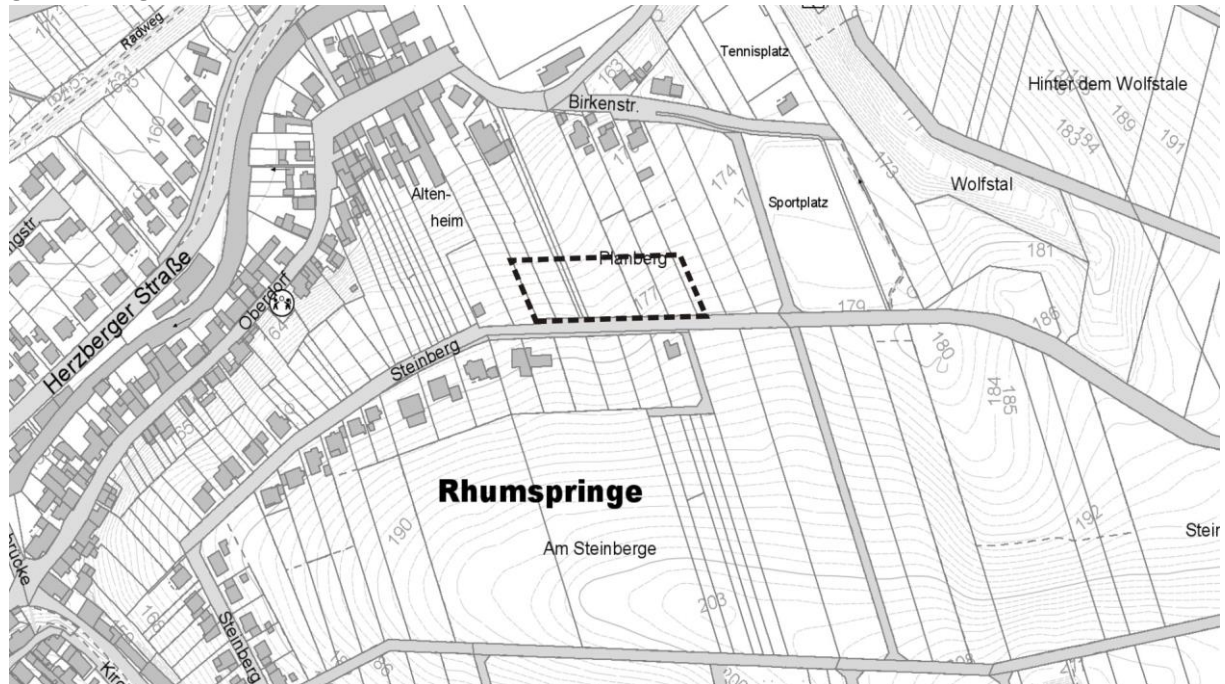


Übersichtskarte 1:5000



Projekt:

Gemeinde Rhumspringe

Ergänzungssatzung
„Planberg“, Rhumspringe

Auftraggeber:

Gemeinde Rhumspringe
Schulstraße 2

37434 Rhumspringe

Betreuung:



Northeim, den 16.06.2015

(gez. Puche)

Dokument:

Satzung

Projektstand:

Ausfertigung

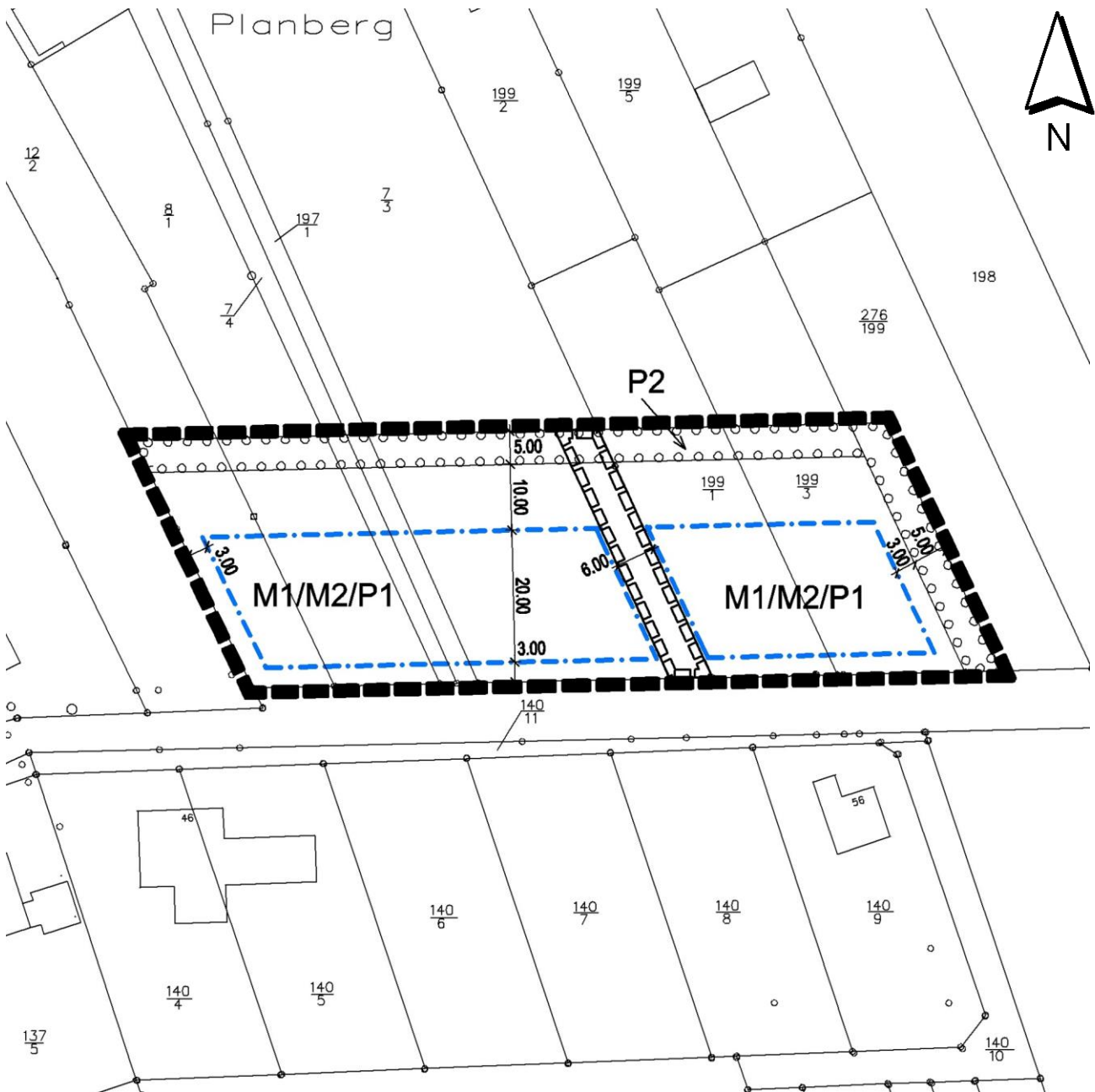
Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
04.03.2015	K. Schmiedel		10.03.2015	W. Pehle		10.03.2015	W. Pehle	
26.03.2015	K. Schmiedel		26.03.2015	W. Pehle		26.03.2015	W. Pehle	
15.05.2015	K. Schmiedel		15.05.2015	W. Pehle		15.05.2015	W. Pehle	
16.06.2015	K. Schmiedel		16.06.2015	W. Pehle		16.06.2015	W. Pehle	

