

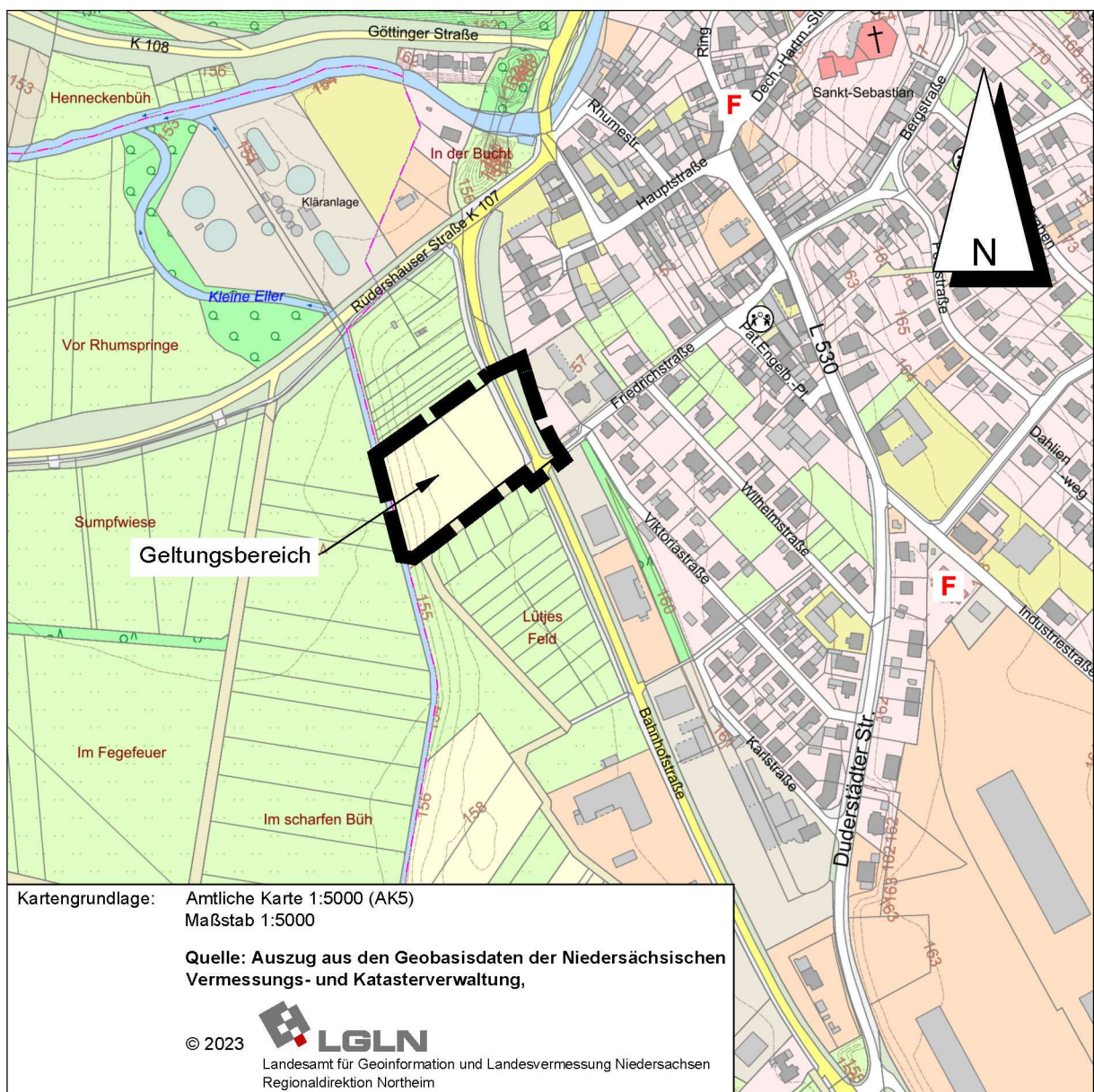
ABSCHRIFT

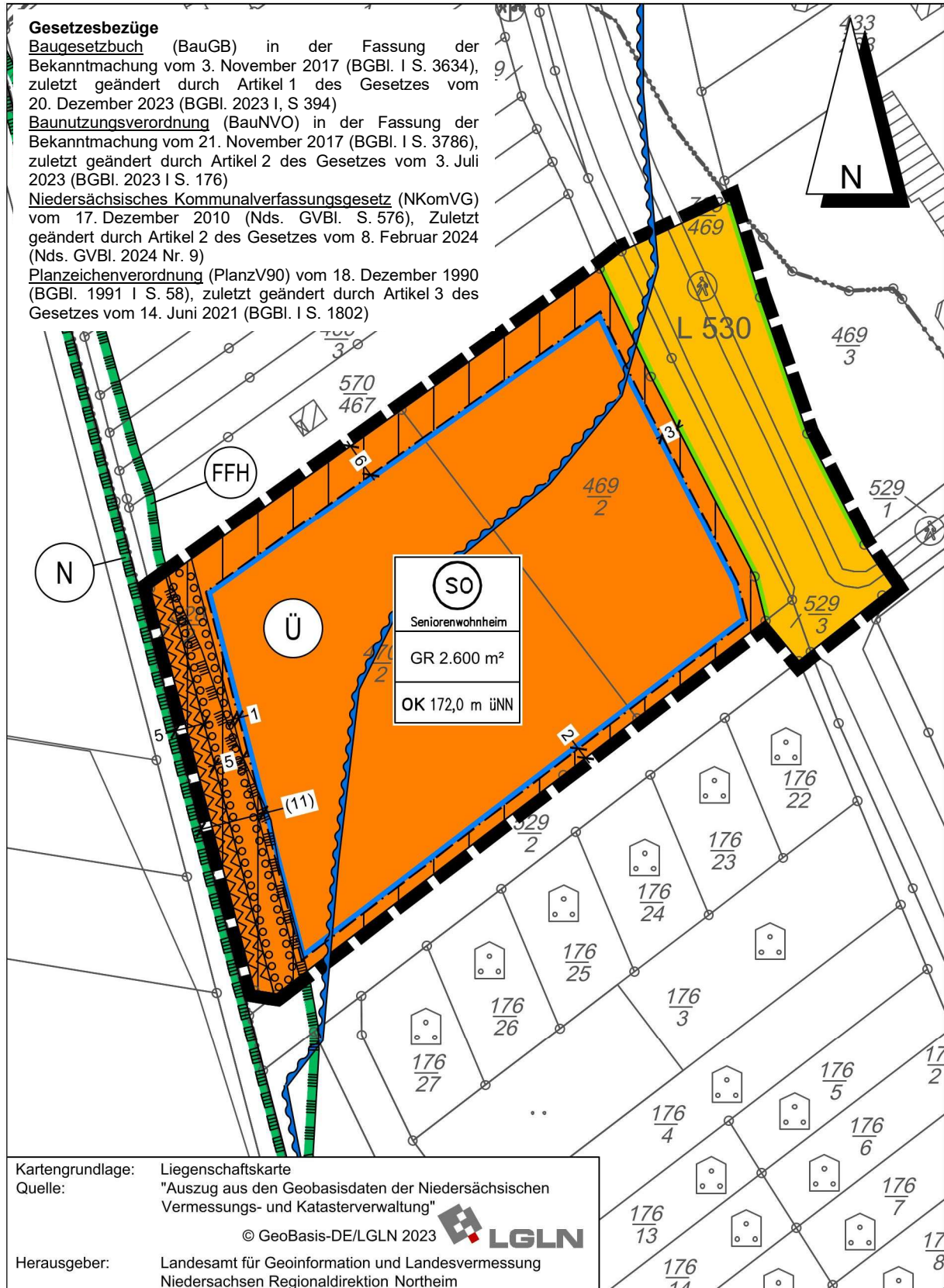
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
25.11.2024	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „SENIORENWOHNHEIM“





PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Sonstige Sondergebiete / Seniorenwohnheim
(§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2.600 m² Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 172,0 m üNN Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

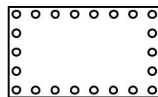


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

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)



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

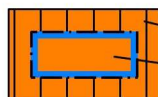
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



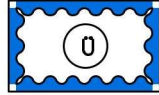
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

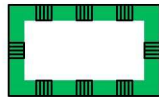
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN
HOCHWASSERSCHUTZES UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Überschwemmungsgebiet, Verordnungsfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzob-
jekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Naturschutzgebiet



Umgrenzung von Schutzgebieten im
Sinne des Netzwerkes Natura2000
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



FFH Schutzgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Anlagen für die Seniorenpflege und das Seniorenwohnen zulässig. Ergänzende gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungen in untergeordnetem Maß sind zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).
2. Die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sowie die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einem krautreichen Landschaftsrasen (Regiosaatgut UG 6) einzusäen. Darüber hinaus ist in der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dreireihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit 140 Sträuchern und 5 Laubbäumen der Gehölzliste 1 anzulegen, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
3. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mind. 2. Ordnung oder Obstbaum (Gehölzliste 2-4) in einer mindestens 10 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche zu pflanzen, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen und zu dauerhaft erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 sind nicht anrechenbar; Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 sind anrechenbar.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
4. Im Bereich von Parkplätzen ist je 5 nicht überdachte Einstellplätze ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Gehölzliste 4) in einer mindestens 10 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche zu pflanzen, seinem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen zwischen den Einstellplätzen bzw. innerhalb der Stellplatzanlage(n) sind so vorzunehmen und anzuordnen, dass sie zur Verschattung der Parkplätze und der Zufahrten beitragen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
5. Sonstige Grünflächen sind mit einem Extensivrasen (Regio-Saatgut HB 6) einzusäen und dauerhaft zu pflegen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
6. Die Flachdächer der Gebäude sind als Gründächer mit mindestens extensiver Dachbegrünung auszubilden. Ausgenommen sind lichtdurchlässige Flachdächer (z.B. verglaste Vordächer, lichtdurchlässige Carport- und Balkonbedachungen, etc.) sowie Flachdächer von Bauteilen in geneigten Dächern (z.B. Flachdachgauben).
Die Errichtung von technischen Anlagen, Belichtungsanlagen sowie Dachwegen und Terrassen wie auch aufgeständerte Solaranlagen sind auf Gründächern zulässig.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
7. Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen auf dem Gelände 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. 20 BauGB).

8. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die innerhalb dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Gehölzliste 1: Pufferzone an der Kleine Eller

Pflanzqualität: Bäume HST 3 x. v., 14-16 cm, Sträucher 2 x. v., 100-150 cm, 3-5 Tri.

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

Bäume:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide

Gehölzliste 2: Obstbaumauswahl

Pflanzqualität: Hoch- oder Halbstämme 3 x. v., 14-16 cm

Apfelbäume (Auswahl): Baumanns Renette, Danziger Kantapfel, Herbstrenette, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Roter Berlepsch, Tiefenblüte, Weißer Klarapfel, Winterglockenapfel.

Birnenbäume (Auswahl): Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Muskatellerbirne, Pastorenbirne.

Kirschbäume (Auswahl): Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Hedefinger Riesen, Große Prinzessinkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

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

Gehölzliste 3: Baumempfehlung für die Bepflanzung der Grünanlage

Pflanzqualität: Bäume HST, 3 x. v., m. B., 14-16 cm

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

Bäume I. und II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudo-platanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus</i> in Arten und Sorten	Kirsche / Zierkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Obstbäume (siehe Liste 2)

Gehölzliste 4: Baumempfehlung für die Eingrünung von Stellplätzen und Verkehrsflächen

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

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

Bäume

Acer campestre, Sorte 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
---------------------------------	------------

Acer platanoides Sorten	
-------------------------	--

'Allershausen', 'Cleveland',	
------------------------------	--

'Columnare', 'Globosum',	
--------------------------	--

'Olmstedt'	Spitz-Ahorn-Sorten
------------	--------------------

Acer pseudo-platanus	
----------------------	--

Sorte 'Bruchem'	Berg-Ahorn
-----------------	------------

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

Fraxinus excelsior in Sorten	
------------------------------	--

(' Geessink', 'Globosa',	
--------------------------	--

Westhof's Glorie')	Eschensorten
--------------------	--------------

Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
---------------------	-------------

Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
----------------------	-----------------------

Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
--------------------------------	----------------

Quercus cerris	Zerr-Eiche
----------------	------------

Quercus petrea	Trauben-Eiche
----------------	---------------

Quercus robur 'Fastigiata', 'Koster'	Stiel-Eiche
--------------------------------------	-------------

Robinia pseudoacacia	Robinie
----------------------	---------

Sorbus aria 'Magnifica'/	
--------------------------	--

S. intermedia 'Brouwers'	Mehlbeere/ Schwedische Mehlbeere
--------------------------	----------------------------------

Tilia cordata Sorten 'Erecta',	
--------------------------------	--

'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo'	Winter-Linde
----------------------------------	--------------

HINWEIS

Vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens muss eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG beantragt werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der Fassung vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, S 394) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der Fassung vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe diesen Bebauungsplan Nr. 19 „Seniorenwohnheim“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rhumspringe, den 2.9.2025

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

gez. Hose
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhumspringe hat am 22.4.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seniorenwohnheim“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rhumspringe, den 2.9.2025

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

gez. Hose
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Rhumspringe
Flur: 4

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



© 2023

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

Die Planunterlage (AZ: 055-A-859/2022) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 13.6.2022).

Göttingen, den 30.7.2025

- Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Göttingen -

Siegel

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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2023

gez. Keller

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde Rhumspringe hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.9.2024 beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 14.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung wurde vom 22.10.2024 bis 21.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht

Rhumspringe, den 2.9.2025

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

gez. Hose
Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhumspringe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Veröffentlichungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung wurde vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Rhumspringe, den

Siegel

Gemeindedirektor

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rhumspringe hat den Bebauungsplan Nr. 19 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 3.12.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rhumspringe, den 2.9.2025

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

gez. Hose
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.2024 rechtsverbindlich geworden.

Rhumspringe, den 2.9.2025

Siegel

gez. Moneke
Gemeindedirektor

gez. Hose
Bürgermeisterin

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 Nr. 19 und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 19 schriftlich gegenüber der Gemeinde Rhumspringe unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Rhumspringe, den

Siegel

Gemeindedirektor

Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rhumspringe hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seniorenwohnheim“ beschlossen. Die zunächst verwendete Plannummer 18 war falsch.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen Rhumspringes westlich der Bahnhofstraße (Landesstraße 530). Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Der Planbereich liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2010 für den Altkreis Göttingen zumindest teilweise im Umfeld von Vorranggebieten für Hochwasserschutz und Natura 2000 im Bereich der Rhume und Eller sowie eines großflächiges Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft, dass sich hier zwischen Gieboldehausen und Duderstadt erstreckt. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen mit dem jeweiligen Ziel des Vorranggebietes im Einklang stehen. In Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die planende Kommune zugänglich.

Im Entwurf des neuen RROP 2020 wird Rhumspringe als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bezeichnet. Westlich der Bahnhofstraße verlaufen die Grenzen von Vorranggebietes für Natur und Landschaft, für Natura 2000 sowie aufgrund fehlender Zeichenerklärung in der Planlegende angenommen für den Hochwasserschutz.

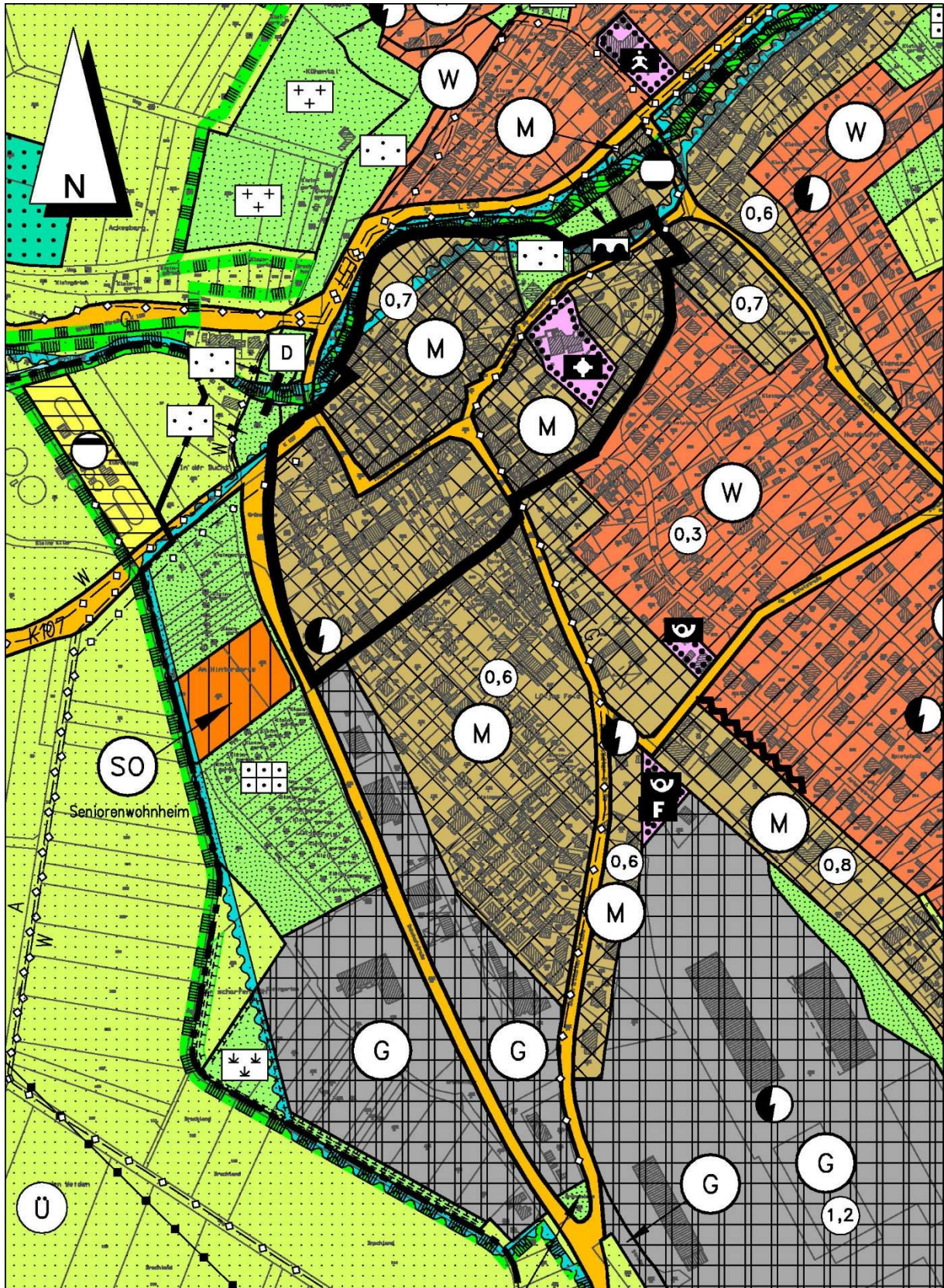
Der Planbereich grenzt zwar unmittelbar an das FFH-Gebiet 134 an, es ist aber laut Umweltbericht zur 47. Flächennutzungsplanänderungsbereich nicht davon auszugehen, dass die Realisierung des Vorhabens, dort ein Seniorenheim zu errichten, zu einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele führen werde, zumal durch die derzeitige intensive Ackernutzung und die benachbarten Kleingärten der Planbereich bereits Vorbelastungen unterliege.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bereich wurde im Flächennutzungsplan ursprünglich als Teil einer größeren Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt. Nach den nachrichtlichen Darstellungen grenzen ein Naturschutzgebiet sowie ein Überschwemmungsgebiet unmittelbar westlich an den Planbereich an, überdecken ihn aber nicht. Dauerkleingärten sind im Planbereich bislang nicht entstanden; er wird als Ackerland genutzt.

Im Zuge der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde stattdessen ein Sondergebiet für ein Seniorenwohnheim in die Darstellungen aufgenommen.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeiteter 47. Änderung, M 1:5.000

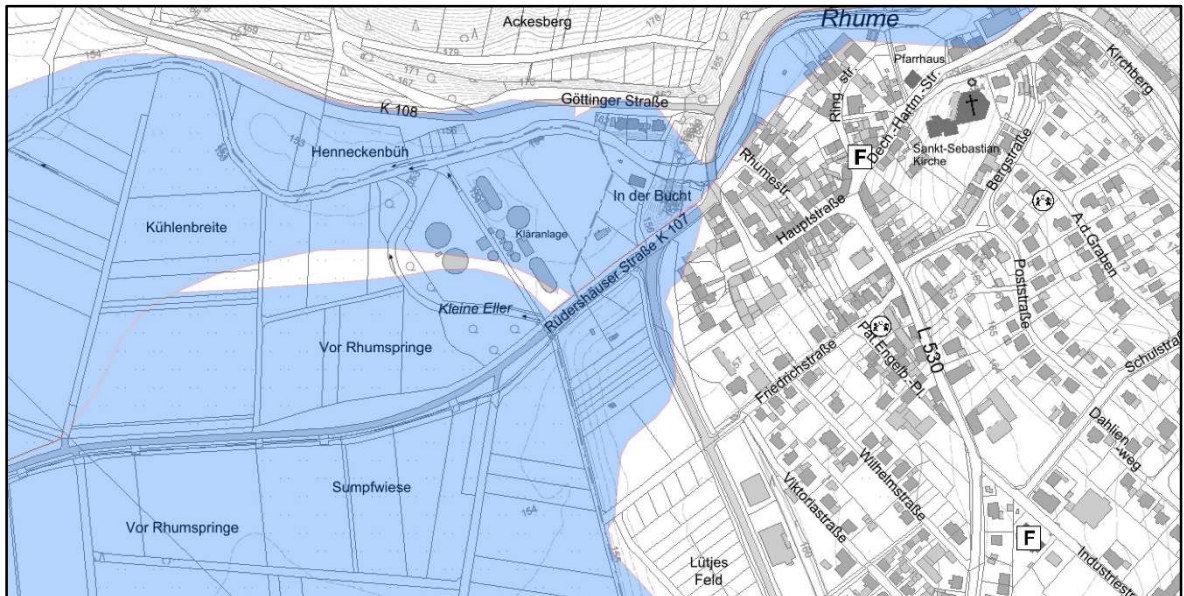


2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

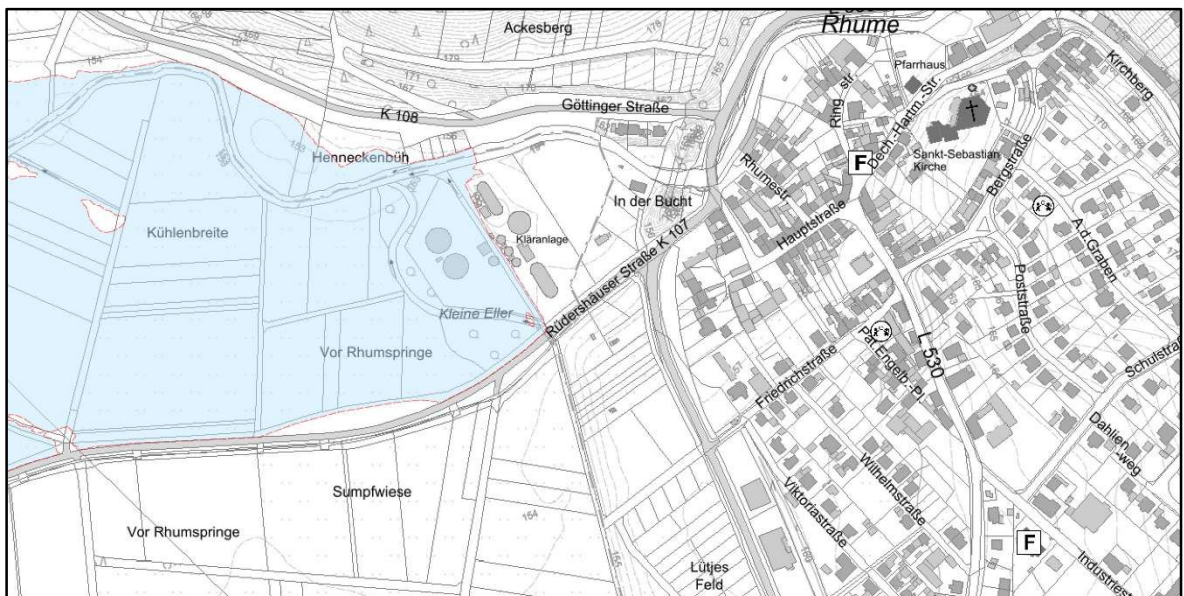
Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch das Büro Dr. Schwahn, Göttingen, erstellt wird, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil dargestellt wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

2.4 Überschwemmungsgebiet

Der Landkreis Göttingen hat im Zuge der 47. Flächennutzungsplanänderung darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich teilweise im altfestgesetzten Überschwemmungsgebiet der Eller befinde. Dieses sei aktuell noch rechtlich verbindlich, sodass eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erforderlich sei. Die Genehmigung könne formal ohne Auflagen in Aussicht gestellt werden, müsse jedoch vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.



Überschwemmungsgebiet Verordnungsfläche (Quelle: www.umwelt.niedersachsen.de)



Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (Quelle: www.umwelt.niedersachsen.de)

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechender Darstellung in der Flächennutzungsplanung soll hier zur Deckung des örtlichen Bedarfs der Bau eines Seniorenwohnheims ermöglicht werden. Die Belange des Natur- und Hochwasserschutzes sind hier besonders zu berücksichtigen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanung wird ein Sondergebiet für ein Seniorenwohnheim festgesetzt, das einen entsprechenden Bedarf in Rhumspringe decken soll.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessenen Bebauung, die ausreichend Raum für die Gestaltung der Freibereiche lässt. Die Möglichkeiten, die die festgesetzte maximale Grundfläche von 2.600 m² bietet, werden durch den § 19 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) abschließend definiert. Die maximale Bauhöhe erlaubt eine dreigeschossige Bebauung. Die alternativ mögliche Festsetzung von drei Vollgeschossen könnte dagegen unter Berücksichtigung eines herausragenden Untergeschosses und eines oberen Staffelgeschosses, die beide das Maß eines Vollgeschosses nicht erfüllen, zu einer erheblich größeren und unerwünschten Bauhöhe führen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Die Baugrenzen können unter Berücksichtigung der westlichen Anpflanzfläche sowie eines Freihaltestreifens an dem westlich angrenzenden Fließgewässer großzügig gefasst werden. Die Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen außerhalb der Baugrenzen wird im § 23 (5) BauNVO bzw. folgend im § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verbindlich festgelegt.

3.4 Verkehr

Die Erschließung kann über die östlich angrenzende Bahnhofstraße, die als Landesstraße 530 hier innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft. Die Gestaltung sowie die Lage der Zufahrt zum/vom Plangebiet und der damit zusammenhängenden Maßnahmen ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Das Flurstück 763/469 ist Teil der Verkehrsfläche der Landesstraße und wird als Radweg genutzt. Im Bebauungsplan soll es als Verkehrsfläche festgesetzt werden, Weitergehende Festsetzungen innerhalb des Landesgrundstücks sind nicht zu treffen. Die Darstellung als extrem schmale Grünfläche im Flächennutzungsplan kann in dieser Hinsicht nicht parzellenscharf verstanden werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nördlich in ca. 200 m Entfernung an der Rüdershäuser Straße und bietet Verbindungen in das Grundzentrum und den Samtgemeindesitz Gieboldehausen.

3.5 Immissionsschutz

Die Bahnhofstraße erfüllt als Landesstraße die Funktion einer Ortsumgehung der Ortsmitte Rhumspringes. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass angesichts einer Querschnittsbelastung von 2.800 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von etwa 3,6 % Quelle: DTV-Verkehrsmengenzählung 2021) der notwendige Immissionsschutz durch Maßnahmen in der Gebäudeplanung erreichbar sein wird.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat im Zuge der 47. Änderung des Flächennutzungsplan mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder für den Planbereich nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren sei laut Kampfmittelbeseitigungsdienst eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit biete die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berate der Kampfmittelbeseitigungsdienst zudem über geeignete Vorgehensweisen.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen gesichert werden. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Die Harz Energie Netz GmbH hat mitgeteilt, dass sie hier keine Erdgasversorgung vorsehen wird.

Der Landkreis Göttingen hat im Zuge der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sei, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers komme. Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen sei auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

Wenn es bei der zukünftigen Erschließung und Bebauung des B-Plangebietes gegebenenfalls zu Verrohrungen von Gewässern III. Ordnung (Gräben) komme, seien laut Landkreis hierfür wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich, die gesondert beim Landkreis Göttingen/Untere Wasserbehörde zu beantragen seien.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von	0,8355 ha
davon sind	
Sondergebiet	0,6797 ha
Verkehrsfläche	0,1558 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 19

„Seniorenwohnheim“

vom 22.10.2024 bis einschließlich 21.11.2024

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

Rhumspringe, den 2.9.2025

gez. Moneke
Gemeindedirektor

Siegel

gez. Hose
Bürgermeisterin