

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE SEEBURG

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 041 „Über den Schlehen“, Ortsteil Bernshausen

1 Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Seeburg möchte am nordwestlichen Ortsrand von Bernshausen, westlich der Straße „Beekweg“, ein kleines Baugebiet für Wohngebäude entwickeln. Die Erschließung soll über einen auszubauenden Wirtschaftsweg vom „Beekweg aus“ erfolgen. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung waren eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellte „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünflächen“ dar. Östlich grenzten eine „gemischte Baufläche“ und südlich eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spiel“ an. Nördlich grenzte ein Landschaftsschutzgebiet an. Der Flächennutzungsplan wurde in seiner Darstellung der geplanten Zweckbestimmung bereits angepasst. Das Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung hat die Gremien der zuständigen Samtgemeinde Radolfshausen durchlaufen und wurde vom Landkreis Göttingen im Oktober genehmigt. Am 14.03.2019 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wurde Rechnung getragen. In dem Bebauungsplan wurden die durch die vorbereitende Bauleitplanung dargestellten Bauflächen durch verbindliche Festsetzungen konkretisiert.

In dem Bauleitplanverfahren sollten alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel war es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf in der Gemeinde nach neuen Wohnbauflächen zu decken.

Folgende Ziele und Zwecke liegen den Planungen zugrunde:

- Am Ortsrand von Bernshausen soll auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,75 ha (Nettobauland ca. 0,53 ha) ein neues Wohngebiet zur allgemeinen Wohnnutzung entwickelt werden. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen als Wohnbauflächen dargestellt.
- Ein Bebauungsplan soll zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Umsetzung der Bauvorhaben aufgestellt werden.
- Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben zur Neuausweisung von Wohnbauflächen.
- Die Gemeinde Seeburg will mit diesem Angebot die verstärkte Nachfrage nach Bauland befriedigen.
- Sicherstellung einer maßvollen, auf die Eigenentwicklung des Ortes ausgerichtete, bauliche Entwicklung am vorgesehenen Standort.



- Das Wohngebiet soll vorwiegend für die Besiedlung mit Einfamilien- oder ggf. Doppelhäusern zur Verfügung stehen.
- Die Bebauung soll sich an den umliegenden baulichen Strukturen orientieren und sich harmonisch einfügen.
- Um eine gute Einbettung in das Landschaftsbild zu erreichen, soll das Plangebiet an den Rändern entsprechende Grünstrukturen erhalten.
- Die verkehrliche Erschließung soll ausgehend von der Göttinger Straße über die Straße „Beekweg“ erfolgen. Der in die freie Feldmark führende Wirtschaftsweg wird für die Erschließung genutzt und ausgebaut.
- Sicherstellung einer weiterhin uneingeschränkten Nutzung des Wirtschaftsweges durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.
- Im Plangebiet sind noch keine Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme werden im Zuge der Erschließungsarbeiten angelegt.
- Die Belange des Artenschutzes sollen durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gewürdigt werden.
- Auf Grund der Nähe zum Sportplatz soll eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, um eine verträgliche Koexistenz zwischen den Sportnutzungen und dem Plangebiet zu gewährleisten.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt. Eingriffe sollen durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung eines Wohngebietes am nordwestlichen Ortsrand von Bernshausen planungsrechtlich abzusichern.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt von Osten über einen Feldwirtschaftsweg der an den Beekweg anschließt.

Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen vorbereitet, die zum Teil auch als erheblich einzustufen sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Bestandssituation und der geplanten Nutzung für das Bodenpotenzial / und das Landschaftsbild zu erwarten.

Die erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial sind auf die Versiegelung von Boden zurück zu führen, der für die landwirtschaftliche Nutzung und Biotopentwicklungen unwiederbringlich verloren geht. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund



der Verlagerung des Siedlungsrandes zu erwarten. Der Grad der Erheblichkeit ist hier aber gering.