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de

1. SATZUNG

1.1 Planzeichnung 1 : 1000



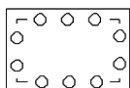
1.2 Planzeichenerklärung

1.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)



Bautiefe / Baugrenze
(siehe textliche Festsetzung 1.3.1)

1.2.2 Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen 1.3.3)
(§ 9 (1) 25a BauGB)

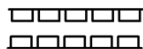
P1/P2

Index für Anpflanztyp
(siehe textliche Festsetzungen 1.3.2 und 1.3.3)

M1/M2

Index für Maßnahmentyp
(siehe textliche Festsetzungen 1.3.4 und 1.3.5)

1.2.3 Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen
(siehe textliche Festsetzung 1.3.6)
(§ 9 (1) 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Planberg“, Rhumspringe, Gemeinde Rhumspringe
(§ 9 (7) BauGB)

1.3 Textliche Festsetzungen

1.3.1 Baugrenze

Die Gebäude der Hauptnutzungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die nach Niedersächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.3.2 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Auf den mit P1 gekennzeichneten Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

1.3.3 Anpflanzung einer dreireihigen Baum-Strauchhecke (P2)

Maßnahme

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 80 cm, in drei Reihen, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 – 125 cm,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

1.3.4 Versiegelungsbeschränkung (M1)

Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

1.3.5 Zuordnung des externen Ausgleiches (M2)

Die Zuordnung des externen Ausgleiches der Ergänzungssatzung „Planberg“ erfolgt auf die Wertüberschüsse der bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Rhumspringe. Dies sind die Flächen und Maßnahmen des:

- Bebauungsplanes Nr. 10 „Steinberg-Ost“
Flurstücke: 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11 und 225/5, jeweils Flur 2, Gemarkung Rhumspringe,
- Bebauungsplanes Nr. 12 „Östlich der Schule II“,
Flurstücke: 98/8, 98/9, 101/28, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 101/8, 101/9, 101/10, 101/11, 101/26, 101/27, 101/17, 101/18, 101/19, 101/20, 101/21, 101/22, 101/23, 101/24, 101/13, 101/16 alle Flur 2,
Flurstücke: 174/2, 174/3, Flur 3, Gemarkung Rhumspringe.

(§ 9 (1a) BauGB)

1.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen werden zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Sie dienen der Sicherung und Zugänglichkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen.

(9 (1) 21 BauGB)

1.4 Örtliche Bauvorschriften

1.4.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 NBauO gelten im Bereich der Ergänzungssatzung (Teilflächen der Flurstücke 7/3, 7/4, 8/1, 12/2, 197/1, 199/1, 199/3 und 276/199, Flur 2 und 5, Gemarkung Rhumspringe) „Planberg“, Rhumspringe, Gemeinde Rhumspringe.

1.4.2 Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Diese Regelung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

1.4.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

1.5 Hinweis

1.5.1 Abflussbegrenzung von versiegelten Flächen

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 Oberflächenwasser kommt.

Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

1.5.2 Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten

Die Baufläche der Ergänzungssatzung „Planberg“ der Gemeinde Rhumspringe ist formal als Gebiet der Erdfallgefährdungskategorie 2 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 – eingestuft. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind für diese Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.

1.6 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Steinberg“ der Gemeinde Rhumspringe ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

2. VERFAHRENSLEISTE

2.1 Präambel

Aufgrund des § 34 (4) 3 BauGB (Baugesetzbuch) und des § 58 NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz) hat der Gemeinderat Rhumspringe diese Ergänzungssatzung „Planberg“, Rhumspringe, Gemeinde Rhumspringe bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Rhumspringe, den 22.07.2015

Gemeinde Rhumspringe
Der Bürgermeister

gez. Jacobi

L.S.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.11.2014). 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.

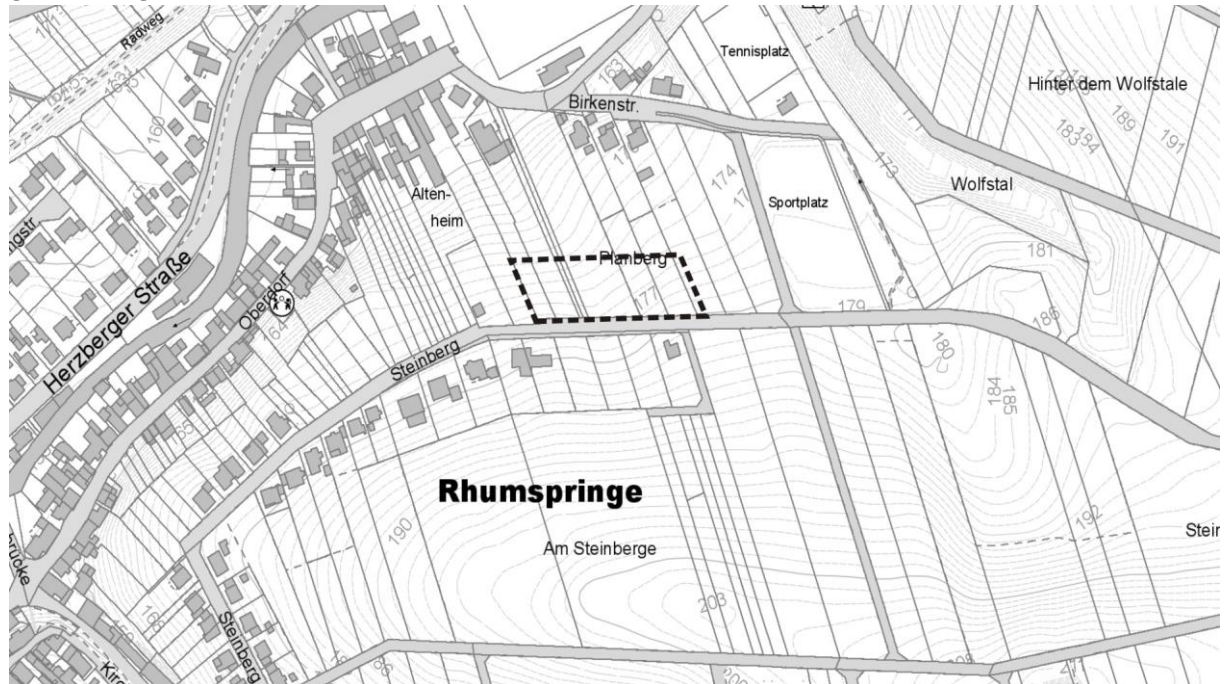
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (3), § 9 (1) des Nieders. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVBl. S. 5).

