

Samtgemeinde

# GIEBOLDEHAUSEN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 44. ÄNDERUNG



## PLANZEICHNUNGEN MIT BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Feststellungsbeschluss
5.4.2018	Genehmigt	Bekanntgemacht	

## **1. Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### 1.2 Planbereiche

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus vier Teilbereichen; je einem in Rüdershausen und Rollshausen sowie zwei in Obernfeld.

Die einzelnen Planinhalte werden im Folgenden erläutert.

### 1.3 Umweltbericht

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht beigelegt, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Regenentwässerung

Der Landkreis Göttingen weist darauf hin, dass für die Entwässerung von Dachflächen und versiegelten Flächen in den beplanten Bereichen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sei, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt. Der Abfluss von Dachflächen und versiegelten Flächen sei auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

## **3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

### 3.1 Rüdershausen

Dieser Änderungsbereich beinhaltet drei Grundstücke, die bislang ausschließlich als landwirtschaftliche Hofstellen genutzt wurden, die damit als privilegierte Nutzungen im Außenbereich auch ohne besondere Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungsplan zulässig sind.

Nachdem die reine Landwirtschaft hier nicht mehr betrieben wird, sollen weitere Nutzungen zugelassen werden können, die zwar im weiteren Sinn einen Bezug zur Landwirtschaft aufweisen, die aber nicht als privilegiert angesehen werden können. Hierzu zählen die Hobby-Pferdehaltung einschließlich Reitplatz, die Hundezucht, sowie eine Ausbildungsstätte für das Schmiedehandwerk, das im Zusammenhang mit der Pferdehaltung gesehen werden kann.

Um über die Privilegierung der Landwirtschaft hinaus diese und ähnliche Nutzungen zulässig zulassen zu können, soll zukünftig ein Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Das bezieht sich aber ausschließlich, auf die Flächen, die einschließlich eines Reitplatzes bislang schon baulich genutzt sind. Bauliche Erweiterungen in die freie Landschaft hinaus werden nicht ermöglicht, um das Entstehen einer Splittersiedlung im Außenbereich nicht zu fördern. Andererseits soll der bauliche Bestand in seiner internen Entwicklung

unterstützt werden, weil anderenfalls ein Leerstand der Gebäude zu erwarten sein müsste. Das würde zu einem allmählichen Verfall der Anlagen und damit zu einem unerwünschten erheblichen städtebaulichen Missstand führen. In einem Dorfgebiet ist auch das Wohnen zulässig, allerdings nur im Zusammenhang mit anderen Nutzungen, da ansonsten der angestrebte Gebietscharakter der gemischten Baufläche verfehlt würde.

Der Landkreis Göttingen stellt fest, dass im Zuge der bisherigen Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle eine Zufahrt angelegt ist, die gemäß § 20 Abs. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) eine Sondernutzung der Kreisstraße darstelle. Bei Erweiterung der zulässigen Nutzung (der landwirtschaftlichen Hofstelle) und des hiermit zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen (Kfz und Fahrräder, ggf. auch Fußgänger) kommt es zu einer Änderung der Sondernutzung, die damit eine jährliche Sondernutzungsgebühr verlangt.

Durch die Planungsabsicht sei es erforderlich, das zukünftige Verkehrsaufkommen des geplanten Dorfgebietes mit (Hobby-)Pferdehaltung einschließlich Reitplatz, Hundezucht, Schmiedehandwerk darzustellen, damit beurteilt werden könne, ob die vorhandene Zufahrt den Anforderungen gerecht werde, und abschließend entscheiden zu können, ob gegebenenfalls eine Abbiegehilfe auf der Kreisstraße vorzusehen ist. Dafür sei eine Erschließungsplanung mit Nachweis der grundsätzlichen Anforderungen gemäß RAL erforderlich.