Die Planung umfasst zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen.

Rein rechnerisch ist eine plangebietsinterne Kompensation bei der jetzigen Geltungsbereichsabgrenzung möglich.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Der Bericht vom Mai 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall keine artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte vorliegen.

Das nachfolgende Monitoring wird sich im Wesentlichen auf die Überprüfung der umweltrelevanten Festsetzungen konzentrieren.

3 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 041 „Über den Schlehen“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand nach Bekanntmachung am 22.11.2018 vom 29.11.2018 bis 04.01.2019 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2018 gemäß § 4 (1) BauGB bis zum 04.01.2019 beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat in seiner Sitzung am 29.07.2019 dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am 08.08.2019 vom 16.08.2019 bis einschließlich 18.09.2019 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.08.2019 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat in seiner Sitzung am 28.10.2019 den Bebauungsplan Nr. 041 „Über den Schlehen“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, Stellungnahmen zu folgender Betroffenheit im Umweltrecht geäußert:

- Landkreis Göttingen vom 22.01.2019 mit Hinweisen zum Immissionsschutz im Plangebiet und dessen Nähe zu Tierhaltungen sowie der Forderung einer Untersuchung auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen Plangebiet und angrenzenden Tierhaltung und landwirtschaftliche Verkehre. Es wurde die Forderung erhoben, das Schallgutachten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet anzupassen. Es wurde angeregt, die textlichen Festsetzungen zur Pflege und Erhaltung von Bäumen zu modifizieren. Ferner wurden abfallrechtliche Hinweise sowie weitere redaktionelle Hinweise gegeben.
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 04.12.2018 mit Hinweisen zur Gefahrenforschung.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Northeim, vom 12.12.2018 mit Hinweisen zur Beachtung von hangabwärtsströmenden Oberflächenwasser und der Notwendigkeit einer Verwallung. Ferner wurden Hinweise zum Nachbarschaftsrecht gegeben.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 02.01.2019 mit Hinweisen zur Beschaffenheit des Bodens und dessen Schutzwürdigkeit.
- Niedersächsische Landesforsten vom 05.12.2018 mit Hinweisen zum Waldabstand und der Forderung zur Einhaltung eines angemessenen Abstandes zwischen Wald und Gebäuden.
- Katholische Pfarrgemeinde vom 05.01.2019 mit Hinweisen zur Beachtung von hangabwärtsströmenden Oberflächenwasser und der Notwendigkeit einer Verwallung sowie zur Befahrbarkeit des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges und zu Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.
- Stadt Duderstadt vom 03.01.2019 mit der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung zum Ausschluss von monotonen Kies- oder Schottergärten im Plangebiet.
- Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungs GmbH Duderstadt vom 12.01.2019 mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes.
- Privatperson vom 16.12.2018 mit Hinweisen zur Straßenraumbegrünung, zu Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken, zum landwirtschaftlichen Verkehr auf dem zur Erschließung des Baugebietes nötigen Wirtschaftsweges, und zur Oberflächenentwässerung.
- Privatperson vom 03.01.2019 mit Forderungen zur Eingrünung an der Grenze des eigenen betroffenen Grundstückes und zur Einbeziehung des eigenen angrenzenden Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

- Privatperson vom 04.01.2019 mit Hinweisen zu Emissionen durch Landwirtschaft mit Tierhaltung auf den benachbarten Flächen, zum landwirtschaftlichen Verkehr auf dem zur Erschließung des Baugebietes nötigen Wirtschaftsweges, zur Oberflächenentwässerung, zu Anpflanzmaßnahmen im Baugebiet und zu externen Ausgleichsmaßnahmen.
- Privatperson vom 09.01.2019 mit Hinweisen zur Straßenraumbegrünung.
- Privatperson vom 17.12.2018 mit Hinweisen zu den geplanten Ausgleichsflächen, zur Straßenraumbegrünung und zur Befahrbarkeit des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges.
- Teilnehmergemeinschaft Bernshausen vom 19.12.2018 mit Hinweisen zur Straßenraumbegrünung und Forderung der weiterhin uneingeschränkten Nutzung des Wirtschaftsweges für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie Forderung nach einer vertraglichen Vereinbarung zur Erschließung außerhalb der Bauleitplanung.

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens flossen bei der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes teilweise mit ein.

Folgende Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden vorgenommen:

- Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3
- Neuaufnahme einer Festsetzung zur Oberkante Erdgeschossrohfußboden
- Neuaufnahme einer Festsetzung zur Regelung der Trauf- und Firsthöhen
- Neuaufnahme von Örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der Dachfarbe
- Neuaufnahme einer Festsetzung zum Verbot von Kiesflächen in Gärten
- Herausnahme der Festsetzung zur Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken
- Herausnahme der Festsetzung zur Straßenraumbegrünung

Ferner wurden redaktionelle Änderung am Bebauungsplan, der Begründung und dem Umweltbericht eingearbeitet.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zu folgender Betroffenheit im Umweltrecht geäußert:

- Landkreis Göttingen vom 07.10.2019 mit Hinweisen zum Immissionsschutz im Plangebiet. Es wurde die Forderung erhoben, das Schallgutachten aus immissionschutzrechtlicher Sicht auf die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet anzupassen. Es wurde angeregt, die textlichen Festsetzungen zur Pflege und Erhaltung von Bäumen zu modifizieren sowie die Niederschlagswasserbeseitigung zu begrenzen. Ferner wurden abfallrechtliche Hinweise sowie weitere redaktionelle Hinweise gegeben.
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 28.08.2019 mit Hinweisen zur Gefahrenforschung im Plangebiet.
- Forstamt Reinhausen vom 16.09.2019 Hinweisen zum Waldabstand und der Forderung zur Einhaltung eines angemessenen Abstandes zwischen Wald und Gebäuden.



- Deutsche Telekom GmbH vom 17.09.2019 mit Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung zur Sicherung von künftigen Telekommunikationslinien.

Die Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen in den Bebauungsplan, die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

5 Gründe für die Auswahl des Planes / Alternativen

Die Gemeinde Seeburg verfolgt prioritär gemäß § 1 (5) BauGB die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung und hat sich bereits mit den Möglichkeiten der Innenentwicklungspotenziale auseinandergesetzt. Es existiert ein Baulücken- und Leerstandskataster, welches fortlaufend aktualisiert wird. Die letzte Aktualisierung fand am 16.04.2018 statt. Die Gemeinde Seeburg, respektive der Ortsteil Bernshausen, weist im Siedlungsbereich eine relativ hohe Wohndichte auf. Das Baulücken- und Leerstandskataster zeigt nur geringe Nachverdichtungspotenziale aus Sicht der Ausgestaltung der verfügbaren Grundstücke und auch im Hinblick auf eine rasche Verfügbarkeit sowie einer erfolversprechenden, durchführbaren Vermarktung auf. So existieren nur acht Bauplätze, die überhaupt theoretisch bebaubar wären. Auf die innerörtlichen Potenziale besteht zumindest mittelfristig keine Zugriffsmöglichkeit. Die im Ort an den nördlichen Rändern durch Bebauungsplan geplanten Wohngebiete aus den 1980-2000er Jahren sind nahezu ausgeschöpft und die jeweiligen Bebauungspläne, bis auf die nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke, umgesetzt. Flächenreserven aus Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht gegeben. Daher ist die Umnutzung einer im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Fläche unvermeidbar. Die Umnutzung dieser landwirtschaftlichen Flächen wird auf das notwendige Maß begrenzt, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die umliegenden Agrarstrukturen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen werden weiterhin in ihren Funktionen nicht eingeschränkt.