Göttingen, den 13.07.2015
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

gez. Rink

L.S.

Übersichtskarte 1:5000



Projekt:

Gemeinde Rhumspringe

Ergänzungssatzung
„Planberg“, Rhumspringe

Auftraggeber:

Gemeinde Rhumspringe
Schulstraße 2

37434 Rhumspringe

Betreuung:



planungsgruppe
lange puche

architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

Northeim, den 16.06.2015

gez. D. Puche

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Ausfertigung

Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
04.03.2015	K. Schmiedel		10.03.2015	W. Pehle		10.03.2015	W. Pehle	
26.03.2015	K. Schmiedel		26.03.2015	W. Pehle		26.03.2015	W. Pehle	
15.05.2015	K. Schmiedel		15.05.2015	W. Pehle		15.05.2015	W. Pehle	
16.06.2015	K. Schmiedel		16.06.2015	W. Pehle		16.06.2015v	W. Pehle	

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Beschreibung des Satzungsgebietes	1
1.4 Ziele und Zwecke der Planung	2
1.5 Zulässigkeit von Vorhanden	2
2. STÄDTEBAULICHE UMGEBUNG	2
3. GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	4
3.1 Städtebauliche Spannungen	4
3.2 Erschließung	5
3.2.1 Verkehrliche Erschließung	5
3.2.2 Ver- und Entsorgung	5
3.3 Öffentliche Belange	6
3.3.1 Raumordnung	6
3.3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3.3 Schädliche Umwelteinwirkungen	7
3.3.4 Unwirtschaftliche Aufwendungen	7
3.3.5 Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz	7
3.3.6 Eigenart der Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	7
3.3.7 Denkmalschutz	8
3.3.8 Agrarstruktur	8
3.3.9 Wasserwirtschaft	8
3.4 Private Belange	8
4. NATUR UND LANDSCHAFT	8
4.1 Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale	8
4.2 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	9
4.3 Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale	9
4.4 Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf die Belange von Natur und Landschaft	10

4.5	Beurteilung der Eingriffsintensität	11
4.6	Externe Kompensation	13
5.	FESTSETZUNGEN	13
5.1	Städtebauliche Festsetzungen	13
5.1.1	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.1.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	14
5.2.1	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)	15
5.2.2	Anpflanzung einer dreireihigen Baum-Strauchhecke (P2)	15
5.2.3	Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)	16
5.2.4	Zuordnung des externen Ausgleiches (M2)	16
5.2.5	Hinweis für Gehölzpflanzungen	17
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
6.1	Satzungsbereich	18
6.2	Dachneigung	18
6.3	Ordnungswidrigkeit	19
6.4	Hinweis	19
6.4.1	Abflussbegrenzung von versiegelten Flächen	19
6.4.2	Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten	19
7.	STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN	20

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung Ergänzungssatzung „Planberg“ des Ortsteils Rhumspringe der Gemeinde Rhumspringe ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Rhumspringe hat in seiner Sitzung am 31.03.2015 den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Planberg“ des Ortsteils Rhumspringe gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung „Planberg“ mit Begründung wurde vom 09.04.2015 bis einschließlich 11.05.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Rhumspringe hat in seiner Sitzung am 21.05.2015 die Ergänzungssatzung „Planberg“ nach Prüfung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregung beschlossen.

1.3 Beschreibung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar an den östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Rhumspringe an. Der östliche Siedlungsrand ist durch bauliche Nutzungen mit Wohngebäuden beidseitig der Straße Steinberg geprägt. Die beidseitige Bebauung entlang des genannten Straßenverlaufes ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Rhumspringe und liegt somit im planungsrechtlichen Innenbereich.

Die Fläche des Satzungsgebietes besteht aus den Teilflächen der Flurstücke 7/3, 7/4, 8/1, 12/2, 197/1, 199/1, 199/3 und 276/199, Flur 2 und 5, Gemarkung Rhumspringe, wird im Westen durch die im Norden der Straße Steinberg angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden des Satzungsgebietes verläuft die Straße Steinberg. Von Norden grenzen, durch einen breiten Grünstreifen getrennt, weitere Wohngebäude mit Gartenflächen an. Im Osten befindet sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im weiteren Umfeld befinden sich eine Tennisanlage und ein Fußballplatz.

Die in Rede stehenden Teilbereiche der o.g. Flurstücke befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich, da sie weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Rhumspringe liegen. Diese Außen-

bereichsflächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Rhumspringe einbezogen. Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich demnach um eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es, die o.g. Flächen planungsrechtlich für eine Bebauung mit vier Wohngebäuden vorzubereiten. Durch die geplante Bebauung auf den Flächen des Satzungsgebiets wird die vorhandene Bebauung an der Straße Steinberg komplettiert, ohne dabei weiter in den Außenbereich hineinzugreifen. Dabei orientiert sich die Grenze des Satzungsgebietes an der vorhandenen Grenze des östlichen Ortsrandes, der durch die südlich angrenzenden Baugrundstücke der Straße „Steinberg“ bestimmt wird.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung des Satzungsgebiets über die Straße „Steinberg“ ist eine Bebauung hier sinnvoll. Die Straße ist ausgebaut und im Straßenkörper sind die Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung vorhanden.

Durch die Ergänzungssatzung wird der Satzungsbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Rhumspringe einbezogen und im Rahmen der Festsetzungen dieser Satzung und der Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot) bebaubar.

1.5 Zulässigkeit von Vorhanden

Zulässig sind innerhalb des abgegrenzten Satzungsgebietes Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu bewerten.

2. STÄDTEBAULICHE UMGEBUNG

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehende Fläche (Satzungsgebiet) wird durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um ein bisher unbeplanten Bereich in östlicher Siedlungsrandlage von Rhumspringe.

Der historische Ortskern von Rhumspringe weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Hier finden sich sowohl landwirtschaftliche Betriebe wie auch gewerbliche Nutzungen. Die ortsbildprägenden Hofanlagen der landwirtschaftlichen Betriebe sind vermehrt entlang der Straßenverläufe der „Dechant-Hartmann-Straße“, die die Ortschaft von Süden nach Norden durchquert und der „Straße Oberdorf“, die die gewachsene Ortslage von Westen nach Osten durchquert, vorzufinden. Dieser Bereich entlang der genannten Straßenverläufe kann als

Altdorfbereich benannt werden. Neuzeitliche Wohnquartiere, in denen eine Nutzung vorwiegend zu Wohnzwecken vorherrscht, befinden sich am nördlichen und südlichen Siedlungsrand von Rhumspringe.