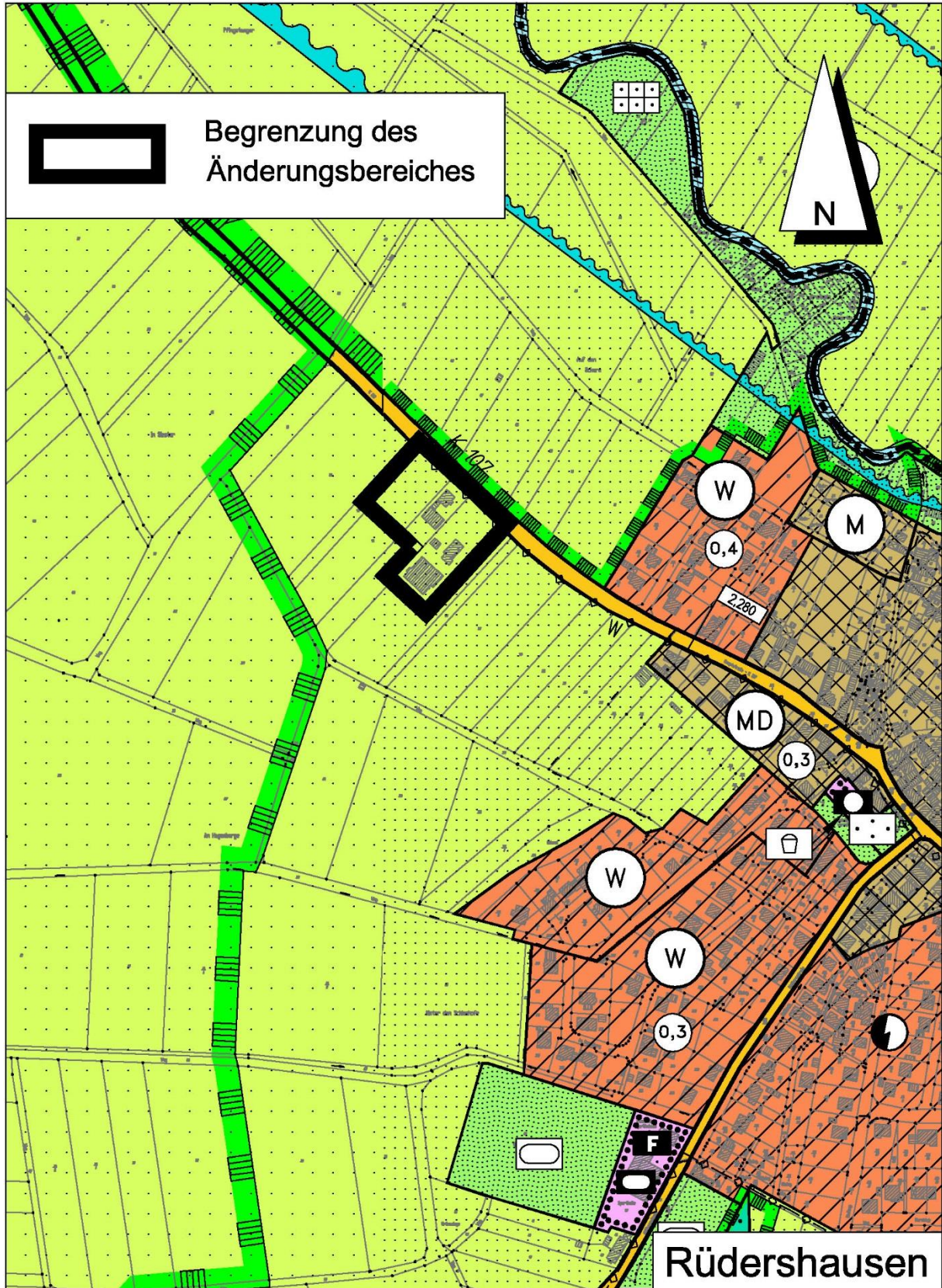
Die Genehmigung einer geänderten Zufahrt im Zuge der K 107 erfolge auf der Grundlage des § 20 NStrG i.V.m. § 18 NStrG im Baugenehmigungsverfahren. Hier werden nach Vorlage einer Detailplanung weitere Auflagen und Hinweise (wie u.a. Herstellen von Sichtfeldern und Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Zufahrtsbereich) erteilt. Der Planbereich befinde sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Rüdershausen, so dass sich kein Gehweg an der Kreisstraße 107 befinde, der von der Ortslage Rüdershausen zum geplanten Dorfgebiet im Außenbereich führe. Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens sei eine fußläufige Verbindung von der Ortslage zum geplanten Dorfgebiet sicherzustellen. Darüber hinaus sei für die Verbindung Gieboldehausen - Rüdershausen im Zuge der Kreisstraße 107 gemäß Masterplan zukunftsfähiger Radverkehr ein Radwegneubau mittelfristig auf dieser Straßenseite geplant. Der Bereich befinde sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt, so dass hier das Anbauverbot gemäß § 24 Abs. 1 NStrG gelte, wonach Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße nicht errichtet werden dürfen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist möglich.