Leerstände am Wohnungsmarkt sind in der Gemeinde Seeburg bzw. dem Ortsteil Bernshausen so gut wie nicht vorhanden. Auf Grund der touristischen Anziehungskraft des Seeburger Sees bietet die Gemeinde Seeburg, respektive auch der Gemeindeteil Bernshausen, einen außerordentlich hohen Freizeit- und Erholungswert und ist als attraktiver Wohnstandort bekannt und geschätzt, so dass in der Vergangenheit nie über einen längeren Zeitraum Leerstände vorherrschten.

Die Gemeinde Seeburg, respektive speziell der Gemeindeteil Bernshausen weist im Zeitraum 2010 – 2018 eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf, die sogar leicht angestiegen ist und voraussichtlich auch noch weiter ansteigen wird. Der Gemeindeteil hat damit nicht wie einige Kommunen in peripheren Räumen mit Abwanderungen und Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen, sondern befindet sich, bezogen auf die Einwohnerentwicklung, in einer prosperierenden Situation. 2010 waren beispielsweise in Bernshausen 611 Personen mit Erst- und Nebenwohnsitz gemeldet, während im Jahr 2014 die Zahl auf 651 und im Jahr 2018 auf sogar 656 anstieg. Dies macht deutlich, dass sich Bernshausen für die Bevölkerung und potenzielle Neubürger als ein attraktiver Wohnstandort etablieren konnte.



Der Gemeinde Seeburg liegen ausreichend Nachfragen nach sofort verfügbaren Bauplätzen für Wohnungsneubau vor, was erwarten lässt, dass die Entwicklung des Plangebietes im zügig erfolgen kann. Die Gemeinde möchte den Bauwilligen rasch verfügbares Bauland zur Verfügung stellen und sieht daher die Notwendigkeit, die ca. 0,5 ha große landwirtschaftliche Fläche in Bernshausen in ein Wohngebiet umzuwandeln.

Um den Ortsteil zukünftig eine weitere Wohnbaulandentwicklung zu ermöglichen und die Gemeinde weiterhin für junge Familien attraktiv zu halten, ist es daher erforderlich weitere Bauplätze auszuweisen. Aus diesem Grunde ist eine maßvolle, auf die Eigenentwicklung des Ortes ausgerichtete, bauliche Entwicklung am vorgesehenen Standort erforderlich.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen stellt die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche in Bernshausen zur Entwicklung eines kleinen Wohngebietes zur Eigenentwicklung des Ortsteils die tragfähigste Möglichkeit dar Bauland für Wohnbauzwecke zur Verfügung zu stellen und ist dementsprechend gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar.

Die Gemeinde kommt daher ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten und der vorhandenen Nachfrage nach sofort verfügbaren Baugrundstücken nachzukommen.

Konzeptionelle Planungsalternativen sind innerhalb des Plangebietes möglich. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der notwendigen Anbindung an die Straße „Beekweg“ sind den inhaltlichen Alternativen jedoch Grenzen gesetzt. Es soll eine Einfamilien- oder ggf. Doppelhausbebauung etabliert und entsprechend der Umgebungsbebauung städtebaulich sinnvoll fortgeführt werden. Konsequenterweise führt dies zu einer Etablierung eines Wohngebietes. Es soll an dieser Stelle die allgemeine Wohnnutzung im Vordergrund stehen, die der Nachfrage nach diesen Wohnformen entgegenkommt.

Ohne Überplanung würde das Gebiet weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Ein Eingriff in den Bodenhaushalt würde nicht stattfinden.

6 Abwägung

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat eine sachgerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, wie in Kapitel 4 dargelegt, vorgenommen.

Der Rat der Gemeinde Seeburg hat in seiner Sitzung am 28.10.2019 den Bebauungsplan Nr. 041 „Über den Schlehen“, Ortsteil Bernshausen, als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.



Seeburg, den __.__.____
Gemeinde Seeburg

Der Bürgermeister

(Bereszynski)