Der Siedlungsrand, in dem sich das Satzungsgebiet befindet, stellt sich mit seiner Wohnbebauung beidseitig der Straße „Steinberg“ als geordneter Siedlungsrand dar.

Die an das Satzungsgebiet grenzende Wohnbebauung ist rechtliche durch zwei Bebauungspläne begründet. Es handelt sich zu einem um den Bebauungsplanes Nr. 07 „Steinberg“ und zum anderen um den Bebauungsplanes Nr. 10 „Steinberg-Ost“.

Gemäß den getroffenen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne sind die Gebäude eingeschossig und in offener Bauweise errichtet worden. Die Firstrichtung der Gebäude ist traufständig zu der genannten Erschließungsstraße errichtet. Heterogen stellt sich die Dachlandschaft dar, die mit roten, braunen als auch anthrazitfarbenen Dächern bedeckt ist. Durch die einheitlichen Bebauungstiefen und die einheitliche Baudichte der umliegenden Grundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 und 0,5 ergibt sich wiederum ein homogenes Erscheinungsbild.

Zwischen der Wohnbebauung und der weiter nördlich liegenden gewachsenen Ortslage von Rhumspringe verläuft ein breiter Grünstreifen, der die dorftypische freiraumbezogenen Ortsrandnutzung, die durch Wiesen, einem lockeren Gehölzbestand und von Nutzgärten geprägt ist, aufweist. Das Satzungsgebiet greift nicht in diese Strukturen ein. Der historische Ortsrand wird auch nach der Rechtsgültigkeit dieser Satzung Bestand haben.

Die nächstgelegenen Wirtschaftsstellen der verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich im Bereich der „Birkenstraße“, gut 70 m nördlich der Wohnbebauung an der Straße „Steinberg“. Unmittelbar östlich und südlich grenzen Flächen der Landwirtschaft an die Wohnbebauung an. Aus nordöstlicher Lage, mit einem Abstand von ca. 120 m grenzen eine Tennisanlage mit drei Spielfeldern und ein Fußballplatz an. Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Betrieben wie auch zu den landwirtschaftlich genutzten Weidelandflächen und den Sportanlagen wird die Wohnbebauung des östlichen Siedlungsrandes zu einem stark durch landwirtschaftliche Nutzungen und zum anderen durch freiraumbezogene Sportaktivitäten beeinflusst.

Aufgrund der angeführten Merkmale wird ein städtebaulicher Rahmen für Bauprojekte im Satzungsgebiet gesetzt. Die Art der baulichen Nutzung im Bereich der Ergänzungssatzung wird sich an dieser prägenden Eigenart der näheren Umgebung orientieren.

Die Größe des Satzungsgebietes lässt in Verbindung mit der Bebauungstiefe, die sich an der westlich angrenzenden Grundstückstiefe des Flurstücks 15/1 orientiert, vier zum Straßenraum der Straße Steinberg herangerückte Gebäude in offener Bauweise erwarten. Die Erschließung ist durch die Straße Steinberg bereits gesichert.

Die Beurteilung eines künftigen Bauvorhabens nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB ist möglich. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Grundstücksfläche zur baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sind im Rahmen der umliegenden Bebauung vorgegeben und werden durch klarstellende Festsetzungen (vgl. Kapitel 5)

ergänzt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind städtebauliche, baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vorgesehen.

3. GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Bedingt durch die Strukturen des näheren Umfeldes ist ein städtebaulicher Rahmen vorhanden. Die Satzung knüpft daran an. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die planerische Abwägung, die zu diesem Ergebnis geführt hat, wird im Folgenden in Bezug auf die einzelnen Belange dargestellt.

3.1 Städtebauliche Spannungen

Das Satzungsgebiet befindet sich im östlichen, vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teil der Ortschaft. Der nächstgelegte landwirtschaftliche Betrieb, der im Nebenerwerb wirtschaftet, befindet sich im Bereich der Birkenstraße, ca. 81 m nördlich des Satzungsgebietes.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des westlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 07 „Steinberg“ hatte die Landwirtschaftskammer im Jahr 1984 darauf hingewiesen, dass dort im Nebenerwerb etwa 20 Schweine und 15 Rinder gehalten werden. Die Gemeinde Rhumspringe ging damals davon aus, dass gelegentliche Immissionen durch die Bewirtschaftung des Betriebes ausgehen, die aber im Rahmen des Zumutbaren wären und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Der genannte landwirtschaftliche Betrieb hat sich in den vergangenen Jahren vergrößert. Da das Satzungsgebiet nicht näher an den Betrieb heranrückt als das benachbarte Bebauungsplangebiet, sind nach wie vor keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unmittelbar östlich und südöstlich des Satzungsgebietes werden die Flächen des Siedlungsrandes als Weideland genutzt. Von diesen Flächen werden gelegentlich Immissionen durch die Bewirtschaftung ausgehen, die aber im Rahmen des Zumutbaren wären und im Übrigen auch hinzunehmen sind.

In nordöstlich Lage zu den o.g. landwirtschaftlichen Flächen befindet sich eine Tennisanlage mit drei Spielfeldern und in südlicher Lage daran ein Fußballplatz. Der Abstand des Satzungsgebietes beträgt zu dem Tennisplatz ca. 120 m und zu dem Fußballplatz ca. 65 m. Der Fußballplatz wird nur für Trainingszwecke genutzt. Der reguläre Spielbetrieb findet auf dem Hauptspielplatz, der sich nördlich der Birkenstraße befindet, statt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des südlich an das Satzungsgebietes angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10 „Steinberg-Ost“ hatte das Gewerbeaufsichtsamt im Jahre 1995 auf den Fußball- und Tennisplatz hingewiesen. Die Gemeinde Rhumspringe ist zu dem Schluss gekommen, dass die Plätze der Tennisanlage und der Fußballplatz einen ausreichenden Abstand zum Wohngebiet haben und somit die, durch den Spielbetrieb hervorgerufenen Immissionen das zumutbare Maß nicht überschreiten werden.

Das Satzungsgebiet rückt nun zwar näher an die Tennisanlage und den Fußballplatz heran, hält aber immer noch einen ausreichenden Abstand, sodass von der damals getroffenen Einschätzung auch weiterhin auszugehen ist.

Neben der Wohnbebauung der o.g. Bebauungspläne ist festzuhalten, dass bereits weitere Wohnbebauungen mit deutlich geringerem Abstand zu den Sportanlagen und zu dem landwirtschaftlichen Betrieb liegen. Die Anlagen und der Betriebe müssen daher bereits auf diese Nutzungen Rücksicht nehmen. Die Situation wird durch die neu hinzutretende Bebauung nicht verschärft.

Durch die Ergänzungssatzung werden die bisherigen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist damit in Zukunft im Satzungsgebiet nach den Vorgaben dieser Satzung und des § 34 (1) BauGB zu beurteilen.

Der baulichen Ausnutzbarkeit des Planbereiches werden durch den prägenden Charakter der angrenzenden Nutzungen und durch das Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung Grenzen gesetzt. Durch die erwartete Bebauung im Planbereich werden keine erheblichen städtebaulichen Spannungen hervorgerufen. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen und zu bewerten.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Satzungsgebiet grenzt im Süden unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Steinberg“ an. Die genannte Straßenfläche wird bereits für die Erschließung der im Westen und Süden des Satzungsgebietes liegenden Grundstücke mit ihrer Wohnbebauung genutzt.

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist somit gewährleistet.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes mit Energie, Telekommunikation, Trink- und Abwasser ist gesichert. Die Baugrundstücke können an die vorhandenen Lei-

tungsstrukturen zur Ver- und Entsorgung, die sich in der Straße „Steinberg“ befinden, angeschlossen werden.

Die leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes ist somit gewährleistet.

3.3 Öffentliche Belange

3.3.1 Raumordnung

Aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen (2010) ergeben sich keine überlagernden Festlegungen für den Siedlungsbereich der Ortschaft Rhumspringe. Der Satzungsbereich befindet sich im dargestellten Siedlungsbereich. Der südöstliche und östlich angrenzende Landschaftsraum ist als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Der aus nordöstlicher Lage angrenzende Landschaftsraum ist als Vorbehaltsgebiet Erholung festgelegt.

Im Zusammenhang mit der geringen Größe des Satzungsgebietes und dem unmittelbaren Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Rhumspringe, steht die Ergänzungssatzung nicht im Widerspruch zur Raumordnung.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen (1995) stellt das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Die daran in westlicher und südlicher Lage angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Von Norden und Osten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Satzungsgebiet an.

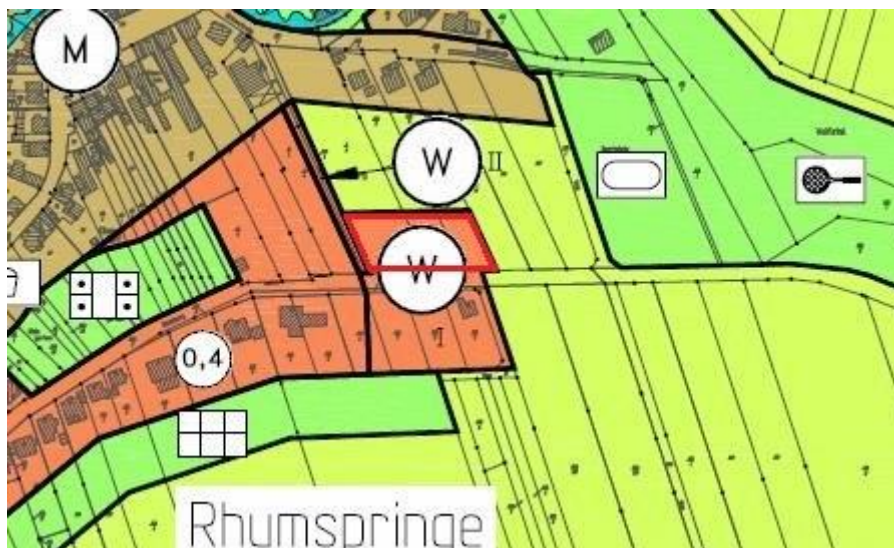


Abbildung 1: Lage des Satzungsgebietes „Steinberg“ im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen (ohne Maßstab)

Mit Aufstellung dieser Ergänzungssatzung soll die Bebaubarkeit planungsrechtlich abgesichert werden. Hinsichtlich des Einfügungsgebotes schreibt § 34 BauGB eine Orientierung an den Bestandsnutzungen des Umfeldes vor.

Konflikte aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nicht gesehen.

3.3.3 Schädliche Umwelteinwirkungen

Da sich ein Bauvorhaben im Plangebiet an der Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung orientieren muss, werden von dem Planbereich selbst keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen.

Die durch das Satzungsgebiet ermöglichte Bebauung rückt nun zwar näher an die Tennisanlage und den Fußballplatz heran, hält aber immer noch einen ausreichenden Abstand, sodass von der damals getroffenen Einschätzung zu den Geruchs- und Lärmimmissionen der Bebauungspläne Nr. 07 „Steinberg“ und Nr. 10 „Steinberg-Ost“ auch weiterhin auszugehen ist (vgl. Kapitel 3.1).

3.3.4 Unwirtschaftliche Aufwendungen

Die Ergänzungssatzung ruft keine unwirtschaftlichen Aufwendungen hervor. Aufgrund der vorhandenen Erschließung des Satzungsgebiets über die Straße „Steinberg“ ist eine Bebauung der Grundstücksflächen sinnvoll. Die genannte Straßenfläche wird bereits für die Erschließung der im Westen und Süden des Satzungsgebietes liegenden Grundstücke mit ihrer Wohnbebauung genutzt. Der Planbereich kann ferner an die im Straßenkörper vorhandenen Systeme zur Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

3.3.5 Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Durch die zu erwartende Bebauung des Satzungsgebietes im Rahmen des Einfügungsgebotes werden nur begrenzte Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes erwartet. Um die Auswirkungen zu minimieren werden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich getroffen (vgl. Kapitel 4).

3.3.6 Eigenart der Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert

Es sind keine erheblichen Auswirkungen bezüglich dieser Belange zu erwarten. Im Satzungsgebiet sind keine entsprechenden Vorrang- oder Vorsorgefunktionen vorhanden. Aufgrund der topografischen Lage und Merkmale stellt sich der Satzungsgebiet als zur Ortslage gehörig dar (vgl. Kapitel 4).

3.3.7 Denkmalschutz

Eine Betroffenheit von Denkmalen und ihrer Umgebung ist nicht gegeben.

3.3.8 Agrarstruktur

Das Satzungsgebiet wird derzeit als Weideland genutzt. Aufgrund der Tiefe des Satzungsgebietes, die sich an der westlich angrenzenden Grundstückstiefe des Flurstückes 15/1 orientiert und der Breite der gegenwärtig genutzten Weidelandfläche der Teilflächen der Flurstücke 12/2, 8/1, 7/4, 197/1, 7/3, 199/1, 199/3 und 276/199 entsteht eine Verringerung der landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 4.320 m². Aufgrund der geringen Größe und Lage des Satzungsgebietes wird nicht davon ausgegangen, dass eine über die Größe des Satzungsgebietes hinausgehende Beeinträchtigung der Agrarstruktur stattfindet.

3.3.9 Wasserwirtschaft

Das Satzungsgebiet wird von keinen Schutzgebietsausweisungen überlagert.

3.4 Private Belange

Durch die Ergänzungssatzung werden private Belange nicht unmittelbar berührt. Ein angemessener Nachbarschutz wird durch die Baugenehmigungsverfahren auf Vollzugsebene gewährleistet.

4. NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale

Das Satzungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Rhumspringe. Es ist durch Grünlandnutzung geprägt. Im Westen und weiter nördlich grenzt die Ortslage von Rhumspringe mit Wohnhäusern und Gärten an. Südlich des Satzungsgebietes befindet sich eine Reihe von Wohnhäusern. Weiter südlich und im Osten befindet sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im weiteren Umfeld befinden sich einige Sportplätze.

Die Geologie des Satzungsgebietes ist durch den Unteren Buntsandstein geprägt. Es stehen Braunerden aus lösshaltigen Hangbildungen an. Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind durch die Grünlandnutzung mäßige Vorbelastungen zu verzeichnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau weitgehend erhalten ist und die Versickerung des Oberflächenwassers annähernd natürlich erfolgt.

Das Satzungsgebiet hat eine topographische Höhe von etwa 173 bis 180 m üNN und ist nach Norden exponiert.

Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet selbst nicht vorhanden. In etwa 150 m Entfernung verläuft nördlich die Rhume. Sie ist mit einem schmalen Randstreifen als Naturschutzgebiet „Rhumeaue“ sowie als FFH-Gebiet „Sieber, Oder, Rhume“ ausgewiesen. Das Satzungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes und beeinflusst aufgrund der räumlichen Entfernung auch kein Schutzgebiet.

Das Satzungsgebiet dient der Kaltluftentstehung. Aufgrund der der Lage, Ausrichtung und geringen Größe bestehen jedoch keine klimatischen Schlüsselfunktionen für den angrenzenden Siedlungsbereich hinsichtlich der Ableitung von Kaltluft, der Frischluftversorgung etc. Klima ausgleichende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Satzungsgebietes und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen bereits geringe, dorftypische Vorbelastungen.

4.2 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion

Das Satzungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Rhumspringe. Im Norden und Westen grenzen Wohnhäuser sowie Gärten mit unterschiedlichem Gehölzbestand an. Südöstlich und östlich öffnet sich die freie Landschaft, welche im näheren Umfeld durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Sportanlagen wie Tennisplätze und Bolzplatz sowie verschiedene Gehölzbestände geprägt ist. Die Hintergrundkulisse wird durch bewaldete und landwirtschaftlich genutzte Hügelkuppen bestimmt.

Im Bereich des Satzungsgebietes liegt aufgrund der vorherrschenden Nutzungen und Strukturen sowie der Topographie eine geringe bis mittlere Vielfalt des Landschaftsbildes vor. Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden.

Problematische Blickbeziehungen bezüglich des Satzungsgebietes und der umliegenden Landschaft bestehen nicht. Es besteht ein direkter Kontakt zum Siedlungskörper.

Einsehbar ist das Satzungsgebiet in erster Linie aus dem Nahbereich, aber auch von den gegenüberliegenden Hängen, besonders von Norden.

Die Erholungsfunktion konzentriert sich auf die Wochenend- und Feierabenderholung sowie auf wohnungsnahe Freizeitaktivitäten in den umliegenden Bereichen.

4.3 Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale

Das Satzungsgebiet wird derzeit als Weide bzw. Mähgrünland genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Lediglich zwei kleine Obstgehölze befinden sich im Satzungsgebiet. Im südöstlichen Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eine Säuleneiche im Straßenraum.

Das Umfeld des Satzungsgebietes wird durch weitere Grünland- und Ackerflächen bestimmt. Im bebauten Bereich nördlich, westlich und südwestlich herrschen Gärten mit unterschiedlicher Gestaltung und Gehölzbeständen vor.

Natürlich gewachsene Biotopstrukturen sind im Satzungsgebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden, sondern es herrschen vom Menschen geschaffene und beeinflusste Strukturen mit geringer bis mittlerer Artenvielfalt vor. Die beiden vorhandenen Gehölze haben keine hohe Wertigkeit, da sie noch nicht sehr alt sind und nicht über einen arttypischen Wuchs verfügen.

Hinsichtlich der Fauna überwiegen entsprechend der Lebensraumstruktur Offenland- und Saumarten, wobei aufgrund des Siedlungsbezuges zu einem großen Teil auch synanthrope, häufige und weit verbreitete Arten anzutreffen sind.

Das Plangebiet liegt aufgrund der Bodensituation und der klimatischen Bedingungen im potenziellen Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Da es jedoch nicht als Ackerfläche genutzt wird und eine unmittelbare Siedlungsnähe mit dem entsprechenden Druck durch Hunde und Katzen besteht, stellt das Satzungsgebiet keinen idealen Lebensraum für den Feldhamster dar.

Grundsätzlich stellt die Fläche auch Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Nach örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Vorkommen der Feldlerche als Vogelart des Offenlandes aber vor allem auf Grund der Kleinflächigkeit des Gebietes, der Topographie sowie der unmittelbaren Siedlungsnähe mit entsprechendem Druck durch Hunde und Katzen unwahrscheinlich.

Insgesamt betrachtet sind zwar Auswirkungen auf die Tierwelt durch die Flächeninanspruchnahme und Lebensraumwegfall für daran gebundene Arten zu erwarten, Erheblichkeiten oder artenschutzrechtliche Konflikte sind aber nicht zu erwarten.

4.4 Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf die Belange von Natur und Landschaft

Mit der Realisierung von Baumaßnahmen werden die zuvor behandelten Potenziale in ihrer Struktur und Funktion verändert. In Anlehnung an die bestehende Baustruktur ist damit zu rechnen, dass im Satzungsbereich Wohnhäuser mit einer entsprechenden Gartengestaltung entstehen werden. Die Beeinträchtigungen der einzelnen Potentiale werden wie folgt bewertet:

Im Bereich von baulichen Anlagen wird eine vollständige Bodenversiegelung stattfinden. Die übrigen Bereiche werden als Gartenflächen unversiegelt bleiben.

Durch die zu erwartende Versiegelung geht Boden verloren und steht weder für eine landwirtschaftliche Nutzung noch für eine potenzielle Biotopentwicklung zur Verfügung. Die Bodenfunktionen für Natur und Landschaft sowie die Funktionen als Aufbau- und Abbaumedi-

um werden in diesen Bereichen eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Obwohl es sich um relativ kleinflächige Versiegelungen handeln wird, werden die Auswirkungen auf das Bodenpotenzial durch den Bodenverlust als erheblich eingestuft.

Außerhalb der durch Baugrenzen vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen werden gleichzeitig aber auch Flächen zur Verfügung gestellt, auf denen in Zukunft eine Versickerung und zum Teil auch eine ungestörte Bodenentwicklung stattfinden kann. Die Pflanzfestsetzungen, die Versiegelungsbeschränkung sowie die Festsetzung der überbaubaren Fläche unterstützen dies.

Auswirkungen auf die klimatische Situation sind auf Grund der geringen Flächengröße des Satzungsgebietes nicht zu erwarten. Des Weiteren führt die relativ geringe überbaubare Fläche in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu einer auf das Kleinklima ausgleichend wirkenden Funktion. Eine merkliche Veränderung der lufthygienischen Situation ist auf Grund der geringen Größe des Satzungsgebietes, der Art der Nutzung als Wohngebiet und der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild müssen wegen der geringen Flächengröße und der eingeschränkten Einsehbarkeit als nicht erheblich eingestuft werden. Die Charakteristik des Gebietes kann in seiner Gesamtheit betrachtet erhalten bleiben. Die Wohnbebauung wird sich harmonisch in das bauliche Umfeld und die angrenzenden Strukturen einfügen. Durch die Pflanzfestsetzungen auf dem Baugrundstück werden eine Durchgrünung des Satzungsgebietes und eine Bepflanzung des Ortsrandes gewährleistet. Die geringe überbaubare Fläche unterstützt weiterhin eine großzügige, dem Umfeld angepasste dorftypische Gestaltung.

Bezüglich der Biotoptypen kann durch die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken, die Bepflanzung des Ortsrandes und die Größe der nicht überbaubaren Fläche eine ähnliche Charakteristik wie in den benachbarten, bebauten Bereichen erzielt werden. Ein Verlust von Gehölzstrukturen erfolgt nicht, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Arten- und Lebensgemeinschaften wird eine Umstrukturierung von Grünland zu Gartennutzung stattfinden. Die Artenverschiebung ist zwar von der individuellen Gestaltung der Gartenflächen abhängig, erhebliche negative Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

4.5 Beurteilung der Eingriffsintensität

Die möglichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung von Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sind insgesamt gering. Eine Begrenzung der Auswirkungen ist schon dadurch gegeben, dass sich ein potenzielles Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Dadurch findet gleichzeitig eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft statt. Unterstützt wird dieses Einfügungsgebot durch die nachfolgend genannten Festsetzungen, die dazu dienen, die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu minimieren.

- Beschränkung der versiegelbaren Fläche durch die Baugrenze
- Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken
- Ortsrandeingrünung
- Versiegelungsbeschränkung

Durch die aus dem Einfügungsgebot in die nähere Umgebung abzuleitende Grundflächenzahl muss der Anteil nicht überbaubarer Flächen insgesamt als hoch eingestuft werden und öffnet die Option großzügiger, dorftypischer Grüngestaltungen mit potenzialübergreifender Wirkung.

Durch Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken werden auch die Potenziale Landschaftsbild, Biotoptypen, Fauna und Flora gewürdigt, so dass eine dorftypische, dem momentanen Siedlungsrand entsprechende Baugebietsentwicklung realisiert werden kann.

Trotzdem verbleiben erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial, die ausgeglichen werden müssen.

Dies verdeutlicht auch die rechnerische Bilanzierung:

Bestandsbewertung

Plangebiet	4.320 m ²			
Grünland	4.320 m ²	x	1,0 WE/m ²	= 4.320 WE
				4.320 WE
				=====

Bewertung der Planung

Plangebiet	4.320 m ²			
Überbaubare Fläche	1.900 m ²	x	0 WE/m ²	= 0 WE
Nicht überb. Fläche	1.456 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 2.004 WE
Pflanzfläche	750 m ²	x	1,4 WE/m ²	= 1.050 WE
Leitungsrecht	214 m ²		1,2 WE/m ²	256 WE
				3.310 WE
				=====

Es verbleibt ein Defizit von 1.010 Werteeinheiten durch die zulässige Überbauung von Grünland.

4.6 Externe Kompensation

Da ein interner Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft nicht möglich ist, wird eine externe Kompensation erforderlich.

Hierzu wird auf bereits bestehende rechtskräftige Bebauungspläne im Gemeindegebiet zurückgegriffen, bei denen eine Überkompensation besteht.

Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 10 „Steinberg-Ost“ sowie Nr. 12 „Östlich der Schule II“, die insgesamt einen Wert-Überschuss von 1.550 WE haben.

Nr. 10 „Steinberg-Ost“	595 WE
Nr. 12 „Östlich der Schule II“	955 WE
	1.550 WE
	=====

Bei Anrechnung des Ausgleichsbedarfs im Satzungsgebiet auf diesen Wertüberschuss wird eine vollständige Kompensation erreicht.

5. FESTSETZUNGEN

In § 34 (5) BauGB werden die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen (hier: Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3 BauGB) benannt. Im gleichen Absatz wird ferner u. a. angeführt, dass in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) BauGB getroffen werden können.

In Bauleitplänen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) sind gemäß § 9a BauGB die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung anzuwenden. Diese Verordnungsermächtigung umfasst nicht die Aufstellung von Satzungen. Zum leichteren Verständnis erfolgen die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung.

5.1 Städtebauliche Festsetzungen

Da das Satzungsgebiet durch die Eigenart der näheren Umgebung geprägt wird, sind keine Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise erforderlich. Die bauliche Ausnutzung des Satzungsgebietes muss sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (vgl. Kapitel 2). Aus städtebaulichen Gründen werden die überbaubaren Grundstücksflächen näher bestimmt.

5.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Bautiefe bzw. Baugrenzen bestimmt und festgesetzt. Der Baugrenzverlauf berücksichtigt die im Umfeld bestehenden Strukturen. Die Bautiefe orientiert sich an der im Westen vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 15/1. Sie ist so gewählt, dass eine Tiefe des Baufensters von 20 m zur Verfügung steht. Damit sind ausreichende Bebauungsmöglichkeiten für die späteren Baugrundstücke des Satzungsgebietes vorgegeben.

Die Gebäude der Hauptnutzungen, wie z. B. Wohngebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die nach Niedersächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen), können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

5.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 7/3, Flur 5 verlaufen von der Samtgemeinde Gieboldehausen ein Regenwasserkanal und von dem Abwasserverband Eller-Rhume ein Schmutzwasserkanal. Zur Sicherung und Zugänglichkeit der dort verlaufenden Entsorgungsleitungen wird zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 6.0 m festgesetzt. Die im Kapitel 5.2.2 beschriebene Gehölzpflanzung kann für die o.g. Zugänglichkeit der Entsorgungsleitungen z.B. für Wartungsarbeiten, beseitigt werden. Nach den Arbeiten an den Leitungen sind die verlustig gegangener Gehölze zu ersetzen bzw. wieder anzupflanzen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 21 BauGB.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Da das Satzungsgebiet direkt am Ortsrand liegt, sind Maßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung erforderlich. Außerdem wird durch die künftige Bebauung ein Eingriff verursacht, der minimiert bzw. ausgeglichen werden muss. Eine Begrenzung der Auswirkungen durch die Realisierung von Baumaßnahmen im Satzungsgebiet ist bereits dadurch gegeben, dass sich ein potenzielles Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Dadurch findet gleichzeitig eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft statt. Unterstützt wird dieses Einfügungsgebot durch die nachfolgend genannten Festsetzungen, die dazu dienen, die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu minimieren.

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) 20 und 25 a BauGB getroffen:

5.2.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Satzungsgebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf dem Grundstück ist frei wählbar. Die in Kapitel 5.2.5 aufgeführten Baumarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumsorten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.

5.2.2 Anpflanzung einer dreireihigen Baum-Strauchhecke (P2)

Maßnahme

Auf der mit P 2 gekennzeichneten Fläche am nördlichen und östlichen Ortsrand ist eine dreireihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 80 cm, in drei Reihen, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 – 125 cm,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient der Entwicklung eines gliedernden Landschaftselements am nördlichen und östlichen Plangebietsrand. Die Hecke stellt ein Verbindungsglied zwischen Satzungsgebiet und der freien Landschaft dar und leistet durch ihre Struktur einen Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Durch den lockeren Einsatz von einzelnen Kleinbäumen als Überhälter kann sich durch entsprechend variables Höhen- und Seitenwachstum zu einer dynamischen Struktur entwickeln. Bei möglichst zurückgenommener Pflege können auch die verschiedenen Belaubungs-, Frucht- und Blühaspekte der Gehölze als positive Gestaltungsmittel fungieren.

Trotz der Kleinflächigkeit stellen solche Heckenzüge wichtige lineare Elemente dar, die insbesondere für die Fauna Verbindungsachsen darstellen. Auch kann hier eine weitgehend ungestörte Bodenentwicklung stattfinden.

Um ein dynamisches Bild der Hecke zu erreichen, können Gehölze mit unterschiedlichem Höhenwachstum Verwendung finden. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden.

5.2.3 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)

Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Satzungsgebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

5.2.4 Zuordnung des externen Ausgleiches (M2)

Die Zuordnung des externen Ausgleiches der Ergänzungssatzung „Planberg“ erfolgt auf die Wertüberschüsse der bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Rhumspringe. Dies sind die Flächen und Maßnahmen des:

- Bebauungsplanes Nr. 10 „Steinberg-Ost“
Flurstücke: 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11 und 225/5, jeweils Flur 2, Gemarkung Rhumspringe,
- Bebauungsplanes Nr. 12 „Östlich der Schule II“,

Flurstücke: 98/8, 98/9, 101/28, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 101/8, 101/9, 101/10, 101/11, 101/26, 101/27, 101/17, 101/18, 101/19, 101/20, 101/21, 101/22, 101/23, 101/24, 101/13, 101/16 alle Flur 2,
Flurstücke: 174/2, 174/3, Flur 3, Gemarkung Rhumspringe.

5.2.5 Hinweis für Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Großsträucher (bis 7m)		Mittelsträucher (bis 3m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Liguster	Ligustrum vulgare		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Apfelsorten:

Alkmene	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
Ananasrenette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Baumanns Renette	Hornburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Biesterfelder Renette	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boikenapfel	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Boskoop, Roter	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel

Charlamowsky (Augustapfel)
Danziger Kantapfel
Geheimrat Dr. Oldenburg
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Goldparmäne
Goldrenette v. Blenheim

Kasseler Renette
Klarpfel (Weißer)
Krügers Dickstiel
Landsberger Renette
Maunzenapfel
Ontario

Rote Sternrenette
Schöner aus Herrnhut
Schöner v. Nordhausen
Winterrambour
Zuccalmaglio Renette

Birnensorten:

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneaux

Neue Poiteau
Nordhäuser Winterforellenbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Kirschsorten:

Süßkirschen
Büttners Rote Knorpelkirsche
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Sauerkirschen
Heimanns Rubinweichsel
Morellenfeuer
Schattenmorelle

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche (div. Typen)
Bühler Frühzwetsche
Wangenheimer Frühzwetsche

Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes am nordöstlichen Rand von Rhumspringe ist dieses aus dem umgebenden Landschaftsraum einsehbar. Um die Auswirkungen der hinzutretenden Bebauung zu minimieren, wird eine Ortsrandbegrünung als erforderlich erachtet (vgl. Kapitel 5.2). Da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat und, weil sich das Satzungsgebiet auch gestalterisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll, wird diesbezüglich eine Bauvorschrift formuliert.

6.1 Satzungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Bereich der Ergänzungssatzung (Teilflächen der Flurstücke 12/2, 8/1, 7/4, 197/1, 7/3, 199/1, 199/3 und 276/199, Flur 2 und 5) „Planberg“, Rhumspringe, Gemeinde Rhumspringe.

6.2 Dachneigung

In dem Satzungsgebiet sollen ausschließlich geneigte Dächer entstehen. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Bebauung in der näheren Umgebung.

In diesem Sinne wird festgesetzt, dass Dachneigungen ab 20° errichtet werden müssen. Dies ermöglicht einerseits die Optik von geneigten Dächern, andererseits können aber auch Entwürfe z. B. mit zurückgesetztem Staffelgeschoss verwirklicht werden, wo kein Dachgeschossausbau vorgesehen ist.

Diese Regelung gilt allerdings nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, wozu in diesem Sinne auch Carports zählen, und Nebenanlagen.

6.3 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden. Den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern kommt eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

6.4 Hinweis

6.4.1 Abflussbegrenzung von versiegelten Flächen

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 Oberflächenwasser kommt.

Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

6.4.2 Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten

Die Baufläche der Ergänzungssatzung „Planberg“ der Gemeinde Rhumspringe ist formal als Gebiet der Erdfallgefährdungskategorie 2 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 – eingestuft. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind für diese Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von 0,43 ha (4.320 m²).

Der Gemeinde Rhumspringe entstehen keine Kosten.

Die im Zusammenhang mit der verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung des Satzungsgebietes (Herstellung der Zufahrten, Führung von Leitungs- und Kanalinfrastruktur) entstehenden Kosten werden von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren getragen.

Rhumspringe, den 22.07.2015

Gemeinde Rhumspringe
Der Bürgermeister

gez. Jacobi

L.S.