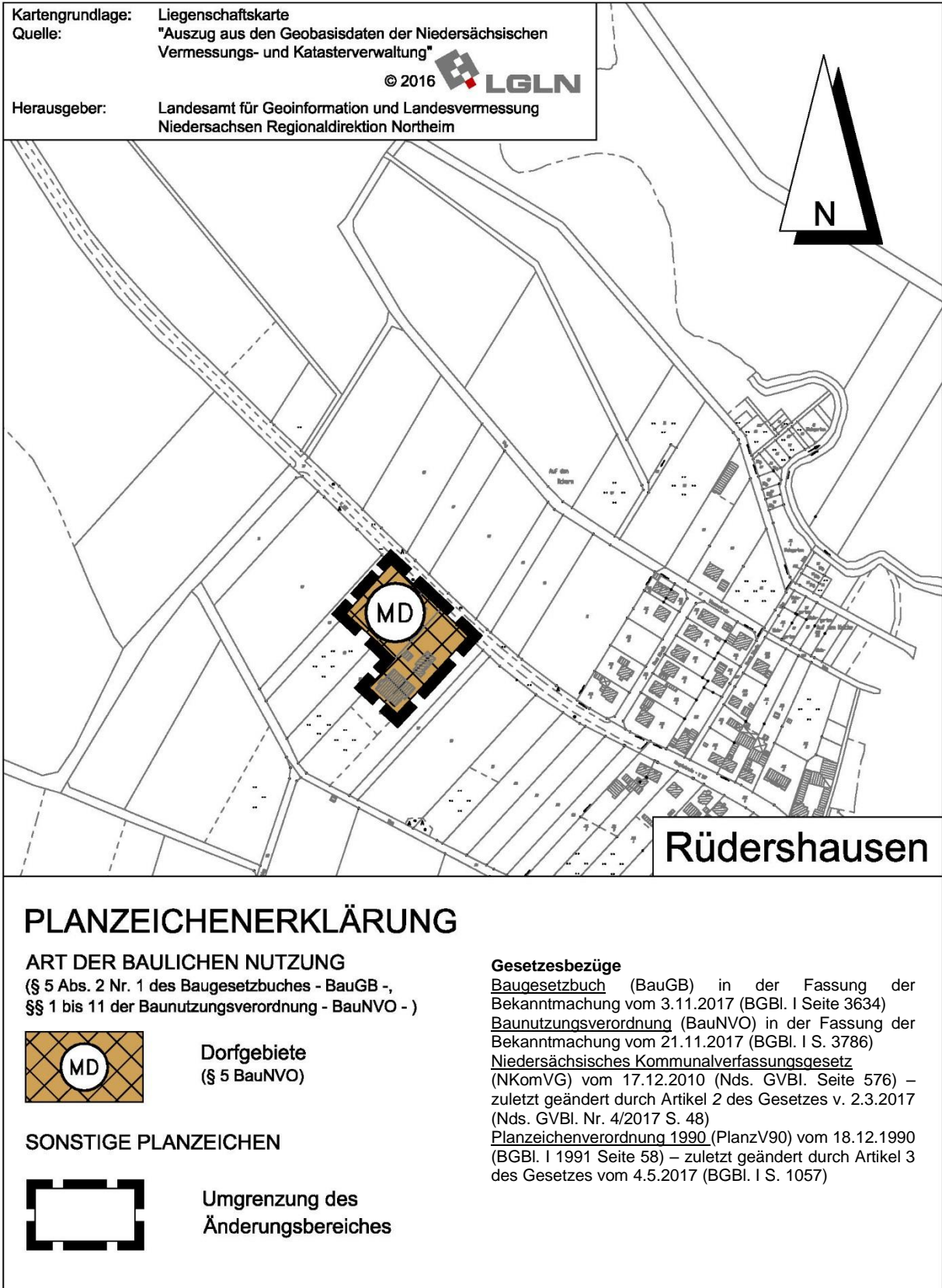
Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die Nutzung des Änderungsbereiches als Dorfgebiet in Frage stellen könnten, sind nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,62 ha

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



## 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



### 3.2 Rollshausen

Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan bislang als Grünfläche mit Symbolen für Sport-, Tennis und Bolzplatz, Sporthalle und Festplatz ausgewiesen. Die Darstellung eines Spielplatzsymbols soll bereits innerhalb der 41. Flächennutzungsplanänderung aus den Darstellungen gestrichen werden; diese Änderung ist aber noch nicht rechtswirksam.

Bis auf einen Bolzplatz unmittelbar südlich des benachbarten Dorfgemeinschaftshauses konnten diese Nutzungen nicht verwirklicht werden. Es bestehen hierfür auch keine Planungen mehr.

Stattdessen soll nunmehr für den westlich benachbarten Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden, die weitgehend als Lagerplatz genutzt werden soll. Eine reine Erweiterung der gemischten Baufläche bzw. des Dorfgebietes wird nicht vorgenommen, weil weder landwirtschaftliche Nutzungen noch das Wohnen für eine Verwirklichung dieses Planungsziels angestrebt werden. Statt einer allgemeinen Darstellung als gewerbliche Baufläche wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, um deutlich zu machen, dass nur nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig sein sollen, nicht jedoch industrielle Nutzungen. Das Gewerbeaufsichtsamt Göttingen hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es durch die Darstellung eines Gewerbegebietes in den angrenzenden Wohnbebauungen zu einem Immissionskonflikt kommen könne, denen durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel begegnet werden könne. Diese Thematik wird im Rahmen der Bebauungsplanung durch die Gemeinde Rollshausen zu berücksichtigen sein.

Die Erschließung des Gewerbegebietes kann von Norden her über einen vorhandenen Weg erfolgen, der entsprechend auszubauen ist. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche, beinhaltet nicht, dass der in ihr enthaltene Weg (von Norden her parallel zur ehemaligen Bahntrasse) privatisiert und der Nutzung durch die von ihm abhängigen Anlieger entzogen wird. Der Weg soll im Gegenteil der Erschließung der vorgesehenen gewerblichen Baufläche sowie der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Änderungsbereiches dienen.

Die alte Bahntrasse wird bereits in der ebenfalls in Aufstellung befindlichen 42. Änderung des Flächennutzungsplanes in gemischte Baufläche geändert, so dass unter Berücksichtigung der Erschließung ein direkter Anschluss des hier vorgesehenen Gewerbegebietes an eine Baufläche möglich ist.

Aufgrund des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hahle wird das Gewerbegebiet auf den westlichen Bereich beschränkt. Der Bolzplatz wird dafür nach Osten verlegt, weil er kein Hochwasserhindernis darstellt. Ansonsten wird hier entsprechend der heutigen Nutzung eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die über den östlich verlaufenden Weg erschlossen werden kann.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Untersuchungskorridor der geplanten Höchstspannungsleitung „Südlink“ hat die Samtgemeinde Gieboldehausen die Bundesnetzagentur am 15.6.2017 auf die vorliegende Planung aufmerksam gemacht, damit sie dort als so genannter „Raumwiderstand“ Berücksichtigung finden kann.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches kann von Norden her über die vorgesehene Erschließungsstraße erfolgen.

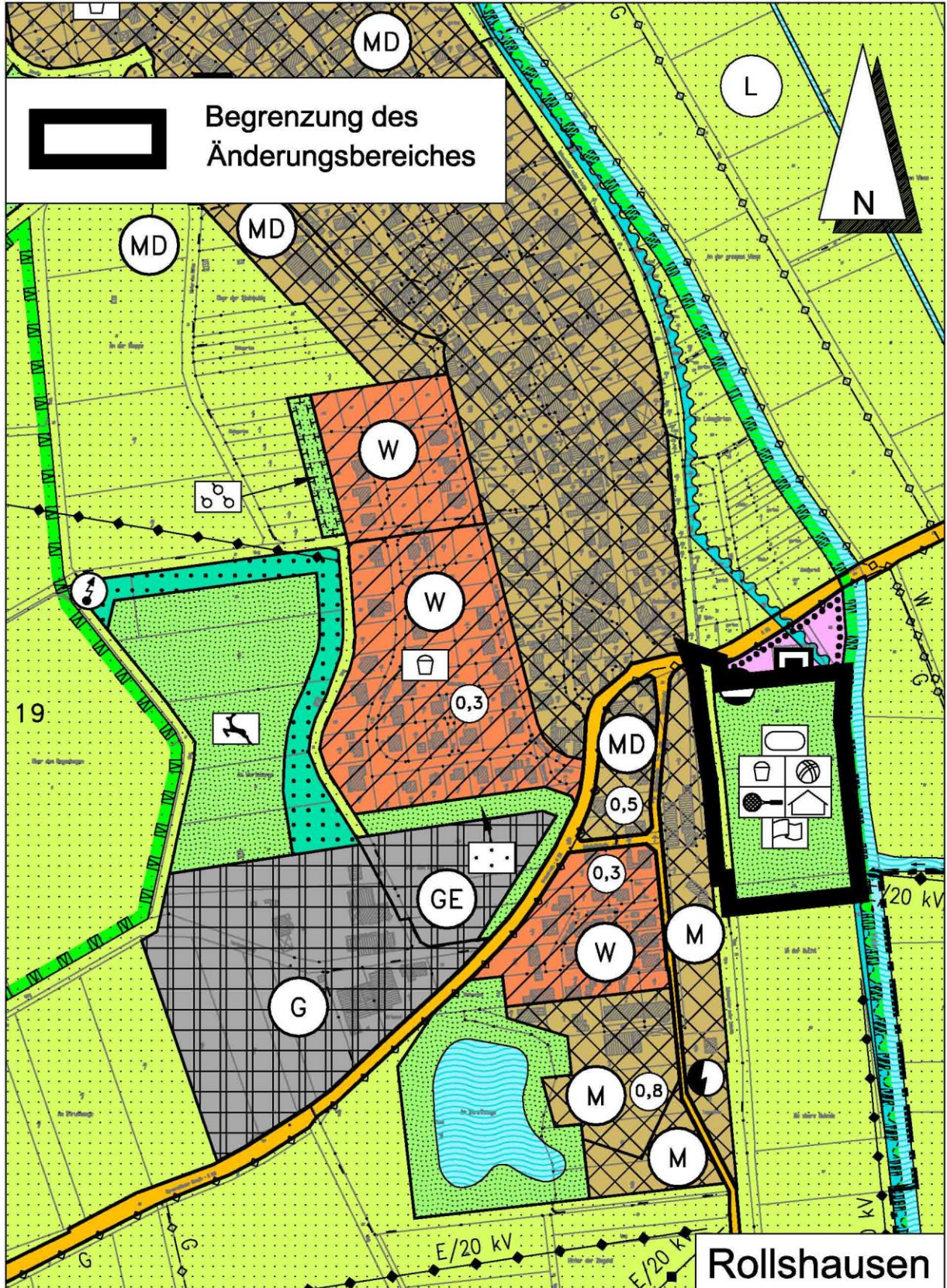
Die Harz Energie Netz GmbH hat auf eine Gas-Versorgungsstation und Leitungen hingewiesen, die im Bestand gesichert bleiben müssen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzeln überpflanzt werden.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind hier nicht bekannt.

Der Änderungsbereich beinhaltet bislang ca. 1,76 ha Grünfläche sowie ca. 0,12 ha Fläche für die Landwirtschaft.

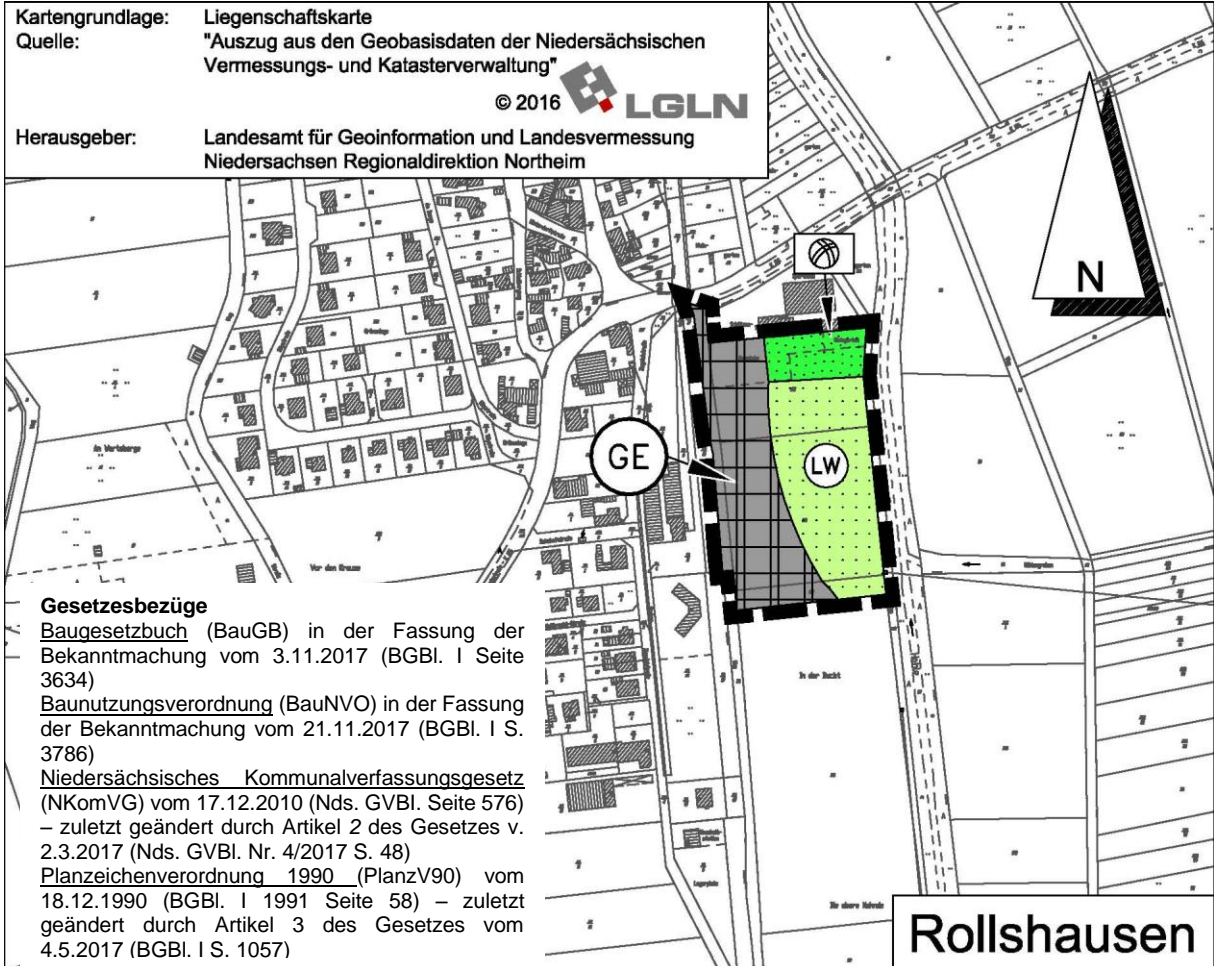
Zukünftig werden ca. 0,85 ha Gewerbegebiet, ca. 0,20 ha Grünfläche – Bolzplatz und ca. 0,83 ha Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000





## 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



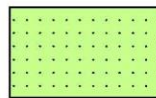
### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Gewerbegebiete

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



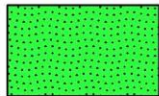
Flächen für die Landwirtschaft



Landwirtschaft

#### GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Bolzplatz

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des  
Änderungsbereiches

### 3.3 Obernfeld

#### 3.3.1 Änderungsbereich 1

Aufgrund konkreter Nutzungswünsche für diesen Bereich sowie zugunsten einer zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeit für den östlich vorhandenen Betrieb soll eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgen. Die bislang dargestellte Fläche für einen Reitplatz und darüber hinaus eine kleinere nördlich angrenzende Fläche wird bereits als Lagerfläche genutzt.

Unabhängig davon ist für einen weiteren Erweiterungsschritt des benachbarten Betriebs die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die nördlich angrenzende Fläche gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen worden.

Insgesamt soll damit der Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen in Obernfeld gefördert werden. Dadurch kann die Anzahl von Auspendlern und damit die entsprechende Verkehrsbelastung gemindert werden.

Das Gewerbeaufsichtsamt Göttingen hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche in den angrenzenden Wohnbebauungen zu einem Immissionskonflikt kommen könne, denen durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel begegnet werden könne. Dies wird grundsätzlich im Rahmen der Bebauungsplanung durch die Gemeinde Obernfeld zu berücksichtigen sein.

Auch hier hat aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Untersuchungskorridor der geplanten Höchstspannungsleitung „Südlink“ die Samtgemeinde Gieboldehausen die Bundesnetzagentur am 15.6.2017 auf die vorliegende Planung aufmerksam gemacht, damit sie dort als so genannter „Raumwiderstand“ Berücksichtigung finden kann.

Die Fläche grenzt im Norden und Westen direkt an ein Landschaftsschutzgebiet an, so dass in der Detailplanung hierauf besonders Rücksicht zu nehmen sein wird.

Laut Landkreis Göttingen umfasst die Fläche unter anderem den Mühlengraben als Gewässer II. Ordnung und die als Gewässer III. Ordnung klassifizierten Flurstücke 217 der Flur 10 sowie Flurstück 182 der Flur 11, Gemarkung Obernfeld. