | Liguster                        |
| Lonicera xylosteum              | Rote Heckenkirsche              |
| Prunus spinosa                  | Schlehe                         |
| Rosa canina                     | Hunds-Rose                      |
| Salix caprea                    | Sal-Weide                       |
| Sambucus nigra                  | Schwarzer Holunder              |
| Viburnum lantana, opulus        | Wolliger o. Gemeiner Schneeball |

### Gehölzliste 2: Obstbaumauswahl

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x. v., 14-16 cm in der Pflanzzone, in den Gärten auch als Halbstämme zulässig.

Apfelbäume (Auswahl): Baumanns Renette, Danziger Kantapfel, Herbstrenette, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Roter Berlepsch, Tiefenblüte, Weißer Klarapfel, Winterglockenapfel. Birnenbäume (Auswahl): Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Muskatellerbirne, Pastorenbirne. Kirschbäume (Auswahl): Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Hedefinger Riesen, Große Prinzessinkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

Pflaumen-, Mirabellen- u. Zwetschenbäume (Auswahl): Gelbe Eierpflaume, Hauszwetsche, Große grüne Reneklode, Wagenheimer Frühzwetsche, Mirabelle v. Nancy

### Artenliste 3: Gehölzauswahl für die Eingrünung der Erschließungsstraße

Pflanzqualität: Bäume als HST 3 xv, STU 14-16 cm,

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|------------------|----------------|
|------------------|----------------|

#### Bäume

|                                                                                          |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre, Sorte 'Elsrijk'                                                          | Feld-Ahorn            |
| Acer platanoides Sorten 'Allershausen', 'Cleveland', 'Columnare', 'Globosum', 'Olmstedt' | Spitz-Ahorn-Sorten    |
| Acer pseudo-platanus Sorte 'Bruchem'                                                     | Berg-Ahorn            |
| Carpinus betulus                                                                         | Hainbuche             |
| Fraxinus excelsior in Sorten ('Geessink', 'Globosa', Westhof's Glorie')                  | Eschensorten          |
| Ostrya carpinifolia                                                                      | Hopfenbuche           |
| Prunus avium 'Plena'                                                                     | Gefüllte Vogelkirsche |
| Prunus padus 'Schloss Tiefurt'                                                           | Traubenkirsche        |
| Quercus cerris                                                                           | Zerr-Eiche            |
| Quercus petraea                                                                          | Trauben-Eiche         |

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert am 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der Fassung vom 25.6.2025 und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der Fassung vom 29.1.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Gemeinde Bodensee diesen Bebauungsplan Nr. 13 „Auf dem Bruchberge“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen mit Örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung beschlossen.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage (AZ: L4-191/2022) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 19.12.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Göttingen, den .....

**Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen**  
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen

Siegel

.....  
(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2023

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

#### Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung wurde vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

#### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Bodensee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf dem Bruchberge“, beschlossen.

#### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Norden Bodensees nördlich des Narzissenweges.

Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1 Regionale Raumordnungsplanung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 für den Altkreis Göttingen ist mit dem 31.12.2021 außer Kraft getreten.

Der Landkreis Göttingen hat darauf hingewiesen, dass mit Kreistagsbeschluss vom Dezember 2020 ein Entwurf eines RROP 2020 vorliege, dessen Ziele und Grundsätze gemäß § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als so genannte „Sonstige Erfordernisse“ der Raumordnung bereits zu berücksichtigen seien.

Der Entwurf des neuen RROP 2020 enthält für den Bebauungsplanbereich die zeichnerische Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. In Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

In Folge der 46. Flächennutzungsplanänderung hat die Samtgemeinde Gieboldehausen der Wohnbauentwicklung in diesem im Vergleich zu dem sehr großen und weitreichenden Vorbehaltsgebiet sehr kleinen Bebauungsplanbereich den Vorrang eingeräumt. Der damit verbundene Eingriff in bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb eines größerflächigen Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft wird daher zugunsten der Wohnbaulandversorgung der örtlichen Bevölkerung als hinnehmbar beurteilt. Dem schließt sich die Gemeinde Bodensee mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes an.

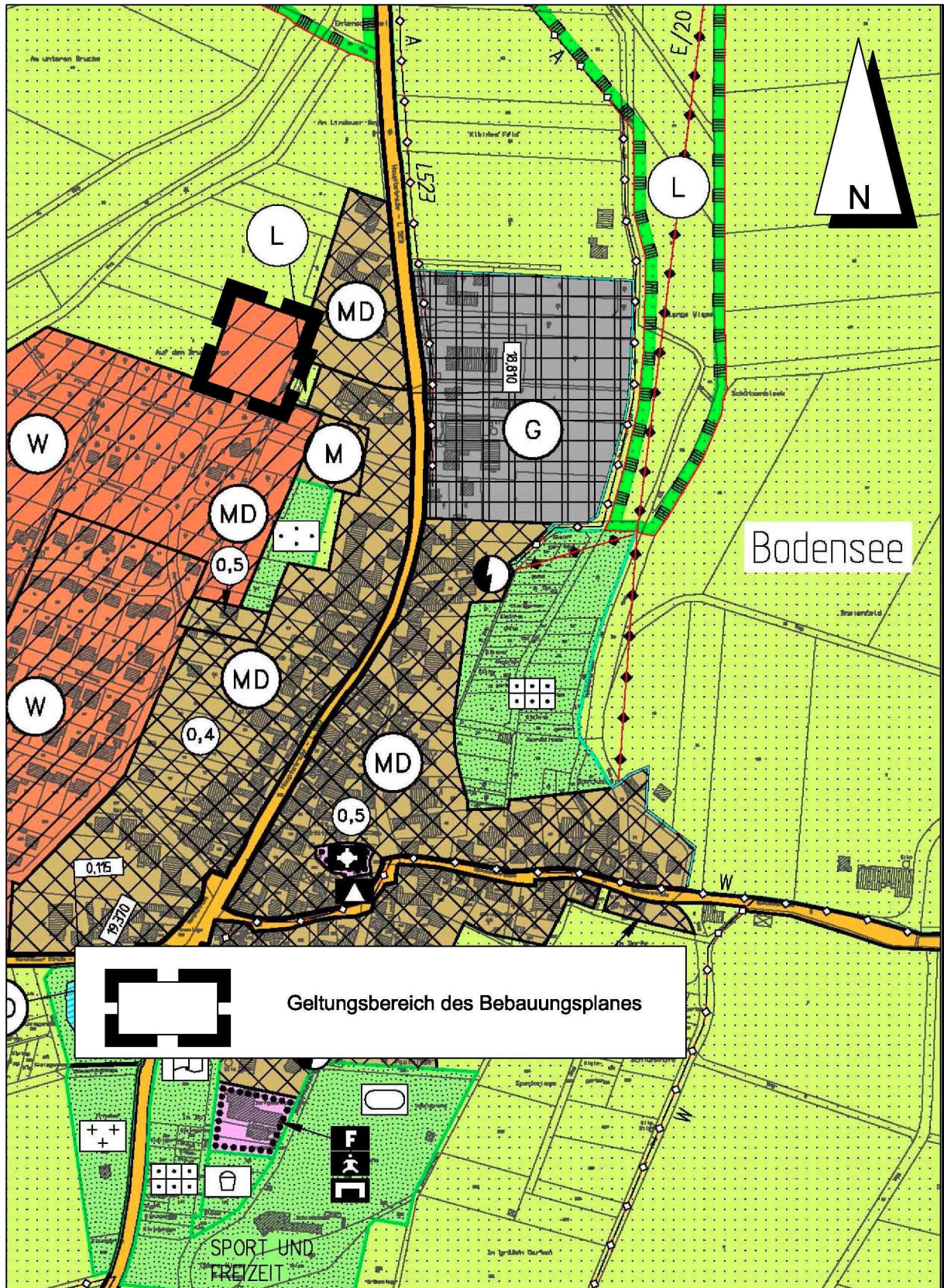
Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden durch die Inhalte des Bebauungsplanes somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

#### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, zu der die Gemeinde Bodensee gehört, weist innerhalb seiner 46. Änderung eine Wohnbaufläche aus. Ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 46. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.



Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes mit 46. F.- Planänderung,  
M 1 : 5.000





### 2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch das Büro Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt.

### 2.4 Denkmalschutz

Im Planbereich sind laut Landkreis Göttingen archäologische Bodendenkmale vorhanden, so dass mit archäologischer Funderwartung zu rechnen sei. Das niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) verlange deren Schutz und im Falle von Beeinträchtigungen und Zerstörungen ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren, welches bei Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen beantragt werden könne. Vor Beginn aller Erd- und Ausschachtungsarbeiten (besonders Straßenbau, Erschließung- bzw. Versorgungsleitungen, Baustraßen und Zuwegungen) sei der humose Oberboden (sog. Mutterboden) im Beisein und nach Anweisung der Kreisarchäologie/einer archäologischen Fachfirma der unteren Denkmalschutzbehörde mit einem Bagger (Grabenschaufel) abzutragen um anschließend Gelegenheit zu haben, den Untergrund zu untersuchen und gegebenenfalls Bodenfunde zu bergen oder zu dokumentieren.

### 2.5 Bodenschutz

Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sollte vorhandener Oberboden vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. In diesem Kontext wird auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hingewiesen.

### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

In Bodensee soll aufgrund des der Gemeinde bekannten Bedarfs eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Neubaugebietes nach Norden vorbereitet werden.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie es dieser Ortsrandlage angemessen ist.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Gas, Heizöl oder Gas betrieben werden, sind ausgeschlossen, weil eine zusätzliche Belastung der Luftqualität im Ort durch die Folgen der Bebauung vermieden werden soll. Im § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird unter dem Buchstaben e gefordert, dass Emissionen zu vermeiden sind, und dass gemäß dem Buchstaben h die bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, erhalten wird. Das hat die Gemeinde Bodensee dazu veranlasst, für diesen Planbereich die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung auszuschließen.

Durch die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der solche Bestimmungen ausdrücklich zulässt, kann durch die damit verbundene Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses durch Maßnahmen im Städtebau der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten.

Dieses städtebauliche Ziel wird unterstützt, weil durch die ab 1.1.2024 in der Niedersächsischen Bauordnung grundsätzlich vorgesehene Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger ersetzt werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Gemeinde Bodensee darin den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherren unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch. Aufgrund der Ausrichtung des Baugebietes wird eine annähernd in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung verlaufende Stellung der baulichen Anlagen für Hauptgebäude praktisch vorgegeben, die jeweils die bestmögliche Nutzung der solaren Strahlungsenergie unterstützt.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung.

#### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der je nach Lage und Bedarf verschiedene Gebäudetypen entstehen können.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus wird begrenzt, um zu vermeiden, dass die Erschließungsstraße durch eine zu große Anzahl von parkenden Fahrzeugen überlastet wird.

Die Baugrenzen können weitgehend großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

### 3.4 Verkehr

Der Bebauungsplan beinhaltet die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes, wenn sich dafür der Bedarf ergeben sollte.

Die verkehrliche Anbindung kann auf kurzem Wege von der Hauptstraße (Landesstraße 523) aus über die Gartenstraße erfolgen. Eine Bushaltestelle der Linie 171 der Regionalbus Braunschweig GmbH bietet in einer Entfernung von ca. 200 m Verbindungen nach Bilsen sowie in das Grundzentrum Ebergötzen.

### 3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. Die Vorschläge werden, soweit das planungsrechtlich möglich ist, in die Festsetzungen übernommen. Handlungsbezogene Festsetzungen sind unzulässig; nur bodenbezogene Festsetzungen sind möglich. Die Pflanzarten werden nicht ausdrücklich festgesetzt, weil es noch andere Arten gibt, die die genannten Anforderungen erfüllen, und deren Ausschluss somit nicht begründbar wäre.

Flachdächer sind zwar für Hauptgebäude in der Örtlichen Bauvorschrift ausgeschlossen, aber Nebenanlagen, Garagen und Carports können Flachdächer aufweisen, die durchaus begrünt werden können.

Schwerpunkt der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist laut Umweltbericht zunächst die Vermeidung und Minimierung der möglichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Deshalb wurden im Zuge der Planung alle Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich ausgeschöpft. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen dabei möglichst direkt vor Ort oder in räumlicher Nähe zum Eingriff in Form von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, um einen Teil der Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild / Ortsbild wieder herzustellen. Daher ist im geplanten Neubaugebiet die Anlage einer Pflanzzone in der vorgesehenen Form sinnvoll. Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Herstellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzulegen. Die Überwachung der in den Festsetzungen getroffenen grünordnerischen Maßnahmen obliegt dem Vorhabenträger und den Fachbehörden. Das Monitoring schließt auch die Umsetzung und den dauerhaften Erhalt der randlichen Gehölzpflanzung mit ein.

In diesem Zusammenhang wird für den Gehölzbestand im Bereich der östlichen Grenze des Bebauungsplanes ein 5 m breiter Streifen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25B BauGB festgesetzt. Somit kann der Gehölzbestand am östlichen Rand des Gebietes erhalten bleiben.

### 3.6 Immissionsschutz

Ein Immissionsgutachten, das aufgrund der Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb durch die Bezirksstelle Northeim der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Datum 23.9.2021 zur 46. Flächennutzungsplanänderung erstellt wurde, kommt im Ergebnis zu folgender zusammenfassender Bewertung:

„Die Samtgemeinde Gieboldehausen beabsichtigt die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die Änderung betrifft Flächen nördlich des Narzissenweges bzw. der Gartenstraße. Östlich des Gebietes bewirtschaftet ein Landwirt einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung.

Die AG Immissionsschutz der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist von der Samtgemeinde Gieboldehausen beauftragt worden, ein Immissionsschutzgutachten zur Ermittlung Geruchsimmissionen anzufertigen die auf den geplanten Änderungsbereich wirken. Die Begutachtung erfolgte gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL), der VDI 3894 Bl. 1 und den Maßgaben der TA Luft.

#### Geruchsimmission

Die Geruchsimmissionsbeurteilung erfolgte anhand der Neufassung der GIRL vom 23.07.2009 (gem. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW; veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009). Eine wesentliche Neuerung der GIRL besteht in der Einführung von Gewichtungsfaktoren, um dem unterschiedlichen Belästigungsvermögen der landwirtschaftlichen Nutztierarten Rechnung zu tragen. Für die Beurteilung von Geruchsimmissionen aus der Rinderhaltung ist ein Gewichtungsfaktor von 0,50 und für die Legehennenhaltung von 1,00 heranzuziehen, um die belästigungsrelevante Kenngröße  $IG_b$  zu ermitteln und sie anschließend mit den Immissions(grenz)werten zu vergleichen. Die Samtgemeinde Gieboldehausen plant mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes das Gebiet als Wohnbaufläche“ (§ 1 Nr. 1 BauNVO) auszuweisen. Nach der GIRL bzw. der Begründung zur GIRL ist in Wohngebieten Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % möglich. Diese Werte werden bei den zu beurteilenden Gebiet nicht erreicht.“

## 4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden Bereiche zulässiger Dachneigungen vorgeben, weil dies den örtlichen Gestaltungsmerkmalen der hergebrachten regionalen Bauweise entspricht. Moderne Bauformen werden dabei aber nicht ausgeschlossen. Dies gilt allerdings nur für Hauptgebäude; für alle anderen Anlagen wäre eine solche Forderung unangemessen.

Einfriedungen sollen zum Ortsrand hin transparent sein, weil das Ziel einer Ortsrandbegrünung durch ansonsten zulässige bis zu 2,00 m hohe massive Grenzmauern unterlaufen werden könnte.

## **5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

### **5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat zur 46. Flächennutzungsplanänderung mitgeteilt, dass für die Planbereich derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen hergestellt werden.

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist soweit zurückzuhalten, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

Eine Transformatorenstation kann nach der BauNVO auch ohne ausdrückliche Festsetzung eines Standortes zugelassen werden. Ein geeigneter Standort kann zu gegebener Zeit abgesprochen und reserviert werden.

### **5.3 Städtebauliche Werte**

Der Planbereich hat eine Größe von 0,5252 ha

davon sind

Wohnbaufläche 0,4274 ha

Verkehrsfläche 0,0978 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 13 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Auf dem Bruchberge“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Bodensee beschlossen.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister