

ABSCHRIFT

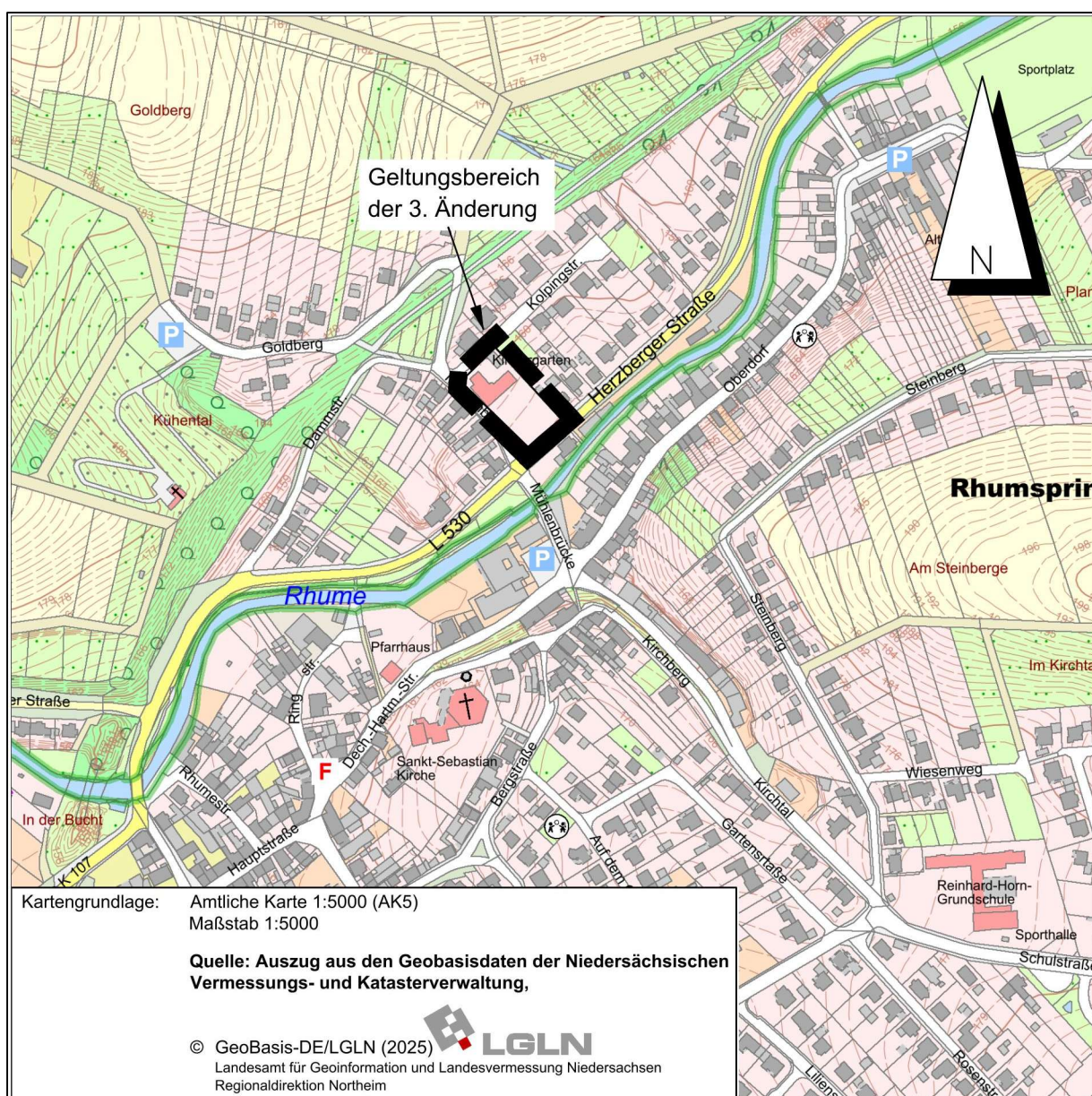
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
18.2.2026			

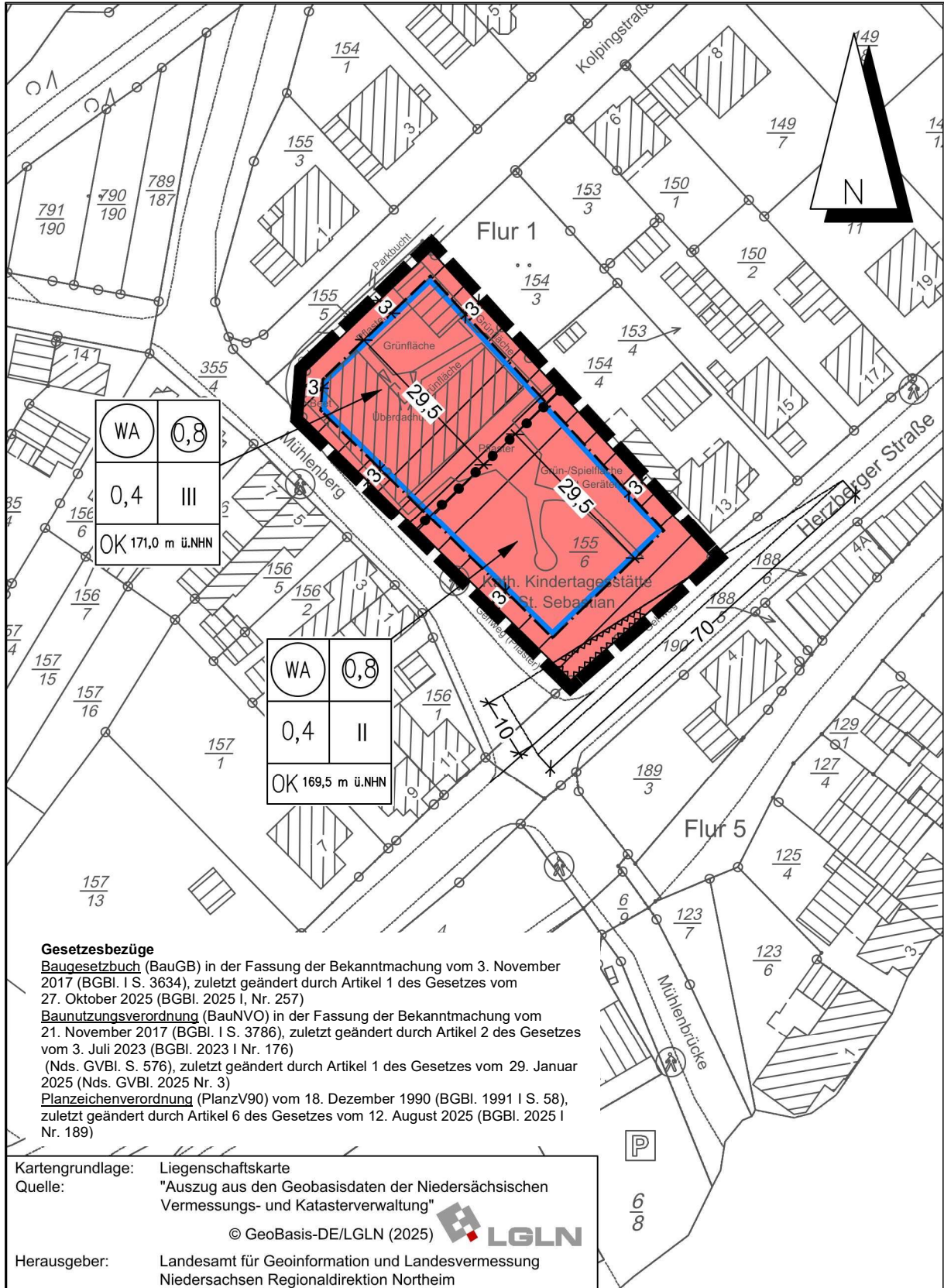
GEMEINDE RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „AUF DEM MÜHLENGRABEN“

3. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Mühlengraben“, 3. Änderung, 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

III

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 171,0 m ü. NHN Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

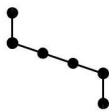
SONSTIGE PLANZEICHEN



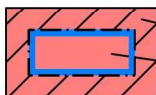
Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von Hochbauten, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
2. Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, 1m über dem Boden gemessen, sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch gleichartige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Als Ausnahme dürfen als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume, deren Standorte für bauliche Zwecke benötigt werden, entfernt werden, wenn auf demselben Grundstück eine Ersatzpflanzung als standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, einen Meter über Boden gemessen, vorgenommen, dauerhaft seinem Wuchscharakter entsprechend erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzt wird (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
3. Je angefangene 800 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, anzupflanzen, dauerhaft seinem Wuchscharakter entsprechend zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume bzw. Ersatzanpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 dürfen angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
4. Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt. Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 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 Rhumspringe diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Mühlengraben“, 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rhumspringe, den 24.03.2026

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rhumspringe, den 24.03.2026

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 055-L4-00144/2025) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.07.2025).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Göttingen, den 04.03.2026

Siegel

.....gez. Brandt.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2025

gez. Keller

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

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.10.2025 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 19.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 3. Änderung und die Begründung wurden vom 05.01.2026 bis einschließlich 06.02.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Rhumspringe, den 24.03.2026

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Rhumspringe, den

Siegel

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 3. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.2.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rhumspringe, den 24.03.2026

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.03.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung ist damit am 05.03.2026 rechtsverbindlich geworden.

Rhumspringe, den 24.03.2026

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

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 von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, 3. Änderung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Rhumspringe, den

Siegel

Gemeindedirektor

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rhumspringe hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Mühlengraben“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten Rhumspringes zwischen Kolpingstraße, Mühlenberg und Herzberger Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Göttingen wird Rhumspringe als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bezeichnet. Textlich wird festgelegt, dass die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im Planungsraum vorrangig auf die zentralen Orte sowie die Standorte mit der Funktion Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, die in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sind, ausgerichtet werden solle. Dabei sei zu prüfen, inwieweit Wohnraumbedarf in innerörtlichen Bauflächenreserven abgedeckt werden könne.

Ziele und Grundsätze der regionalen Entwurfsplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

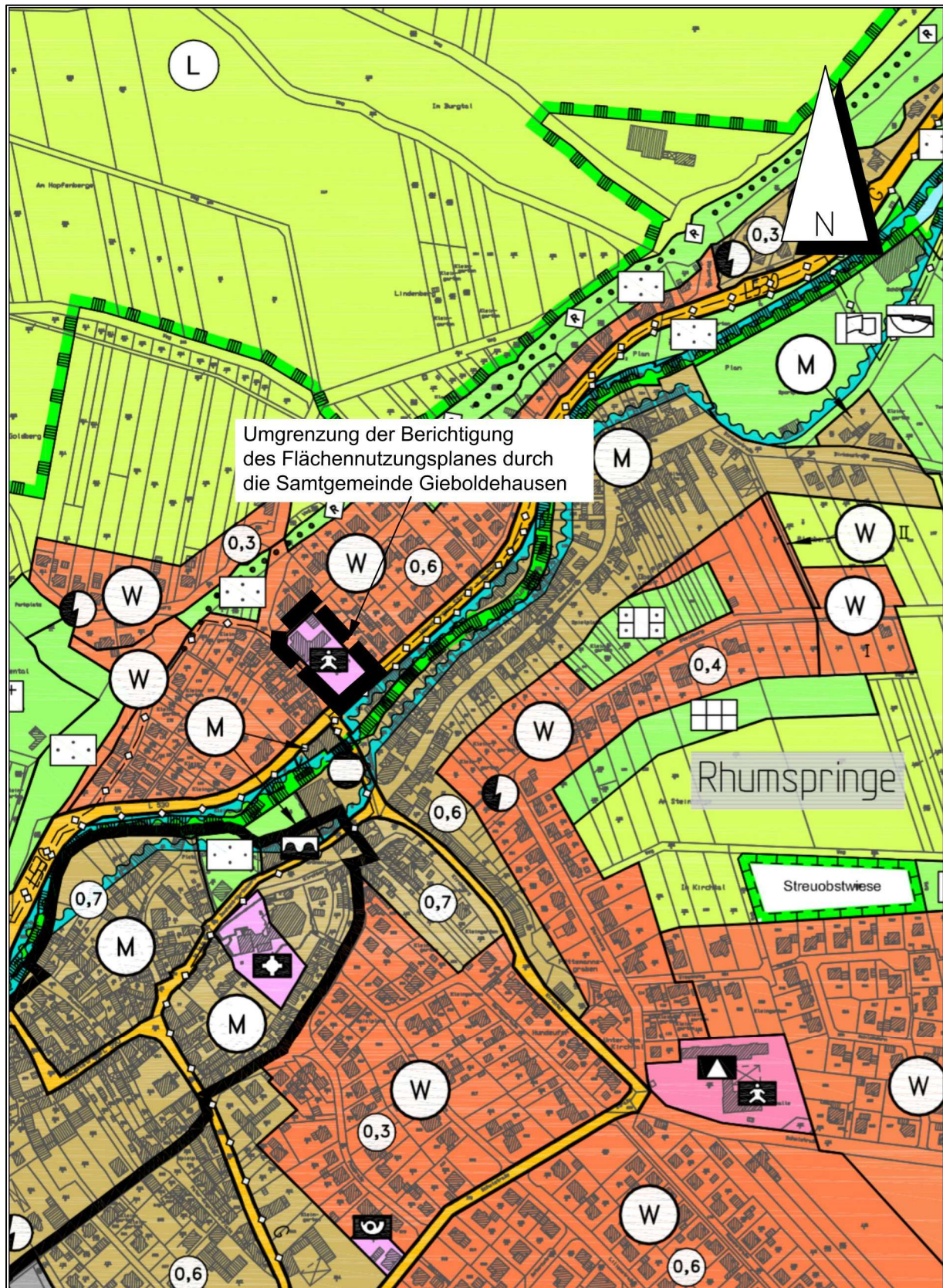
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, zu der die Gemeinde Rhumspringe gehört, stellt für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte dar.

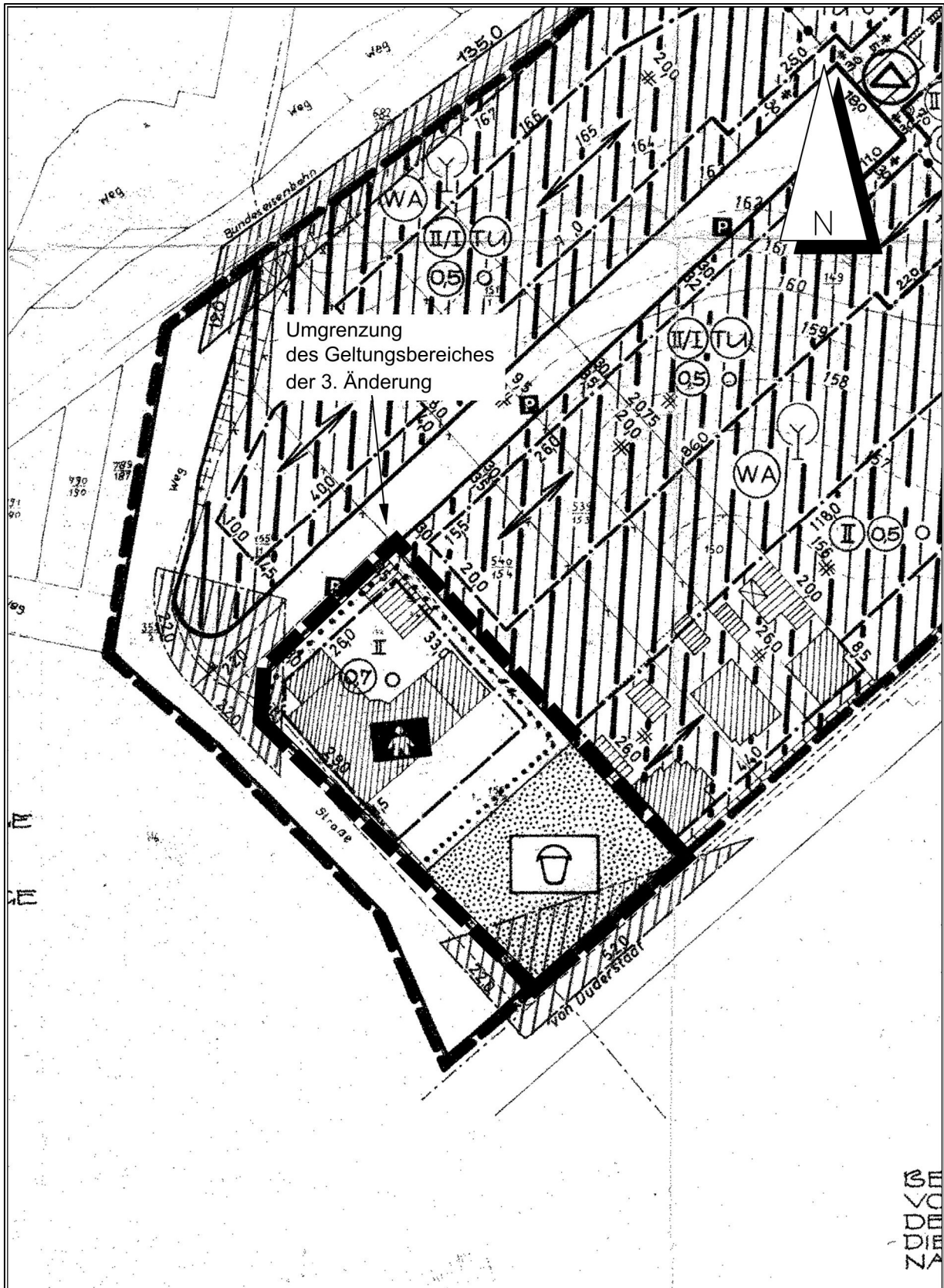
Nachdem diese Nutzung hier bereits vor einiger Zeit zugunsten eines neuen Standorts an der Schulstraße aufgegeben worden ist, kann der Änderungsbereich in die Darstellung der umgebenden Wohnbaufläche einbezogen werden. hierzu wird eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB durch die zuständige Samtgemeinde Gieboldehausen angestrebt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

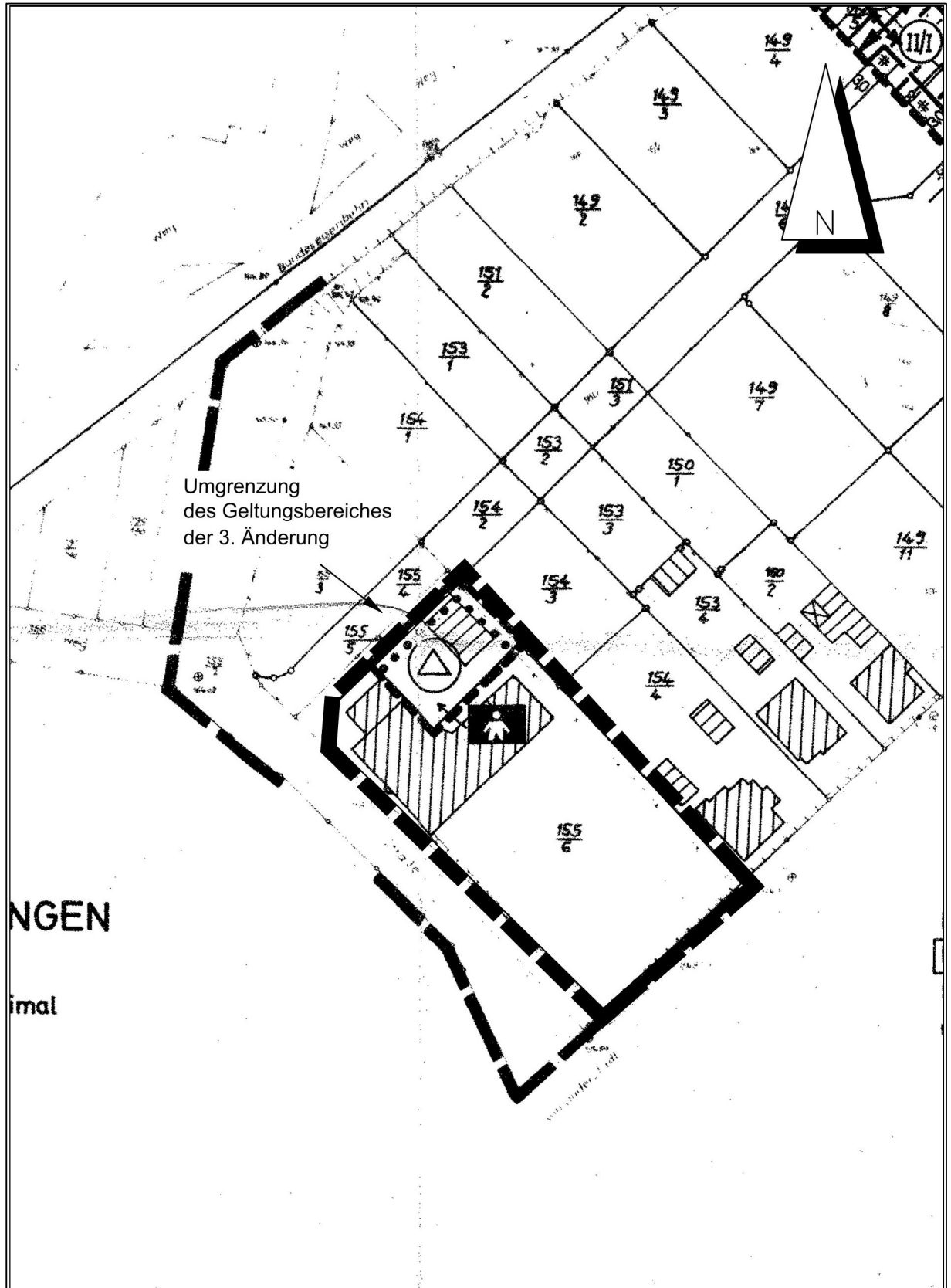
Bislang wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung in seinem Norden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Kindergarten“ festgesetzt, die in maximal zweigeschossiger offener Bauweise und einer nicht näher definierten Traufhöhe vom 6 m bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bebaut werden darf. Eine Grundflächenzahl ist nicht vorgesehen. Im Süden des Änderungsbereichs ist eine Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt. Im Bereich der angrenzenden Straßeneinmündungen sind so genannte Sichtflächen bestimmt. Textlich wird bestimmt, dass vorhandene Bäume und Sträucher „soweit irgend möglich“ zu erhalten sind. Je 500 m² Freifläche soll, so weit nicht vorhanden, mindestens ein hochwertender einheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden.



Bebauungsplan „Auf dem Mühlengraben“, Ursprungsfassung, verkleinert aus M 1 : 1.000



Bebauungsplan „Auf dem Mühlengraben“, 1. Änderung, verkleinert aus M 1 : 1.000



Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Planzeichen einer Umformerstation in die Planung aufgenommen. Die 2. Änderung betrifft nicht den Geltungsbereich dieser 3. Änderung.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem der Änderungsbereich für die bisherige Nutzung als Kindertagesstätte mit Spielplatz nicht mehr benötigt wird, soll er der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten. Der Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der umgebenden Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das weiterhin in maximal zweigeschossiger offener Bauweise bebaut werden darf. Erstmals wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstwert, wie er in der aktuellen Baunutzungsverordnung vorgesehen und der innerörtlichen Lage angemessen ist. Die Begrenzung der zulässigen Traufhöhe wird nicht übernommen, weil dies in dieser innerörtlichen Lage nicht als notwendig erachtet wird. Aufgrund der Hanglage wird eine maximale Dreigeschossigkeit vorgesehen, um ein talseitiges Untergeschoss für eine Garagenanlage auch als Vollgeschoss zuzulassen. Um aber eine unangemessen hohe Bebauung auszuschließen, wird eine Begrenzung der Gebäudeoberkante in Anlehnung an das steigende Gelände (ca. 155,5 m ü.NHN bis ca. 159,5 ü.NHN von Grundstücksgrenze Ost nach Grundstücksgrenze West) festgesetzt. Entgegen der früheren Planfassung wird diese Oberkante ebenfalls auf die Höhe über NHN Normalhöhennull = Höhe über Meeresspiegel) bezogen.

Die überbaubare Fläche hält im Osten des Änderungsbereichs einen größeren Abstand zur Herzberger Straße (Landesstraße 530), um hier einen größeren Freibereich zur städtebaulichen Gestaltung zu dieser zentralen Straße zu schaffen. Ansonsten können die Baugrenzen eine großzügige Verteilbarkeit baulicher Anlagen ermöglichen..

3.3 Verkehr

Der Änderungsbereich ist ausreichend erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die so genannten Sichtflächen oder Sichtdreiecke werden auf die Einmündung der Kolpingstraße in die Herzberger Straße (Landesstraße 530) beschränkt. Innerhalb von Gemeindestraßen werden sie nicht mehr aus notwendig beurteilt.

3.4 Grün

Die grünbezogenen Anpflanzungen werden in aktualisierter Form übernommen. Der bisherige Bezug von einer Bauanpflanzung je 500 m² Freifläche wird umgerechnet in 800 m² Grundstücksfläche, weil anderenfalls die Anzahl von Bäumen umso kleiner wird, je größer die bebaute Grundstücksfläche ist.

Durch die vorliegende Planung wird eine Nachnutzung durch Wohnbebauung im Innenbereich ermöglicht, die im Vergleich zu dem bislang hier noch vorhandenen Gebäude die Berücksichtigung aktueller Vorschriften zur Wärmedämmung und zur Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Einstrahlung erfordert. Dadurch wird den Belangen des notwendigen Klimaschutzes entsprochen.

3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Nachbarschaft der Landesstraße 530 (4.200 KFZ/24h, ca. 4,8 % LKW-Anteil laut letzter DTV-Zählung 2021) ist bei der Bebauung des Änderungsbereichs der notwendige Immissionsschutz für Freibereiche nachzuweisen.

4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung 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 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Belange der bereits gesicherten Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs sind durch den Inhalt dieser 3. Änderung nicht betroffen.

Die Transformatorenstation muss nicht mehr ausdrücklich festgesetzt werden. Sie kann auch ohnedies entsprechend § 14 (2) BauNVO zugelassen werden.

Zugunsten des geregelten unschädlichen Oberflächenwasserabflusses wird eine Begrenzung des zulässigen Abflusses je Zeit- und Flächeneinheit festgesetzt.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,2354 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Mühlengraben“

vom 05.01.2026 bis einschließlich 06.02.2026

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

Rhumspringe, den 24.03.2026

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor