

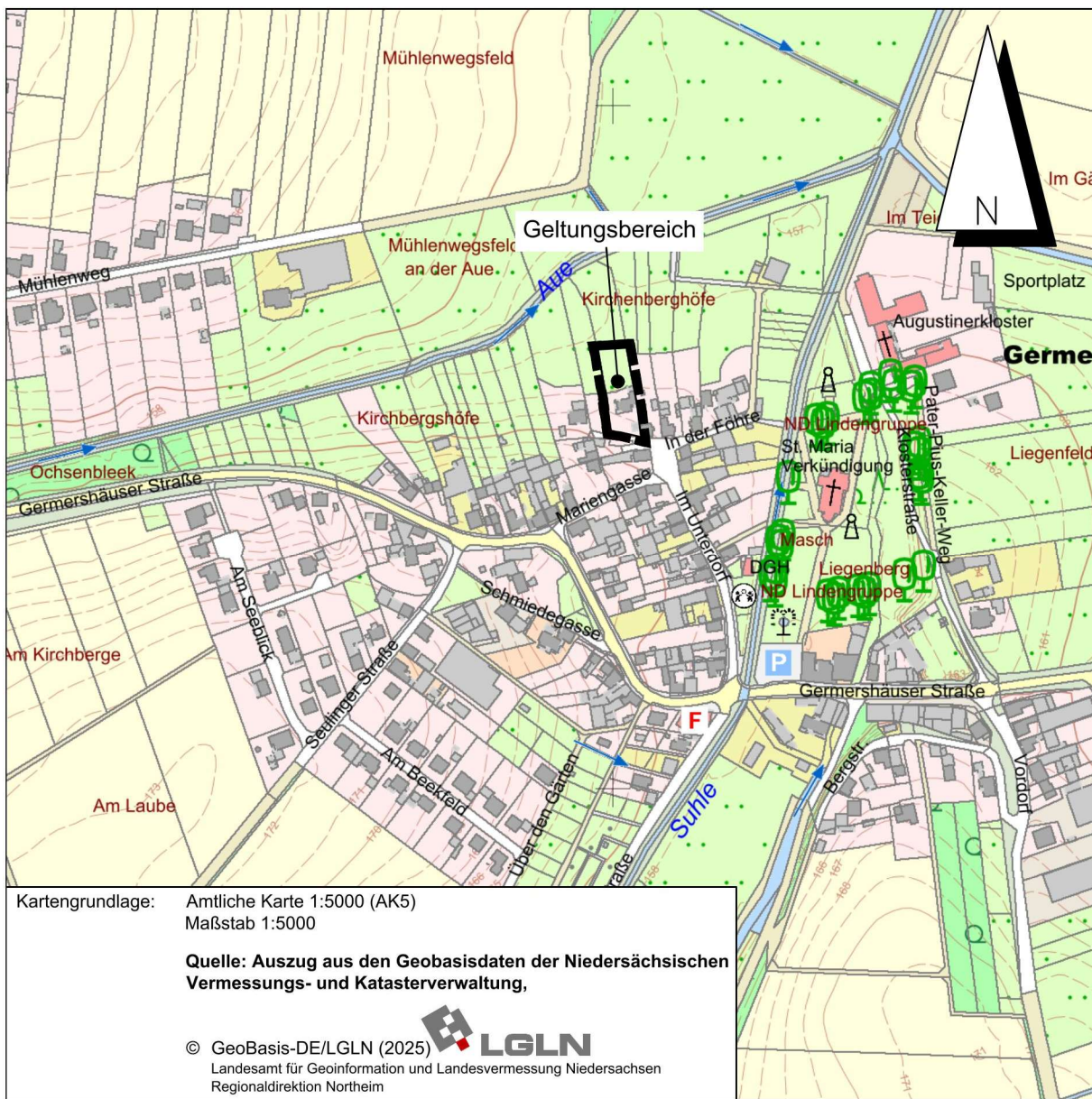
ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

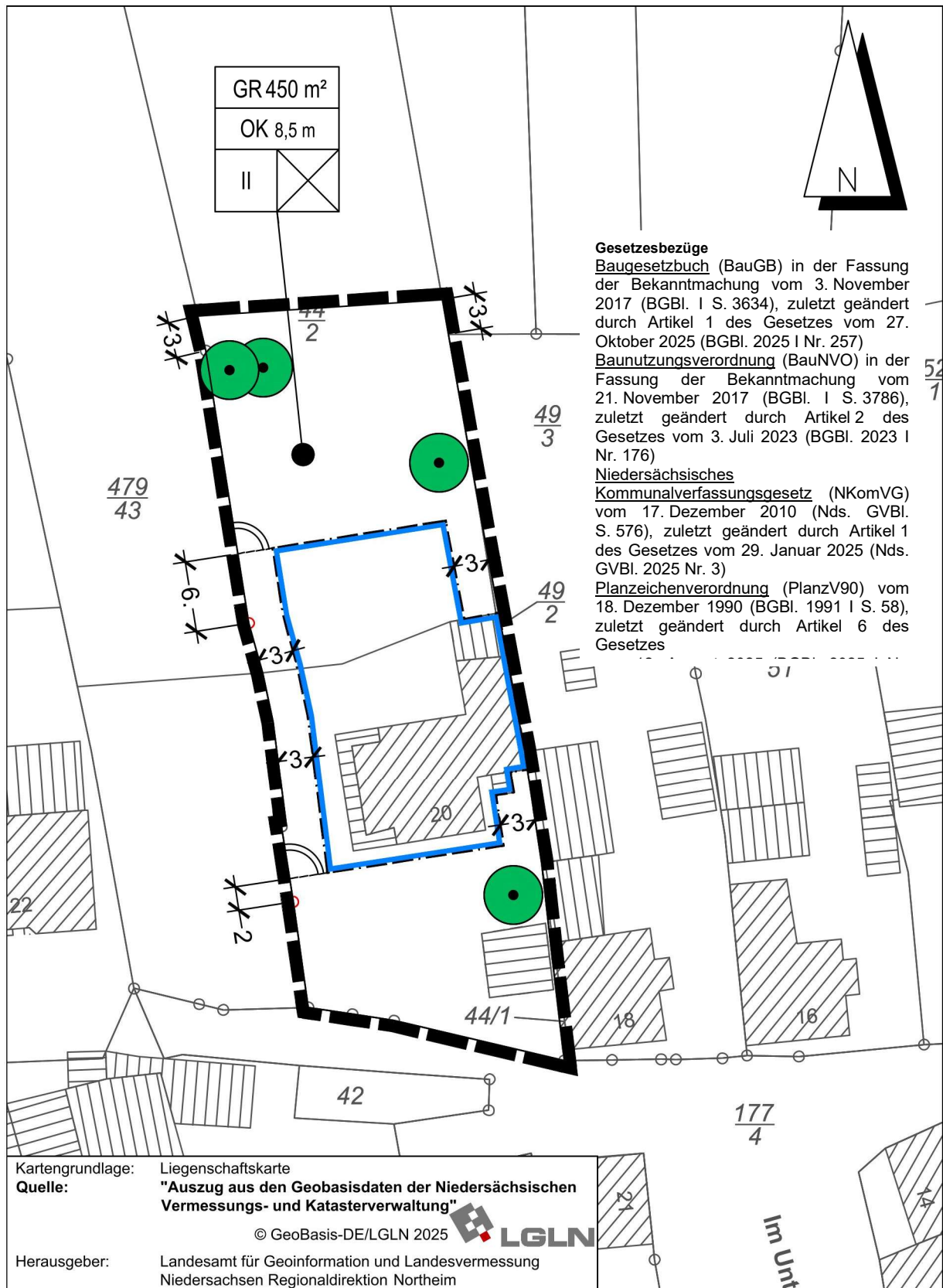
Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
19.11.2025	gemäß § 10 (1) BauGB		

GEMEINDE ROLLSHAUSEN
ORTSTEIL GERMERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „IM UNTERDORF“
(VORHABENBEZOGEN GEMÄß § 12 BAUGB)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Im Unterdorf“, 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 450 m² Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 8,5 m Oberkante als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

 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)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

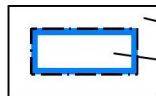


Bäume, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-
planes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (gemäß § 12 (3a) BauGB).
2. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper über dem jeweils nächstgelegenen Punkt der südlich an den Planbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemäß §§ 16 (2) Nrn.4 und 18 (1) BauNVO).
3. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10°, auch unterhalb Solar-/Photovoltaikanlagen, sind zu begrünen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. sind (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
4. Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind entsprechend ihrem Wuchscharakter zu erhalten und bei Abgängigkeit durch gleichartige Neuanpflanzungen zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
5. In einem Abstand von maximal 8 m von der Nordgrenze des Planbereichs ist mindestens ein heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm oder ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen, entsprechend ihrem Wuchscharakter dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

HINWEISE

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 (3) BauGB ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.
2. Der Landkreis Göttingen weist darauf hin, dass sich im Umkreis des Planbereichs mehrere archäologische Fundstellen befinden, die durch ihre materiellen Hinterlassenschaften die Nutzung und Besiedlung des Gebietes seit frühester Zeit belegen. Aus diesem Grund besteht ein erhöhter Verdacht, dass auch im Plangebiet bislang unbekannte Bodendenkmalsubstanz vorhanden sein könnte.

Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen – bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen unverzüglich angezeigt werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen; für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, sofern die Denkmalschutzbehörde nicht die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Präambel

zuletzt geändert am 12.8.2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 Rollshausen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Unterdorf“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rollshausen, den 11.12.2025

Siegel

gez. Bode
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.3.2025 die Aufstellung der des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.8.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rollshausen, den 11.12.2025

Siegel

gez. Bode
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Germershausen Flur: 6
Flurstück 44/2

© GeoBasis-DE/LGLN (2024)
**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Northeim



Die Planunterlage (Geschb.-Nr.: 25-5012) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den 9.12.2025

.....gez. i.V. Rink.....
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2025

gez. Keller

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 2.10.2025 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 14.10.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung wurden vom 15.10.2025 bis einschließlich 17.11.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Rollshausen, den 11.12.2025

Siegel

gez. Bode
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 2.12.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rollshausen, den 11.12.2025

Siegel

gez. Bode
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 18.12.2025 rechtsverbindlich geworden.

Rollshausen, den 18.12.2025

Siegel

gez. Bode
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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Rollshausen, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rollshausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Unterdorf“ (vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB) im Ortsteil Germershausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand Germershausens. Er wird auf dem Deckblatt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 (RROP) für den Landkreis Göttingen beinhaltet für das weiter nördlich verlaufende Fließgewässer der Aue ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Weitere Vorgaben sind aufgrund der großen Maßstabszahl in den zeichnerischen Festlegungen nicht erkennbar.

Andere Vorgaben der Raumordnungsplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

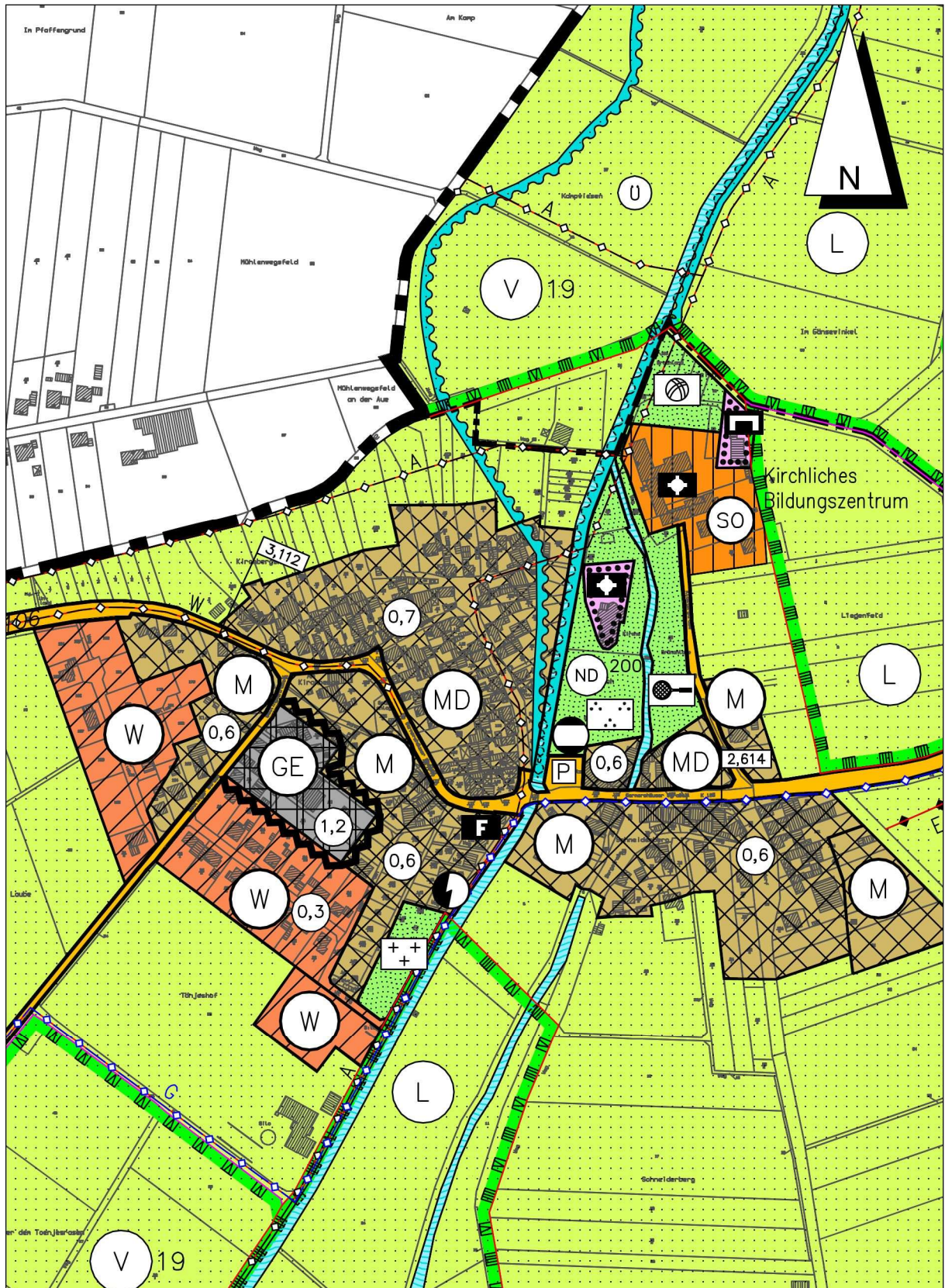
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, deren Mitgliedsgemeinde Rollshausen ist, stellt für den Planbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,7.

Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist und der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung)

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes innerhalb des durch die Flächennutzungsplandarstellung gesetzten Rahmens nach Norden ermöglicht werden, um der dort ansässigen Familie, die inzwischen aus drei Generationen besteht, eine angemessene Wohnfläche bieten zu können.

Eine entsprechende Baumaßnahme kann auf der Grundlage des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) bzw. des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) nicht genehmigt werden. Sie ragt aber nicht so weit über den derzeitigen Ortsrand hinaus, dass sie als städtebaulich unangemessene Entwicklung zu beurteilen wäre. Nachbarliche Belange werden nicht in beeinträchtigt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ein bestimmtes Baugebiet wird nicht festgesetzt; hier kann ein Einfügen in die Eigenart der Umgebung ausreichen, nachdem in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Arte der baulichen Nutzung nicht zwingend festgesetzt werden muss.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dagegen auf den vorhandenen und geplanten Bau bezogen, um eine ausreichende Bestimmung innerhalb des Vorhabenbezugs zu erreichen. Damit kann eine angemessene Erweiterung des Bestandsgebäudes in entsprechend der Ortsrandlage begrenzter Bauhöhe ermöglicht werden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Eine bestimmte Bauweise muss nicht gesetzt werden; sie wird in ausreichendem Maß durch die Baugrenzen bestimmt, die einen Anbau an das Bestandsgebäude ermöglichen, ohne zu weit in die rückwärtige Grundstückslage hinauszureichen.

3.4 Verkehr

Das Grundstück liegt direkt an einer öffentlichen Gemeindestraße, so dass eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

3.5 Grün

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grüngestaltung werden aus dem Umweltbericht übernommen, der Umweltbericht mit den dort enthaltenen und über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinausgehenden Vermeidungsmaßnahmen können Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Rollshausen und dem Bauherrn werden.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsluftbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- oder Entsorgung des Planbereichs ist innerhalb der bebauten Ortslage bereits gesichert.

Die wasserrechtlichen Vorschriften insbesondere auch zur Regenentwässerung sind durch den Bauherrn zu beachten.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10

„Im Unterdorf“

vom 15.10.2025 bis einschließlich 17.11.2025

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

Rollshausen, den 11.12.2025

Siegel

gez. Bode
Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Vorhabenbeschreibung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mehrgenerationenwohnen mit Erweiterung und energetischer Sanierung des Bestandsgebäudes

Auf dem betreffenden Grundstück ist die Realisierung eines Mehrgenerationenwohnavorhabens vorgesehen. Ziel des Vorhabens ist es, generationsübergreifendes Wohnen sowie die Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einem familiären Kontext dauerhaft zu ermöglichen und baulich abzubilden.

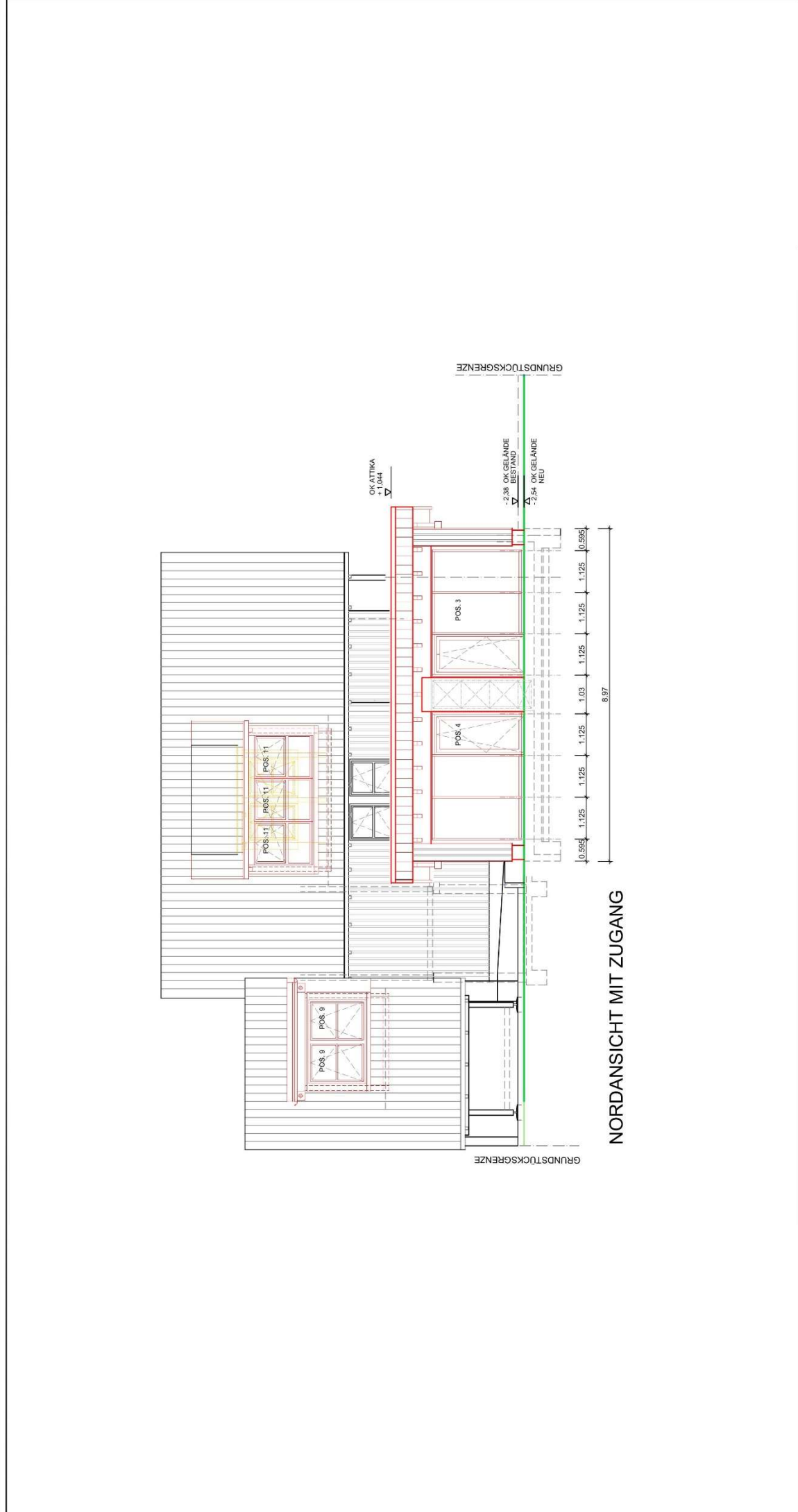
Die Seniorengeneration (Erwin und Gerlinde Wollborn) beabsichtigt aus gesundheitlichen Gründen den Umzug in eine barrierefreie, ebenerdige und seniorengerechte Wohneinheit. Parallel dazu hat die nachfolgende Generation (Johannes Wollborn und Tina Heddergott) Familienzuwachs erhalten. Der Wunsch besteht darin, dass Kinder, Eltern und Großeltern auf demselben Grundstück gemeinsam leben und einander im Alltag unterstützen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist der Neubau eines kleineren, bedarfsgerecht gestalteten Anbaus vorgesehen, der als Wohneinheit für die ältere Generation dienen soll. Das bestehende Hauptgebäude verbleibt im Besitz der jüngeren Generation. Die Errichtung des Anbaus erfolgt in räumlicher und funktionaler Verbindung zum Bestandsgebäude.

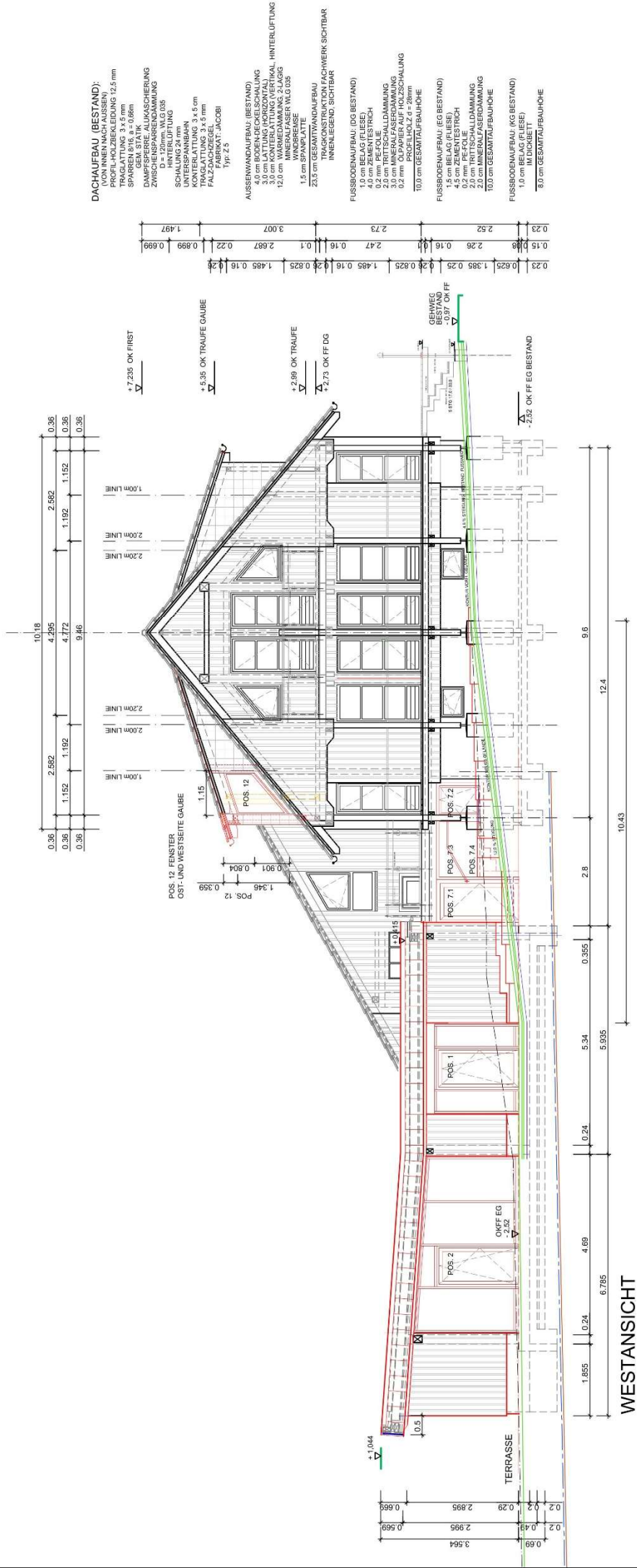
Darüber hinaus soll dem wachsenden Familienunternehmen Wollborn + Söhne GmbH im Rahmen der Maßnahme zusätzliche Nutzfläche innerhalb des Bestandsgebäudes zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es, Wohnen und Arbeiten langfristig unter einem Dach zu vereinen und die betriebliche Entwicklung in familiärer Umgebung zu fördern.

Im Zuge des Vorhabens ist eine umfassende energetische Sanierung des Bestandsgebäudes geplant, das zukünftig auch die technische Versorgung des Anbaus übernehmen wird. Vorgesehen ist insbesondere die Ablösung der bestehenden Ölheizung durch ein regeneratives Heizsystem bestehend aus Solarthermie und Erdwärmepumpe. Ergänzend wird die Installation einer kombinierten PVT-Anlage (Photovoltaik-Thermie) zur Strom- und Wärmegewinnung angestrebt.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben ausdrücklich. Die vorgesehene Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan seit dem 20.02.1978 als bebaubare Fläche ausgewiesen. Die geplante Maßnahme steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen und wird auch im Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Ort – insbesondere für Familien – als positiv bewertet.



Maßstabsskala: </									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Maßstabsskala:		0 1 2 3 4 5 6 m	
PROJEKT:		ANBAU WOHNGEBÄUDE IM UNTERDORF 20 37434 GERMERSHAUSEN	
LEISTUNGSPHASE		PLANNUMMER	
GENEHMIGUNGSPLANUNG		4.4	
MASSSTAB		BLATTFORMAT	
1:100		DIN A3	
PLANZEICHNUNG		DATUM	
WESTANSICHT		01.07.2025	
BESTAND MIT ZUGANG		DATEINAME	
03_Ansicht_Westen_20250701_V1			

ENTWURFSVERFASSER:		BAUHERRIN:	
Dipl. - Ing. Architekt Erwin Wollborn		Gerlinde Maria Wollborn	
Im Unterdorf 20		37434 GERMERSHAUSEN	
37434 GERMERSHAUSEN		Tel.: 05528 / 2812	
Tel.: 0170 / 5203220		E-Mail: g-wollborn@t-online.de	
E-Mail: erwin.wollborn@t-online.de		DATUM	

LEGENDE:		STAHLBETON	
SEM. STATISCHER BERECHNUNG		MAUERWERK, TRAGEND, POROTON	
BLOCKZIEGEL W18, LANDAWEIT 024		DRUCKFESTIGKEIT 12, ROHDICHT 0,8	
OK-LEICHTWAND, METALLSTÄNDERWERK		2x12,5mm BEPLANKT, OBERFLÄCHE Q3	

Alle Brüstungs-, Vorlagen- und Öffnungsmasse ab OKFF.		A	
Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter		INDEX BEARBEITUNG VERTEILER	
Abmessungen und Aussparungen in Stahlbetonbauteilen sind nach den		DATUM	
Schulplänen, bzw. nach der Statik herzustellen.		HISTORIE ARCHITEKT	
Die fertigungstechnischen und bauphysikalischen bestimmenden Angaben			
zur Konstruktion und Funktion sind vom Unternehmer verantwortlich			
nachzuprüfen. Ebenso die Ausführung der vom Planer			
vorgesehenen Ausführung. Statistiken tragen Ursprünglichkeit sind			
der Bauleitung unverzüglich mitzuteilen.			

Umweltbericht zum vorhabensbezogenen
Bebauungsplan Nr. 10 „Im Unterdorf“
in der Gemeinde Rollshausen, Ortsteil Germershausen
- Bestandsplan -

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Geplantes Wohngebäude
- Gebäude (Bestand)
- Holzschuppen
- Weg mit Klinkerpflaster (OVW)
- Geschotterte Fläche
- Beet / Rabatte (BE)
- Artenreicher Scherrasen (GRR)
- Einzelbaum des Siedlungsbereiches (HEB)
- Ziergebüsch (BZN)
- Zum Erhalt festgesetzter Laubbaum



Schildweg 21
Tel. 0551 59349
www.dr-schwahn.de

37085 Göttingen
Fax +49 551 59357
buero@dr-schwahn.de

Umweltbericht zum vorhabensbezogenen
Bebauungsplan Nr. 10 „Im Unterdorf“
Gemeinde Rollshausen, Ortsteil Germershausen
- Bestandsplan -

Datum	Bearbeiter(in)		Blatt	Maßstab
Juli 2025	M. Ries Dr. C. Schwahn		1	1 : 500 im Orig. A4



Umweltbericht

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Im Unterdorf“

in der Gemeinde Rollshausen, Ortsteil Germershausen



Bearbeitung:

Dipl. Biol. Marion Ries
Dr. Christoph Schwahn

Göttingen, den 13.10.2025

Inhaltsübersicht

1.	Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2	Methodik	4
1.3	Inhalt und Ziele.....	6
1.4	Darstellungen und Festsetzungen.....	6
1.5	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Unterdorf“	6
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren und Schutzgüter	11
3.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	11
3.1	Bestandssituation, Bewertung sowie Prognose der Auswirkungen	11
3.2	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	16
3.3	Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.....	18
3.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung des Vorhabens.....	18
3.4.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild und Mensch	19
3.5	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	23
3.6	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung.....	23
3.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	24
3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	25
3.9	Prognose der Auswirkungen auf das Klima bei Umsetzung des Planungsvorhabens (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	25
3.10	Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand.....	26
3.11	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht.....	26
4.	Maßnahmenkonzept zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen und zur Eingriffskompensation	27
4.1	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung	28
4.2	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffes sowie auch zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	29
4.2.1	Extensive Dachbegrünung (A1).....	29
4.2.2	Baumpflanzung im Norden (A2)	30
4.3	Eingriffsbilanzierung.....	30
5.	Zusätzliche Angaben.....	30



5.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken	30
5.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Bebauungsplan-Aufstellung	31
6.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
7.	Literaturverzeichnis	34

Plandarstellung:

Bestandsplan M. = 1:500



1. Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rollshausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Unterdorf“ beschlossen, um einer Familie den Bau eines kleinen Wohnhauses als Alterssitz in zweiter Reihe hinter dem Haupthaus ermöglichen zu können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Germershausen und wird von der Straße „Im Unterdorf“ erschlossen. Das 1.277 m² große Plangebiet umfasst in der Gemarkung von Germershausen (Flur 6) die südliche Teilfläche Flurstück 44/2.

Mit der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Ferner muss die so genannte „Eingriffsregelung“ des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt werden.

Der vorliegende Umweltbericht ergänzt die Begründung gemäß der Paragraphen 2 bzw. 2a des Baugesetzbuches.

Die Qualität der Planung wird durch ein interdisziplinäres Team aus Stadt- und Landschaftsplanern sichergestellt: Die planerische Vorbereitung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 übernimmt das Büro Keller (Hannover). Da das Verhältnis von Naturschutzrecht und Baurecht eine eingehende Beurteilung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs aus landespflegerischer Sicht erfordert, wurde das Büro für Landschaftsarchitektur und Landschaftspflege Dr. Schwahn (Göttingen) mit der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes beauftragt.

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der räumlichen Planung haben in der Vergangenheit stetig an Gewicht gewonnen. Dies drückt sich in einer Vielzahl von Gesetzesänderungen aus, die das Verhältnis von Naturschutz- und Baurecht zum Gegenstand hatten.

Die Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 passte bundesdeutsches Baurecht dem Europarecht an. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind seither die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in einem Umweltbericht zu berücksichtigen, welcher die Strategische Umweltprüfung (SUP) auf der Ebene der Bauleitplanung umsetzt. Der Umweltbericht ist nach § 2a des Baugesetzbuches (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) als selbständiger Teil der Begründung zu betrachten.

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes am 12.12.2007 und 29.07.2009, die zum 01.03.2010 in Kraft getreten ist, wurde auch das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Diese bestehen in Form der Fauna-Flora-Habitat-



Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) bereits seit Ende der 90er Jahre. Das Artenschutz-Regime stellt ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar und betrifft sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Die Vorgaben erstrecken sich auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie auf alle europäischen Vogelarten und gelten flächendeckend, also nicht nur in FFH- oder Vogelschutzgebieten. Vor dem Hintergrund der nun erfolgten Einbeziehung des europäischen Artenschutzes in das Naturschutzrecht ist bei allen Bauleitplan-Verfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine spezielle Artenschutzprüfung (sAP) durchzuführen, bei dem ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren zu unterziehen ist. Diese Prüfung stellt ein eigenständiges Verfahren dar und kann nicht durch eine Umweltprüfung ersetzt, wohl aber im Rahmen eines integrierten Verfahrens zusammen mit der Umweltprüfung durchgeführt werden.

Des Weiteren ist neben der Umweltprüfung und der Artenschutzprüfung die naturschutzrechtliche „Eingriffsregelung“ des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Neben der Ermittlung der qualitativen und quantitativen Eingriffsdimension wird hier dargelegt, in welcher Form der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich stattfinden soll. Hierfür wird ggf. eine Darstellung oder Festsetzung getroffen.

Bei der zurzeit letzten Novellierung des Baugesetzbuches wurde eine hohe Priorität für den Klimaschutz eingeräumt. Die Grundsätze der Bauleitplanung, beschrieben in § 1 und auf Umweltbelange erweitert in §1a, wurden in Absatz 5 des letztgenannten Paragraphen wie folgt erweitert:

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Für die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung beinhaltet dies nichts Anderes, als im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch dem Klimaschutz eine hohe Priorität einzuräumen und diese Überlegungen im Rahmen der Umweltberichte dokumentieren zu lassen.

1.2 Methodik

Angesichts der sich stark überschneidenden Themengebiete von Natur- und Umweltschutz hat sich die Vorgehensweise bewährt, den Umweltbericht mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu verknüpfen. Diese Verknüpfung erfolgt in Form des „Umweltberichtes mit integrierter Eingriffsbilanzierung“. Auf diese Weise wird eine Bündelung der Aussagen er-



reicht, die eine Zeit- und Ressourcen schonende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zulässt.

Im vorliegenden Umweltbericht wird zudem eine artenschutzrechtliche Einschätzung vollzogen. Sie berücksichtigt das seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 2010 dort verankerte Erfordernis des Artenschutzes, welches die Tötung oder Schädigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten untersagt und damit europäisches in nationales Recht überleitet. Hierzu wird im Vorfeld der Planung eine Untersuchung potenziell betroffener Arten der Tierwelt durchgeführt.

Das Planvorhaben wird im Umweltbericht einer Beurteilung unter folgenden Punkten unterzogen, die die Methodik der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB sowie der Liste in Anhang 1 BauGB wiedergibt:

Beschreibung von Zielen, Darstellungen und Flächenanspruch

- Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes sowie Darstellungen und Flächenanspruch
- Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung
 - Gesetzliche Grundlagen
 - Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen
 - Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Göttingen
 - Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen
 - Naturschutz und Landschaftspflege (FFH, NSG, LSG, gesetzlich geschützte Biotope, Fließgewässerschutz)

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- Bestandsaufnahme und Bewertung
 - Geologie, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna, Mensch, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter
 - Artenschutzprüfung
- Prognose der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung und Kompensation
 - Voraussichtliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild und Mensch
 - Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
 - Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)
 - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen
 - Auswirkungen auf das Klima und Maßnahmen zum Klimaschutz
 - Eingesetzte Techniken und Stoffe
 - Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkung auf den Umweltzustand
 - Beurteilung des Eingriffs nach § 14 BNatSchG
 - Zulässigkeit des Eingriffes nach § 15 BNatSchG
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umweltauswirkungen
 - Mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung einschließlich eventueller Standortalternativen, Angabe der Auswahlgründe
 - Mögliche Ausgleichsmaßnahmen
 - Ermittlung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs



Zusätzliche Angaben

- Verfahren bei der Aufstellung der Unterlagen
- Wissenslücken, Monitoring

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- Planungsabsicht und Darstellungen
- Gegenwärtiger Zustand und Wertigkeit
- Konflikte mit Umweltzielen
- Geplante Maßnahmen
- Planungsalternativen
- Wissenslücken, Monitoring

Zur Eingriffsermittlung wird das Kompensationsmodell des Landkreises Göttingen (WOLLENWEBER 1998, Überarbeitung 2013) verwendet, um die Verhältnismäßigkeit von Eingriff und vorgeschlagenen Ausgleichsmöglichkeiten darzulegen.

1.3 Inhalt und Ziele

Ziel des Vorhabens ist es die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Wohngebäudes in zweiter Reihe auf dem Flurstück 44/2 (6) in Germershausen zu schaffen.

1.4 Darstellungen und Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 10 „Im Unterdorf“ ist 1.278 m² groß. In ihm wird eine Grundfläche von 450 m² und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Oberkante von Gebäuden wird auf maximal 8,5 m fixiert.

1.5 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Unterdorf“

Die gesetzlichen Grundlagen der Umweltschutzziele und ihre konkrete Bedeutung im vorliegenden Planungsverfahren gehen aus der nachstehenden Tabelle hervor.

Schutzgut	Rechtsgrundlage	Auswirkungen auf die Planung
Fläche	Baugesetzbuch § 1a Abs. 2	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB



Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Rechtsgrundlage	Auswirkungen auf die Planung
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz, Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Anforderungen an die Nutzungen gegen schädliche Bodenbelastungen
	Baugesetzbuch (§1 a)	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Wasser	EU-Wasserrahmenrichtlinie	Maßgaben zur Vermeidung einer Verschlechterung der Wasserqualität und Vermeidung von Hochwasserereignissen
	EU-Grundwasserrichtlinie zum Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung und Verschlechterung	Maßgaben zur Verhinderung des Einbringens von Schadstoffen in das Grundwasser
	Niedersächsisches Wassergesetz	Umsetzung der o.g. Maßgaben auf Landesebene
Klima	Protokoll von Kyoto vom 16.03.1998 zur Verminderung der Treibhausgasemissionen	Verringerung der CO ₂ -Emissionen als wesentliche Triebkraft für neue Technologien
	Europäische Klimaschutzverordnung (2018/842)	Festlegung von Standards für Treibhausmissionen für bestimmte Termine
	Bundes-Klimaschutzgesetz v. 12.12.2019, geändert 2021	Beiträge von Landnutzungen zum Klimaschutz, Festlegung zulässiger Jahresemissionsmengen und jährl. Minderungsziele
Luft	Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Luftqualität und sauberere Luft für Europa (Mai 2008)	Regelung der Qualitätsstandards von Luft, die einzuhalten sind (Grenzwerte, Alarmstufen)
	Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzverordnung	Regelung für Immissionsgrenzwerte (z.B. Lärm, Treibhausgase, Stäube, Verkehr, Zulassung von Anlagen, Maschinen und Fahrzeugen, Beschaffenheit von Anlagen, Stoffen, Erzeugnissen)
	Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)	Techn. Anforderungen zum Schutz von Luft und zur Luftreinhaltung



Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Rechtsgrundlage	Auswirkungen auf die Planung
Pflanzen- Tiere	EU-Artenschutzverordnung, Bundesartenschutzverordnung	Bestimmte Arten, die besonders oder streng geschützt sind und deren primäre Lebensräume nicht beeinträchtigt werden dürfen
	FFH-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft	FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete
	Bundesnaturschutzgesetz	Besonders geschützte Arten gem. An- hang IV der FFH-Richtlinie Maßgaben zu Eingriffsvermeidung, -ver- minderung und –kompensation
Mensch	s. Boden, Luft/Klima, Wasser als Lebensgrundlage	s. o.
	Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm hinsichtlich Schallschutz	Grenzwerte in Bezug zu Siedlungsgebie- ten
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, - ver-minderung und –kompensation hin- sichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
Kultur- u. Sachgüter	Artikelgesetz v. 1. Juni 1980 zur Be- rücksichtigung des Denkmalschutzes im Bundesrecht. Nieders. Denkmalschutzgesetz	Geringe Relevanz, da keine Kultur- u. Sachgüter unmittelbar betroffen sind.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, ge- schützte Biotope von landesweiter Bedeutung, geschützte Landschaftsbe- standteile, Biotope nach § 30 BNatSchG und Naturdenkmale

Nördlich des Planungsraumes sind im Umfeld der Fließgewässer Aue und Suhle verschie-
dene Schutzgebiete vorhanden (s. folgende Abbildung 1). Das mit brauner Schraffur darge-
stellte FFH-Gebiet 139 „Seeanger, Retlake, Suhletal“ beginnt in etwa 35 m Entfernung, in
etwa 70 m Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Unterreichsfeld“ (LSG GÖ 00014),
das mit einer grünen Einfärbung gekennzeichnet ist. Nordöstlich liegt das grünschraffierte
EU-Vogelschutzgebiet V19 „Unteres Eichsfeld“ (DE4426-401) in einer Entfernung von etwa
80 m sowie das Naturschutzgebiet Seeanger, Retlake, Suhletal (NSG BR 00147) in einer
Entfernung von etwa 75 m (s. folgende Abbildung rosa Fläche).

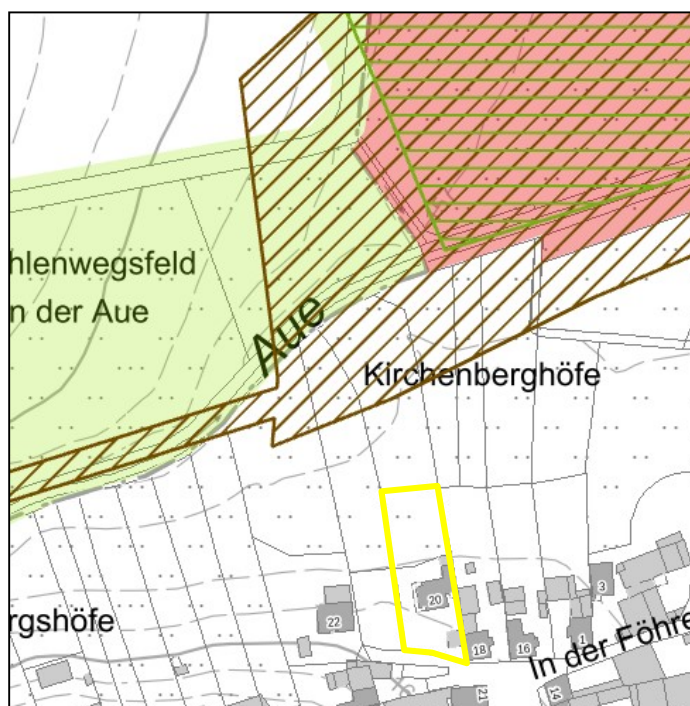


Abb. 1: Schutzgebiete
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Fachplanungen und Planungsvorgaben

Neben den Gesetzen sind relevante Fachplanungen mit einzubeziehen, diese werden folgend in Bezug auf den Geltungsbereich beschrieben.

Entwicklungsziele der Flächen im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2020 (RROP)

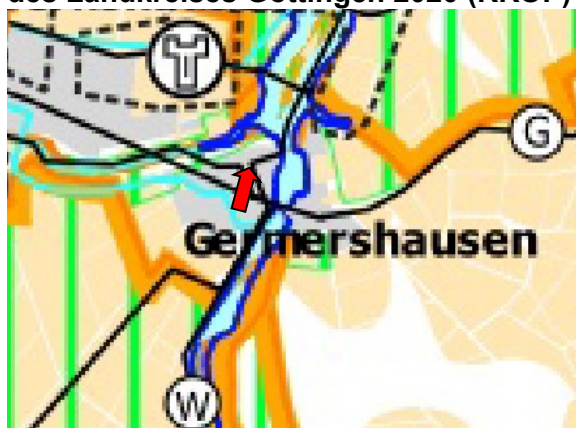


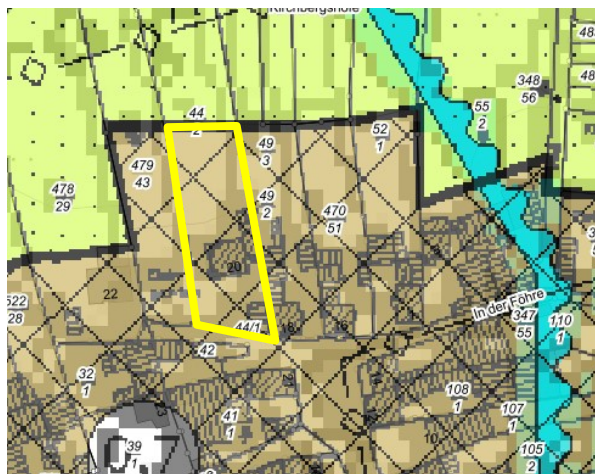
Abb. 2 Auszug aus dem Raumordnungsprogramm
des Landkreises Göttingen

Der Planungsraum (roter Pfeil) liegt laut der Karte des RROP innerhalb der Ortslage. Im Umfeld der Ortschaft sind Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, kulturelle Sachgüter sowie für Natur und Landschaft dargestellt. Außerdem liegen das „Vorranggebiet Natura 2000“ in der Nähe sowie ein Vorranggebiet Hochwasserschutz im Bereich der Aue und Suhle.

Das Dorf Germershausen stellt laut RROP weder einen zentralen Ort noch einen Ort mit besonderer Funktionszuweisung (Schwerpunkt Wohnstätten) dar.



Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen aus dem Jahre 2008 sind das Plangebiet und umliegende Flächen im Osten, Süden und Westen als Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,7 dargestellt. Nördlich daran anschließend liegen Flächen für die Landwirtschaft. Östlich des Plangebiets liegt eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen von 2008

Somit lässt sich der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

Entwicklungsziele der Flächen im Landschaftsrahmenplan Göttingen (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Göttingen wurde 1998 veröffentlicht und im Jahr 2016 geändert und fortgeschrieben. Über das Geoportal des Landkreises sind die Informationen zugänglich.

Artenschutz (Karte I): Den einzelnen Karten ist lediglich zu entnehmen, dass südöstlich des Dorfes eine Wochenstube von Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) liegt. An Brutvögeln wurden in der Suhleau südlich des Dorfes Nachtigallen und am östlichen Ortsrand der Birkenzeisig erfasst.

Landschaftsbild (Karte II): Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein Umfeld werden der Siedlung zugeordnet und nicht weiter bewertet.

Boden (Karte III): Der Planungsbereich und die gesamte umliegende Fläche hat den Bodentyp Gley-Vega mit einem Grundwasserabstand < 8 dm. Es liegt ein semiterrestrischer Boden vor. Das Potential für CO₂-Speicherung wird auf dem nördlichen Teil des Planungsgebiets als hoch bis sehr hoch eingestuft. Das ackerbauliche Ertragspotential wird als mittel bewertet.

Schutzgebiete (Karte VI): Nördlich des Planungsbereichs sind das LSG „Untereichsfeld“, das Naturschutzgebiet „Seeanger, Retlake, Suhletal“, das FFH-Gebiet 139 „Seeanger, Retlake, Suhletal“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet V19 Unteres Eichsfeld mit einem Abstand



von 35-80m dargestellt. Südöstlich des Planungsraumes sind im Bereich der Wallfahrtskirche Lindengruppen als Naturdenkmal NDGÖ160901 ausgewiesen.

Biotopverbund (Karte VIII): Der Bach Aue stellte eine Bestandsfläche für den Biotopverbund dar, angrenzende Bereiche sind als Entwicklungsflächen verzeichnet.

Wasser: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Wasserschutz-, einem Überschwemmungs- noch in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Laut der Starkregen Gefahrenkarte kann die Überflutungstiefe bei Starkregen auf Teilen der Fläche im Extremfall bis zu 200 cm betragen.

Boden: Im Plangebiet steht Gley an. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als hoch eingestuft. Der Boden gehört damit zu den schutzwürdigen Böden. Die Naturnähe des Bodens wird als gering bis mittel eingestuft.

Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass die Wertigkeiten im Plangebiet eher durchschnittlich beurteilt werden, sieht man von der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Nähe zu Schutzgebieten ab.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren und Schutzgüter

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Planbereich befindet sich im Norden von Germershausen zwischen dem Bach Aue mit den sich südlich daran anschließenden Grünländereien und der Straße „Im Unterdorf“ im Süden. Erschlossen wird das Gebiet von Süden aus über die Straße „Im Unterdorf“.

3.1 Bestandssituation, Bewertung sowie Prognose der Auswirkungen

Im Plangebiet erfolgte am 11. Juni 2025 eine Biotopkartierung nach DRACHENFELS (2021)¹. Dabei lag ein Schwerpunkt der Erfassung auf der Begutachtung des Baumbestandes in Bezug auf Wuchs und Bedeutung für das Ortsbild. Außerdem wurde untersucht, ob die Bäume evtl. eine Funktion als Habitatbaum besitzen. Die Ergebnisse sind in den Be-

¹DRACHENFELS, O.v. (2021): 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



standsplan eingeflossen (s. Anhang). Eine zoologische Kartierung des Plangebietes wurde aufgrund der starken Inanspruchnahme sowie der Siedlungslage nicht durchgeführt.

Ein Teil des vorhandenen Altbaumbestandes, in Form einer Esche, einem Rotdorn und von zwei Ahornbäumen, wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Die südliche, 1.278 m² große Teilfläche des großen Flurstücks 44/2 ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, einer Garage und einem Nebengebäude in einem Umfang von ca. 200 m² bebaut. Hinzu kommen weitere befestigte Flächen in Form der Garagenzufahrt, Wegen und Terrasse, die ca. 120 m² ausmachen. Die restliche Grundstücksfläche besteht aus Scherrasen, Zierbeeten und einzelnen Bäumen und Sträuchern.

Die Angaben zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima wurden dem Niedersächsischen Kartenserver NIBIS, dem Geoportal des Landkreises Göttingen und den Niedersächsischen Umweltkarten entnommen:

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Fläche	Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortes Germershausen. Es handelt sich hierbei um ein Wohngrundstück mit einem großen Garten. Im Norden schließt sich auf der Restfläche des Flurstücks 44/2 eine Wiese an. Derzeit sind ca. 25 % des Plangebietes überbaut.	Durch verschiedene bauliche Anlagen ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Im Zuge des Vorhabens wird sich durch den Bau eines zweiten Wohnhauses die Größe der überbauten Fläche um ca. 115 m ² vergrößern. Durch die Nachverdichtung wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, weil für den Neubau keine zusätzlichen Flächen (z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen) in Anspruch genommen werden müssen.
Boden	Bodentyp: südlicher Teil im Bereich des Gebäudebestands liegt ein: Tiefer Kolluvisol vor. Daran schließt sich eine Tiefe Vega an. Die Bodenfruchtbarkeit wird als sehr hoch eingestuft, der Boden damit den schutzwürdigen Böden zugeordnet. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung wird als mäßig eingestuft. Das Schutzgut Boden ist im Planungsbereich durch bauliche Anlagen in Teil- und Vollversiegelung stark beeinträchtigt, weil ca. 25 % der Flächen bereits überbaut sind. Die ursprünglichen Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen verloren gegangen bzw. wurden stark verändert.	Zunahme der Bodenversiegelung durch den Bau des geplanten Erweiterungsgebäudes in einem Umfang von ca. 115 m ² . Damit ist ein Verlust sämtlicher Bodenfunktionen verbunden.



Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Grund- und Oberflächenwasser	Im Plangebiet sind keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Die Aue verläuft nördlich am Grundstück vorbei. Der Geltungsbereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Aue und Suhle. Die Niederschlagsversickerung ist aufgrund der Überbauung eingeschränkt und nur auf den unbefestigten Grünflächen uneingeschränkt möglich. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird als stark variabel eingestuft. Mittlerer Grundwasserhochstand: 8-16 dm unter Geländeoberfläche. Im Gebiet kommt ein Porengrundwasserleiter vor, die Grundwasserneubildung liegt bei 100-150 mm/a und das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.	Durch die Zunahme der Neubebauung um ca. 115 m² und festgesetzten Dachbegrünung des geplanten Bungalows wird die neue Bebauung keine gravierende Zunahme des anfallenden Oberflächenwassers verursachen. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht prognostizierbar, aber sicherlich marginal.
Klima/Luft	Durch die Lage am Ortsrand besteht ein Übergangsklima. Die gehölzreiche Aue des Baches stellt eine wichtige Kaltluftleitbahn dar. Laut NIBIS liegt die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 9,6 Grad und die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge bei 667 mm. Die Auswirkung der Bebauung auf das Mikroklima wird durch Grünfläche mit den zahlreichen Bäumen und Sträuchern ausgeglichen.	Aufgrund der Vorbelastungen werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft eintreten. Der Versiegelungsgrad im Gebiet sowie die überbaute Fläche werden sich zwar geringfügig vergrößern, was sich tendenziell negativ auf das Mikroklima auswirken kann, aber durch die geplante extensive Dachbegrünung kompensiert wird. Zudem werden auf dem Grundstück weitere Bäume gepflanzt, die ebenfalls einen positiven Effekt auf das lokale Klima entfalten werden.
Orts-/Landschaftsbild	Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand und ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Durch die Holzverkleidung der Gebäude und den Garten mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern fügt es sich gut ein.	Da der Gehölzbestand mit Ausnahme von drei Ziersträuchern erhalten bleibt, der Neubau eingeschossig hinter dem bestehenden Wohnhaus errichtet und zudem das Dach begrünt wird ist nicht mit einer Veränderung des Orts- Landschaftsbildes zu rechnen.



Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Mensch	Das Plangebiet und die benachbarten Flächen liegen innerhalb der bebauten Ortslage von Germershausen. Da keine stark frequentierte Straße oder Gewerbe in der Nähe liegt, besteht keine Immissionsbelastung.	Durch das Planvorhaben wird keine negative Veränderung des Schutzgutes Mensch verursacht. Vielmehr wird durch den Neubau eines barrierefreien Bungalows ein generationenübergreifendes Wohnen auf dem Grundstück ermöglicht.
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und unmittelbar angrenzend befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Im Unterdorf Nr. 15 sowie in der Mariengasse Nr. 1 und 3 stehen alte Wohnhäuser unter Denkmalschutz. Unter Schutz stehen auch die Kirche Maria Verkündigung sowie die 14 Kreuzwegstationen im Kirchumfeld. Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht bekannt.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Sollten wider Erwarten im Zuge der Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler offengelegt oder bedeutsame Natur- und Kulturfunde gemacht werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Biotope und Arten	Überwiegend naturferne Ausprägung des Planbereiches durch Überbauung mit Wohnhaus und Nebengebäuden sowie von weiteren befestigten Bereichen. Die Gartenanlage besteht aus Scherrasenflächen und Beeten, auf denen Bäume und Sträucher und gepflanzt wurden. Durch die intensive Nutzung sowie die Beunruhigung durch den Verkehr und die permanente Anwesenheit von Menschen ist das Plangebiet für störungsanfällige Tierarten ungeeignet. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern bietet für Gehölzbrüter Nistmöglichkeiten. Habitatbäume mit Höhlungen konnten nicht erfasst werden. Teilweise alter Baumbestand in Form von zwei Obstbäumen, einer Esche, eines Rotdorns und zwei Bergahornbäumen.	Die Auswirkungen auf die Biotope und Arten werden als nicht gravierend eingestuft, da der geplante Neubau im Bereich eines Zierbeetes und Scherrasenfläche realisiert werden soll. Der Baumbestand bleibt erhalten und muss im Zuge der Bauarbeiten vor Beschädigungen geschützt werden. Die Dachbegrünung bieten Lebensraum und Nahrung für Insekten, Vögel und andere Tiere und tragen so zum Erhalt der Artenvielfalt im Plangebiet bei.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern: ▪ Mensch und Klima/Luft	Aufgrund der derzeitigen Ausprägung des Plangebietes und dem geringen Spielraum für eine bauliche Erweiterung wird das Plan-



	▪ Boden und Flora/Fauna ▪ Boden und Wasser ▪ Boden und Kulturgüter	vorhaben die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern kaum beeinflussen.
--	--	--



Nördliches Ende des Plangebietes mit den beiden dicht stehenden Ahornbäumen, dem Apfelbaum und der stattlichen Esche im Osten



Blick nach Süden in Richtung bestehendem Wohnhaus. Der Neubau soll im Bereich des Zierbeets und westlich vom Apfelbaum realisiert werden. Mittlerweile ist der Apfelbaum im Sturm abgeknickt und nicht mehr vorhanden.



3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes am 12.12.2007 und 29.07.2009, die zum 01. März 2010 in Kraft getreten ist, wurde auch das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Diese bestehen in Form der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) bereits seit Ende der 90er Jahre. Das Artenschutz-Regime stellt ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar und betrifft sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Es erstreckt sich auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie auf alle europäischen Vogelarten und gilt flächendeckend, also nicht nur in FFH- oder Vogelschutzgebieten. Vor dem Hintergrund der erfolgten Einbeziehung des europäischen Artenschutzes in das Naturschutzrecht ist bei allen Bauleitplan-Verfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine spezielle Artenschutzprüfung (sAP) durch die unteren Naturschutzbehörden durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren zu unterziehen ist. Diese Prüfung stellt ein eigenständiges Verfahren dar und kann nicht durch eine Umweltprüfung ersetzt, wohl aber im Rahmen eines integrierten Verfahrens zusammen mit der Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Berücksichtigung des Artenschutzes ist als geltendes Recht unmittelbar und zwingend, somit unterliegen die Ergebnisse nicht der kommunalen Abwägung.

Die Artenschutzprüfung läuft in drei aufeinanderfolgenden Stufen ab, die jeweils aufeinander aufbauen. Wenn bei der vorausgehenden Stufe jedoch deutlich wird, dass ein Konflikt mit dem Artenschutz nicht gegeben ist, ist eine Durchführung der aufbauenden Stufen nicht erforderlich.

Die erste Stufe beinhaltet die Vorprüfung nach der Fragestellung, ob relevante Arten im betrachteten Raum vorkommen und somit grundsätzlich ein Konflikt des Vorhabens mit dem Artenschutz zu erwarten ist. Sofern dieser erkennbar ist, werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, um den Konflikt zu entschärfen.

Die zweite Stufe vertieft die Fragestellung, welche der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Auswirkungen des Vorhabens grundsätzlich ausgelöst werden. Diese Fragestellung wird artenbezogen, also Art für Art durchgeführt.

Die dritte Stufe geht der Fragestellung nach, ob bei einer Auslösung eines oder mehrerer Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG das Vorhaben dennoch durchgeführt werden kann, weil eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann. Hierfür sind jedoch als Voraussetzung zwingende Gründe des Allgemeinwohls, Alternativlosigkeit und keine grundsätzliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten unbedingte Voraussetzungen, ohne die ein Ausnahmeverfahren nicht durchgeführt werden kann.



Als planungsrelevant werden eingestuft:

- alle streng geschützten Arten,
- alle europäischen Vogelarten,
- sowie sonstige besonders geschützte Arten der Roten Liste Niedersachsen.

Während der Biotopkartierung wurden keine Pflanzenarten erfasst, die dem Artenschutz unterliegen, so dass eine Betrachtung dieser Arten im Rahmen der Prüfung entfällt.

Um das Vorkommen besonders geschützter Tierarten auszuschließen, wurde das Plangebiet abgegangen und nach Brutvögeln und Baumhöhlen Ausschau gehalten.

Auf der Basis dieser Untersuchungen können folgende Aussagen für die Artenschutzprüfung getroffen werden:

Vögel

Die im Gebiet während der Biotopkartierung beobachteten Vogelarten gehören zu den typischen Siedlungsvögeln bzw. Kulturfolgern, die in ihrem Bestand nicht gefährdet sind. Durch den Bestand an Bäumen und Büschen bestehen Nistmöglichkeiten für Gehölzbrüter und im Bereich der vorhandenen Gebäude potentiell auch für Gebäudebrüter.

Im Zuge des Bebauungsplanes wird ein Teil des älteren, ortsbildprägenden Baumbestandes zum Erhalt (4 Bäume) festgesetzt und die Pflanzung eines neuen Laubbaumes vorgesehen. Um mögliche Brutvorkommen nicht zu schädigen, muss für notwendige Gehölzfällungen oder –rückschnitte die gesetzlich vorgesehene Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zwingend eingehalten werden.

Aufgrund der geringen Fläche, des großen Habitatangebotes im Umfeld des Plangebietes sowie der Festsetzungen zu Baumerhalt und -pflanzung ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass durch das Vorhaben die Bestände der im Geltungsbereich vorkommenden Vogelarten weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.

Fledermäuse

Ein Vorkommen von nach Anhang IV FFH-RL geschützten Säugetierarten ist allenfalls für die Artengruppe der Fledermäuse zu erwarten. Für alle anderen Arten kann, aufgrund ihrer geographischen Verbreitung und Lebensraumsansprüche, für den Planbereich ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse konnten im Änderungsbereich nicht gefunden werden. Das Areal dient vermutlich nur als Jagdgebiet.



Ein Vorkommen von Reptilien-, Amphibien-, Weichtier- oder Wirbellosenarten, die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund deren Verbreitung und Habitatansprüchen im Rahmen der Relevanzprüfung für den naturfernen Planungsraum ausgeschlossen werden.

Daher kann nach derzeitigem Kenntnisstand die Artenschutzprüfung hier nach Stufe I beendet werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der vorstehend genannten Grundsätze für die Entfernung der Gehölze keine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG zu befürchten ist.

3.3 Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Die Vorbelastungen sind in der Überbauung mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden und Wegen sowie einer intensiven Gartennutzung zu sehen.

3.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung des Vorhabens

Bei einer **Nichtumsetzung der Planung** bliebe die bisherige Nutzung des Grundstücks in seiner jetzigen Form erhalten und die Rasenfläche und Zierbeete in ihrer derzeitigen Größe erhalten. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 130 m² würde unterbleiben. Der Alterswohnsitz müsste familienfern in einem anderen Bereich der Ortschaft realisiert werden.

Bei einer **Verwirklichung des Vorhabens** kann auf dem rückwärtigen Bereich des Flurstücks 44/2 ein zweites, als Bungalow vorgesehenes Wohngebäude errichtet werden, was ein generationenübergreifendes Wohnen für die Eigentümer ermöglicht. Durch diese Verdichtung wird dem sparsamen Umgang von Grund und Boden Rechnung getragen. Auch wenn die dafür in Anspruch genommene Fläche nur als Scherrasen und Zierbeet vorliegt, stellt die Bebauung einen Eingriff in die Schutzgüter dar, insbesondere in das Schutzgut Boden. Da für das neue Wohngebäude ein ca. 130 m² großes Gründach geplant ist, wird der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Flora und Fauna als nicht erheblich eingeschätzt. Aufgrund der Vorprägung, des Gehölzbestandes, der weiteren Baumpflanzung und der eingeschossigen Bauweise wird sich das Orts- und Landschaftsbild kaum verändern.



3.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild und Mensch

Durch die Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten, die sich in bau-, anlagen-, und betriebsbedingt untergliedern lassen. Im Folgenden werden die Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter in Kurzform beschrieben.

Schutzgut Fläche:

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird eine ca. 120 m² große Fläche für die Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus überplant, die bislang als Garten genutzt wird. Die Inanspruchnahme eines bereits als Wohngrundstücken vorliegenden Bereichs stellt einen sparsamen Umgang von Grund und Boden und eine effizientere Ausnutzung der Fläche dar. Daher wird sich das Vorhaben auf die Belange von Natur, Landschaft und Landwirtschaft kaum auswirken.

Schutzgut Boden:

die folgenden Funktionen werden durch Überbauung (max. 120 m²) komplett zerstört:

- Lebensraum für Menschen, Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen;
- Bestandteil des Naturhaushalts: Abflussregulierung und -Rückhaltung, Grundwasserneubildung, Nähr- und Kohlenstoffspeicherung;
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers;
- Schutzfunktionen: Pufferfähigkeit für Schadstoffe, Filterfähigkeit, pH-Regulierungsfunktion;
- Archiv von Natur- und Kulturgeschichte;
- Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung.

Die Bebauung der Fläche bedeutet eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, weil dort die natürlichen Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren gehen. Der Boden mit seinen Lebensraumfunktionen und seiner Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe, aber auch der Fähigkeit, Schadstoffe zu binden, wird im Zuge der Bebauung auf Teilflächen abgetragen bzw. im Untergrund (Baugrund) durch die Versiegelung von den natürlichen Kreisläufen abgetrennt. Auf versiegelten Böden kann kein Sickerwasser mehr eindringen,



Bodenlebewesen werden beeinträchtigt und isoliert, der Austausch zwischen der Bodenluft und der Atmosphäre wird unterbunden, der Boden verdichtet und das Gefüge verändert.

Baubedingt sind Beeinträchtigungen von bislang unbefestigten Freiflächen durch Teil- und Vollversiegelung, Bodenaushub und -modellierung sowie der Zwischenlagerung von Boden zu erwarten, die aber aufgrund der geringen Flächengröße nicht erheblich ausfallen werden.

Grundsätzlich soll der ausgebaut Oberboden nach Möglichkeit wieder im Plangebiet eingebracht werden. Nicht benötigter Oberboden kann durch Vermittlung der Bodenbörse des Landkreises Göttingen auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen verbracht werden.

Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr der Bodenkontamination mit Schadstoffen (v.a. Schmier- und Maschinenkraftstoffe der Baumaschinen bei Leckagen) in den Boden. Dieses Risiko ist durch eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie einen sachgerechten Umgang mit Treib- und Schmierstoffen zu vermeiden. Außerdem sind während des Baubetriebes anfallende Bauabfälle, -reste und andere Fremdstoffe fachgerecht zu entsorgen. Der Boden auf Lager- und Arbeitsflächen ist vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Baumaterialien, wie ungebundener Zement oder frischer Beton, zu schützen.

Unter Einhaltung der DIN 18915, DIN 19731, DIN 19639, den §§ 1a (2) + 202 BauGB sowie der aufgeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.

Als **anlagenbedingte Auswirkung** ist der Verlust von Boden durch Versiegelung in einem Umfang von ca. 120 m² verbunden. Damit geht gehen die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Lebensgrundlage für Menschen, Lebensraum für Tier, Pflanzen und Bodenorganismen, Funktion des Bodens im Nährstoff-, Wasser- und sonstigen Stoffhaushalt) verloren.

Betriebsbedingt sind nach Abschluss der Bauarbeiten keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Die geplante Überbebauung einer gärtnerisch genutzten Fläche hat eine Erhöhung des oberflächlichen Regenwasserabflusses zur Folge, weil auf den vollversiegelten Flächen kein Wasser mehr versickern kann.

Baubedingt besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. durch Leckagen an Baufahrzeugen oder Auslaufen von Bauchemikalien) in das Grundwasser. Dies ist durch eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie einen sachgerechten Umgang mit Treib-, Schmier- und Baustoffen zu vermeiden.



Die **anlagenbedingten Wirkfaktoren** lassen sich durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren, wie etwa durch die geplante Begrünung des Flachdaches. Das vorgesehene Gründach speichert das anfallende Niederschlagswasser sowohl in den Pflanzen als auch in der darunterliegenden Substrat- und Drainageschicht. Durch Verdampfung kann ein Teil des Wassers wieder in die Atmosphäre zurückkehren. Zudem wird durch die Wasserspeicherung die Vorflut bei Starkregenereignissen oder langanhaltenden Niederschlägen entlastet.

Auswirkungen der Flächenversiegelungen auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Flächengröße des Neubaugebietes nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht prognostizierbar, werden jedoch nicht größer als bisher und sind geringer als bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Schutzgut Klima/Luft:

Baubedingt kann es bei anhaltender Trockenheit und fehlendem Bewuchs zu Stäuben kommen und benachbarte Wohngrundstücke beeinträchtigen. Außerdem können im Zuge der Bauarbeiten Immissionen auf die angrenzenden Siedlungsflächen in Form von Lärm und Abgasen einwirken. Diese möglichen Beeinträchtigungen sind temporär und nur während der Bauzeit vorhanden.

Anlagenbedingt sind aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabens und der geplanten Dachbegrünung keine Auswirkungen prognostizierbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht eintreten.

Schutzgut Pflanzen, Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen/ Tiere sind vor allem folgende Funktionen beeinträchtigt:

- Lebensräume für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen gehen durch eine Überbauung komplett verloren bzw. werden beeinträchtigt;
- Biotopverlust (Scherrasen, Zierbeete) mit geringer Wertigkeit für Arten- und Lebensgemeinschaften;
- Belastung des Bereiches durch weitere, zusätzliche Beunruhigung und Verlärmung;

Anlagenbedingt wird die Fläche mit Scherrasen und Zierbeeten verkleinert, im Gegenzug wird aber auf dem begrünten Flachdach ein neuer Lebensraum geschaffen, von dem insbe-



sondere Insekten profitieren werden. Die Anlage eines Gartenteiches könnte das Artenspektrum erweitern und soll infolgedessen angeregt werden.

Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des **Menschen als Schutzgut** selbst sind Aspekte des Immissions-schutzes sowie der Erholungs-/Freizeitfunktionen vorrangig, die aber im vorliegenden Fall für das Planvorhaben nicht von Belang sind. Es wird lediglich mit einer geringfügigen Störung der Anwohner der umliegenden Siedlungsflächen durch baubedingte Immissionen gerechnet. Durch die Lage des geplanten Gebäudes werden sich auch die Sichtbeziehungen für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke nicht verändern.

Lärmquellen durch Gewerbe oder stark befahrene Verkehrswege sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Auch mit einer Veränderung des **Landschaftsbildes** ist aufgrund der Lage und der geringen Flächeninanspruchnahme nicht zu rechnen, zumal das neue Gebäude klein und nur eingeschossig gebaut wird. Zudem bleibt der Baumbestand auf dem Grundstück erhalten und wird durch eine weitere Pflanzung am nördlichen Rand des Plangebietes erweitert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf Kultur- und Sachgüter sind werden keine Auswirkungen erwartet, da im Untersuchungsgebiet und der direkten Umgebung nach unserem Kenntnisstand kein Bodendenkmal vorhanden ist und keine Funderwartung besteht.

Zusammenfassend können die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes grundsätzlich durch folgende Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden:

- Begrenzung von Überbauung und Flächenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß;
- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien, zumindest auf Nebenflächen;
- Vermeidung von Abflussspitzen durch den Bau eines Gründaches;
- Baufeldfreimachung in der brutfreien Zeit;
- Pflanzung eines weiteren Laubbaumes auf der Nordseite des Plangebietes
- Ggf. Anlage eines Gartenteiches zur Erhöhung der Habitat- und Artenvielfalt.

Auswirkungen der Nullvariante:

Eine **Nichtverwirklichung des Vorhabens** bleibt der Garten in seiner jetzigen Größe und Ausprägung erhalten und es müsste andernorts ein geeigneter Bauplatz für die Familie gesucht werden. Dass dafür eine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen werden muss, ist



nicht mit dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, vereinbar. Zudem würde generationsübergreifendes Wohnen verhindert.

3.5 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Umweltbericht zur Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Immissionsschutzes (BImSchG) entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der seit längeren geplanten Lage des Wohngebietes wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Während der Bauarbeiten können Emissionen in Form von Lärm, Erschütterungen und Stäuben auftreten. Diese Auswirkungen sind aber auf den Zeitpunkt der Bauarbeiten beschränkt und sind zudem durch einschlägige Verordnungen begrenzt.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück 44/2 lässt nicht erwarten, dass Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten werden. Die Beleuchtung in dem geplanten Wohnhaus wird zu einer sehr geringen Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht führen, welches jedoch aufgrund der zunehmenden Verwendung von LED mit warmweißen Lichtspektrum vollkommen UV-frei und damit insektenverträglicher ist. Außerdem können sich die Flächenneuversiegelungen auf das Mikroklima im Gebiet auswirken, was aber durch die festgesetzte Dachbegrünung ausgleichen lässt.

3.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung

Alle im Planbereich anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Zum jetzigen Planungsstand können weder über die Art noch über den Umfang der erzeugten Abfälle während der Bauarbeiten und Nutzungen des Wohngebietes Aussagen getroffen werden.

Grundsätzlich gilt bei der Abfallbewirtschaftung gemäß des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) folgende Rangfolge:



1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
5. Beseitigung von nicht wieder Verwendbarem

Bei Einhaltung dieser Reihenfolge und der ergänzenden Gesetze zur Verbringung, Lagerung und Verwertung der Abfälle können schädliche Einwirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB grundsätzlich vermieden werden.

Prinzipiell können sowohl während der Bauarbeiten als auch im Zuge der Nutzung des Plangebietes bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen Boden, Grundwasser und Luft kontaminiert werden. Dies würde aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auch zu möglichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt, das Landschaftsbild sowie den Menschen führen.

Das im Geltungsbereich des B-Planes anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem der Kläranlage im Norden von Rollshausen zugeführt, dort gereinigt und in die Hahle geleitet.

3.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Zum jetzigen Zeitpunkt sind Risiken für die menschliche Gesundheit wie auch für die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen nur für die Bauphase prognostizierbar.

Das kulturelle Erbe wird durch das Vorhaben nicht berührt, da im Plangebiet und unmittelbar angrenzend keine Kulturgüter vorliegen. Allerdings besteht die Gefahr, dass im Zuge von Bauarbeiten historisch bedeutsame Funde zerstört werden. Daher sind im Zuge der Erdarbeiten auffällige Bodenveränderungen sowie vor- oder frühgeschichtliche Objekte der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die Kulturlandschaft wird nur am Rande berührt, von einer signifikanten Betroffenheit ist aufgrund der Lage und der Flächengröße nicht auszugehen, zumal der nördliche Ortsrand von Germershausen durch Siedlungsflächen vorgeprägt ist und eine angemessene Eingrünung des Plangebietes vorhanden ist.



3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das Vorhaben dient lediglich der baulichen Erweiterung auf einem Wohngrundstück durch die Errichtung eines als Altenteil verwendeten Erweiterungsgebäudes. Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete besteht nicht.

Kumulierungen mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht prognostizierbar. Es liegen zwar das FFH-Gebiet 139, das EU-Vogelschutzgebiet V19 „Unteres Eichsfeld“ (DE4426-401) sowie das Naturschutzgebiet Seeanger, Retlake, Suhletal nur in einer geringen Entfernung zum Plangebiet, es ist aber weder mit einer Beeinträchtigung zu rechnen noch sind nachteilige Auswirkungen auf die Ziele der Schutzgebiete zu erwarten.

3.9 Prognose der Auswirkungen auf das Klima bei Umsetzung des Planungsvorhabens (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bauleitpläne sollen gemäß §1(5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach dem § 1a (5) BauGB soll nicht nur den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sondern auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dabei sind wichtige Handlungsfelder neben dem Klimaschutz auch eine Anpassung an zukünftige Extremwetterereignisse. Für den Klimaschutz sind eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die CO₂-Bindung aus der Atmosphäre durch die Bepflanzung / Gehölz- und Grünflächenerhalt zur Minderung der Erderwärmung bedeutsam.

Für das Planvorhaben sind folgende Auswirkungen auf das Klima sind prognostizierbar:

- Veränderung des Kleinklimas aufgrund der flächenhaften Überbauung in Richtung "heißer, trockener und staubiger";
- Geringfügige Beeinträchtigung von Klima und Luft durch Baustellenverkehr und den damit verbundenen Emissionen.



Durch verschiedene Maßnahmen, wie etwa die Anlage eines Gründaches und die Pflanzung eines weiteren Laubbaumes können die Auswirkungen auf das Kleinklima deutlich minimiert werden.

Im Zuge der Bebauung sollten alle **Möglichkeiten zur Einflussnahme auf den Klimaschutz** ausgeschöpft werden, wie z. B. die Dämmung geplanter Gebäude. Dieses ergibt sich bereits aus der Notwendigkeit, die Regelungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten. Wesentliche Ziele des GEG sind weniger Energieverbrauch bei Gebäuden und ein Umstieg auf erneuerbare Energiequellen. In dem Gesetz wird eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Neubauten von bisher 75 Prozent des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes auf 55 Prozent festgeschrieben. Außerdem gilt die Photovoltaikpflicht ab dem 1. Januar 2025 für neu gebaute Wohn- und Gewerbegebäude mit einer Mindestdachfläche von 50 m². Weisen Dächer diese Größe auf, müssen mindestens 50 % der Dachfläche mit Solaranlagen zur Stromerzeugung ausgestattet werden. Dieser Vorgabe kann aufgrund der beschatteten Lage des geplanten Gebäudes nicht entsprochen werden. Vielmehr wird auf dem bestehenden Gebäude vom Eigentümer die Installation von PVT-Hochleistungsmodulen vorgesehen und auf dem neuen Wohnhaus ein Gründach angelegt.

Besondere Anfälligkeiten des Planvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (z.B. Überflutungen) sind nicht erkennbar, da es höher liegt als die sich anschließende weite Außenlandschaft, die hinreichende Überflutungsmöglichkeiten bietet.

Abschließend lässt sich die Aussage treffen, dass die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Klima marginal und nicht quantifizierbar sind.

3.10 Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand

Alternativen zur derzeitigen Planung bestehen nur in einem Ausweichen auf einen Bauplatz innerhalb eines ausgewiesenen Neubaugebietes. Dafür müsste dann eine Fläche extra in Anspruch genommen werden, was einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zuwiderläuft. Zudem würde dies negativ auf das Schutzgut „Mensch“ einwirken, da generationsübergreifendes Wohnen verhindert würde.

3.11 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Der Begriff „Eingriff“ ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welches am 1.3.2010 in seiner heute rechtswirksamen Form in Kraft getreten ist, wie folgt definiert:



„... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Grundsätzlich sind derartige Eingriffe zu unterlassen, wenn sie vermeidbar sind; als Vermeidung gilt auch eine zumutbare Variante mit geringeren Beeinträchtigungen. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen (§15 Abs.1 BNatSchG).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Der Ausgleich ist erfolgt, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in ähnlicher Weise wiederhergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Ersatzmaßnahmen leisten dies in einem größeren Maßstab; hier ist der betroffene Naturraum zu betrachten (§ 15 Abs.2 BNatSchG). Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Vor einer flächenhaften Inanspruchnahme ist daher zu prüfen, ob der Ausgleich nicht durch Maßnahmen der Entsiegelung, der Biotopvernetzung oder durch Nutzungsänderungen erreicht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (§ 15 Abs. 3 BNatSchG).

Sinn dieser Regelung ist es, den Verursacher eines Eingriffes zu veranlassen, möglichst alle Auswirkungen seines Vorhabens auf Natur und Landschaft von vornherein ins Kalkül zu ziehen. Darüber hinaus schafft die Eingriffsregelung das rechtliche Fundament für die Verpflichtung der Verursacher, für eine landschaftsgerechte und den ökologischen Funktionen und Wertigkeiten entsprechende Einbindung ihrer Bauwerke in die Landschaft bzw. für eine adäquate landschaftliche Neugestaltung zu sorgen.

Der folgende Teil des Umweltberichts widmet sich den Maßnahmen, die aufgrund der vorstehend genannten Ziele empfohlen werden. Sofern sie im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten in den Bebauungsplan als Darstellungen und Festsetzungen einfließen können, finden sie dort Berücksichtigung. Die übrigen Maßnahmen stellen flankierende Empfehlungen dar, die im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden sollten.

4. Maßnahmenkonzept zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen und zur Eingriffskompensation

Die vorrangigen Ziele des folgenden Maßnahmenkonzeptes sind die nachhaltige Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Erhaltung bzw. Neugestaltung



eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes. Die Maßnahmen lassen sich wie folgt differenzieren:

4.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Umweltberichtes ist das Aufzeigen von Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung. Hierunter ist nicht nur die komplette Vermeidung bestimmter Auswirkungen zu verstehen, sondern vor allem auch eine Minimierung von Auswirkungen, die sich nicht gänzlich vermeiden lassen. Entsprechende Möglichkeiten werden in Form konkreter Maßnahmen dargestellt, so dass sie entweder als Festsetzungen in die Bauleitplanung einfließen oder aber als Nebenbestimmungen der Baugenehmigung beigelegt werden können. Auf diese Weise lässt sich ihre verbindliche Umsetzung gewährleisten.

Im vorliegenden Fall sind die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung vorzusehen (zur Erleichterung der Bezugnahme nummeriert):

- M1. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und einer Grundfläche von 450 m² festgelegt.
- M2. Die Begrenzung der Wohnhäuser auf zwei Vollgeschosse und Fixierung der Oberkante der Gebäude auf 8,5 m soll sicherstellen, dass die Bebauung keine landschaftsprägende Wirkung entfalten kann.
- M3. Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind durch Platzierung des neuen nach Möglichkeit Wohnhauses zu erhalten, vier von ihnen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Alle Gehölze am Rande des Baufeldes sind im Zuge von Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpfleger zu schützen. Dies bedeutet während der Bauphase insbesondere einen Schutz der oberirdischen und unterirdischen Pflanzenteile vor Beschädigung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, Bodenauftrag und Austrocknung. Im Kronenbereich der Bäume plus eines Sicherheitsabstandes von mindestens 2 m ist bei Bodenarbeiten nur eine Handschachtung zulässig, um die Wurzeln nicht zu beschädigen.

Minimierung der Auswirkungen während der Bauphase, die in den Baugenehmigungen als Nebenbestimmungen aufgeführt werden sollten:

- M4. Notwendige Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- M5. Der Boden im Baustellenbereich ist in Anlehnung an die ATV DIN 18300 "Erdarbeiten, Allgemeine technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen" und DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau "Bodenarbeiten" sowie der ELA "Empfehlungen für landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau". Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen sind zu vermeiden.



- M6. Bodenarbeiten sollten möglichst in trockenen Perioden und bei ausreichend abgetrocknetem Oberboden durchgeführt werden (flexible Zeitplanung). Nach DIN 19731 ist der Feuchtezustand des Bodens beim Ausbau zu beachten. Nach nassen Witterungsperioden müssen die Böden ausreichend abgetrocknet sein.
- M7. Entstehender Bodenaushub soll möglichst im Gelände des Bebauungsplanes eingebaut werden. Nutzbarer Oberboden ist einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Wiederverwendung zuzuführen.
- M8. Sofern keine zeitnahe Wiederverwendung möglich ist, sind in der Bauphase alle Bodenmieten mit schnellwachsenden Leguminosen einzusäen oder mit Planen abzudecken, um der Bodenerosion vorzubeugen.
- M9. Zur Vermeidung von Staubentwicklung sind die Transportwege der Baufahrzeuge stets sauber zu halten und ggf. zu befeuchten. Trennschnitte bei der Pflasterverlegung sind grundsätzlich nur mit dem Nassschneidegerät auszuführen.
- M10. Baumaschinen sollen nur auf befestigten Flächen betankt und abgestellt werden, deren Entwässerung die Möglichkeit des Auffangens und Abscheidens von Schadstoffen (v.a. Treib- und Schmierstoffen) bietet.
- M11. Während der Bauphase anfallende Bauabfälle, -reste (Beton, Farben, Isoliermaterial, Metalle) und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück entsorgt (vergraben, verbrannt) werden, sondern sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Minimierung der anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen:

- M12. Die Möglichkeiten einer Nutzung regenerativer Energie, z. B. von Solarenergie für Wärmeenergie und Energielieferung sind gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) auszuschöpfen.

4.2 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffes sowie auch zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Die im Folgenden beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes minimieren bzw. ausgleichen. Die in Klammern gesetzten Bezeichnungen kennzeichnen die Zuordnung zu den textlichen Festsetzungen (s. allgemeinverständliche Zusammenfassung).

4.2.1 Extensive Dachbegrünung (A1)

Die Auswirkungen auf den Lebensraumverlust und auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Luft und Wasser lassen sich durch eine Begrünung der Dachfläche ausgleichen. Für



das Bauvorhaben ist eine extensive Dachbegrünung auf einer ca. 130 m² großen Fläche vorgesehen.

4.2.2 Baumpflanzung im Norden (A2)

Zur verbesserten landschaftlichen Einbindung des Wohngrundstücks soll im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein weiterer heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden und so den durch einen Sturm umgeknickten Apfelbaum ersetzen. Die Bäume auf dem Grundstück sowie die Neupflanzung sind dauerhaft zu pflegen, seinem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

4.3 Eingriffsbilanzierung

Die „Eingriffsregelung“ des Bundesnaturschutzgesetzes legt dem Verursacher eines Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf, die ökologische Wertigkeit des betroffenen Landschaftsraumes vor und nach dem Eingriff insgesamt auszugleichen. Im vorliegenden Fall wird für die Errichtung des neuen Wohnhauses nur eine ca. 120 m² große Fläche in Anspruch genommen, die derzeit als Scherrasen bzw. Zierbeete mit einer geringen Wertigkeit (Wertfaktor 1 laut Kompensationsmodell des Landkreises Göttingen) vorliegt. Da für die Fläche des geplanten Flachdaches eine extensive Begrünung in einer Größe von ca. 130 m² vorgesehen wird und für diese laut Berechnungsmodell auch einen Wertfaktor 1 angesetzt werden kann, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Kompensationsbedarf. Durch die festgesetzte Dachbegrünung und der Pflanzung eines Laubbaumes kann der geplante Eingriff ausgeglichen werden.

5. Zusätzliche Angaben

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

Die Beschreibung des Naturhaushalts und seiner Artenausstattung ist stets von Unschärfen gekennzeichnet, da die Erfassung eines Ökosystems von geringerer Komplexität auch sehr umfangreich ist. Da im Rahmen dieses sehr überschaubaren Vorhabens keine Grundlagenforschung betrieben werden konnte, wurde nur eine Biotopkartierung nach DRACHENFELS (2021) vorgenommen und die Bäume nach potentiellen Höhlungen bzw. Fledermausquartieren hin untersucht.



5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Bebauungsplan-Aufstellung

Für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 10 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Die Überwachung der in den Festsetzungen getroffenen grünordnerischen Maßnahmen obliegt der Gemeinde Rollshausen, dem Flecken Gieboldehausen und den Fachbehörden. Diese kontrollieren die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in Form einer extensiven Dachbegrünung auf dem Neubau sowie die Pflanzung eines Laubbaumes am nördlichen Rand des Plangebietes.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsabsicht und Darstellungen

Die Gemeinde Rollshausen hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Im Unterdorf“ beschlossen, um dem Eigentümer des Flurstück 44/2 (Flur 6, Gemarkung Germershausen) im südlichen Teil seines Grundstücks den Bau eines kleinen Wohnhauses als Altersitz in zweiter Reihe hinter dem Haupthaus ermöglichen zu können.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 10 ist 1.278 m² groß. In ihm wird eine Grundfläche von 450 m² und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Oberkante von Gebäuden wird auf maximal 8,5 m fixiert.

Gegenwärtiger Zustand und Wertigkeit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsfläche, die mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, einer Garage und einem Nebengebäude sowie einer Garagenzufahrt, Wegen und Terrasse in einem Gesamtumfang von ca. 320 m² bebaut ist. Die Restfläche des Planungsraumes besteht aus Scherrasen, Beeten, Sträuchern und Bäumen. Der alte Baumbestand setzt sich aus zwei Obstbäumen, einer Esche, eines Rotdorns und zwei Bergahornbäumen zusammen. Die für das Landschaftsbild und dem Naturschutz bedeutsamen Bäume sollen auch zukünftig erhalten bleiben.

Konflikte mit Umweltzielen

Durch die Siedlungslage, die intensive Gartennutzung und die bauliche Vorprägung des Grundstücks sind keine gravierenden Konflikte mit Umweltzielen zu erwarten, zumal lediglich eine 130 m² große Fläche zusätzlich überbaut werden kann. Außerdem bleibt der Baumbestand auf dem Grundstück erhalten. Mit einer Realisierung des Vorhabens ist eine Zunahme der Bodenversiegelung und somit ein Verlust sämtlicher Bodenfunktionen verbunden.



Geplante Maßnahmen

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Im Unterdorf“ sind die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und.-minimierung vorzusehen (zur Erleichterung der Bezugnahme nummeriert):

- M1. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und einer Grundfläche von 450 m² festgelegt.
- M2. Die Begrenzung der Wohnhäuser auf zwei Vollgeschosse und Fixierung der Oberkante der Gebäude auf 8,5 m soll sicherstellen, dass die Bebauung keine landschaftsprägende Wirkung entfalten kann.
- M3. Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind durch Platzierung des neuen nach Möglichkeit Wohnhauses zu erhalten, vier von ihnen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Alle Gehölze am Rande des Baufeldes sind im Zuge von Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Dies bedeutet während der Bauphase insbesondere einen Schutz der oberirdischen und unterirdischen Pflanzenteile vor Beschädigung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, Bodenauftrag und Austrocknung. Im Kronenbereich der Bäume plus eines Sicherheitsabstandes von mindestens 2 m ist bei Bodenarbeiten nur eine Handschachtung zulässig, um die Wurzeln nicht zu beschädigen.

Minimierung der Auswirkungen während der Bauphase, die in den Baugenehmigungen als Nebenbestimmungen aufgeführt werden sollten:

- M4. Notwendige Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- M5. Der Boden im Baustellenbereich ist in Anlehnung an die ATV DIN 18300 "Erdarbeiten, Allgemeine technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen" und DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau "Bodenarbeiten" sowie der ELA "Empfehlungen für landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau". Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen sind zu vermeiden.
- M6. Bodenarbeiten sollten möglichst in trockenen Perioden und bei ausreichend abgetrocknetem Oberboden durchgeführt werden (flexible Zeitplanung). Nach DIN 19731 ist der Feuchtezustand des Bodens beim Ausbau zu beachten. Nach nassen Witterungsperioden müssen die Böden ausreichend abgetrocknet sein.
- M7. Entstehender Bodenaushub soll möglichst im Gelände des Bebauungsplanes eingebaut werden. Nutzbarer Oberboden ist einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Wiederverwendung zuzuführen.
- M8. Sofern keine zeitnahe Wiederverwendung möglich ist, sind in der Bauphase alle Bodenmieten mit schnellwachsenden Leguminosen einzusäen oder mit Planen abzudecken, um der Bodenerosion vorzubeugen.



- M9. Zur Vermeidung von Staubentwicklung sind die Transportwege der Baufahrzeuge stets sauber zu halten und ggf. zu befeuchten. Trennschnitte bei der Pflasterverlegung sind grundsätzlich nur mit dem Nassschneidegerät auszuführen.
- M10. Baumaschinen sollen nur auf befestigten Flächen betankt und abgestellt werden, deren Entwässerung die Möglichkeit des Auffangens und Abscheidens von Schadstoffen (v.a. Treib- und Schmierstoffen) bietet.
- M11. Während der Bauphase anfallende Bauabfälle, -reste (Beton, Farben, Isoliermaterial, Metalle) und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück entsorgt (vergraben, verbrannt) werden, sondern sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Minimierung der anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen:

- M12. Die Möglichkeiten einer Nutzung regenerativer Energie, z. B. von Solarenergie für Wärmeherzeugung und Energielieferung sind gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) auszuschöpfen.

Ausgleichsmaßnahmen:

- A1. Für den Gebäudeneubau ist eine extensive Dachbegrünung auf einer ca. 130 m² großen Fläche vorzusehen.
- A2. Im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume auf dem Grundstück sowie die Neupflanzung sind dauerhaft zu pflegen, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Planungsalternativen

Planungsalternativen sind nicht erkennbar. Mit dem Vorhaben soll ein Wohnen mehrerer Generationen auf dem südlichen Teil des Grundstücks 44/2 (Flur 6) ermöglicht werden. Dafür bedarf es einer baulichen Erweiterung. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Wissenslücken, Monitoring

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine bauliche Erweiterung handelt und die dafür beanspruchte Fläche als Ziergarten mit geringer Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften handelt, wurde nur eine Biotoptypenkartierung und keine zoologischen Untersuchungen durchgeführt.

Die Überwachung der in den Festsetzungen vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen obliegt der Bauordnungsbehörde. Es ist sicherzustellen, dass die Begrünungsmaßnahmen in Form einer Baumpflanzung und einer extensiven Dachbegrünung spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) nach der Fertigstellung des Neubaus erfolgt.



7. 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. (2021): 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.
- DRACHENFELS, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen, Heft 2/2024 Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 542)
- OBERDORFER, E. (1990): Exkursionsflora. 6. Auflage, Stuttgart.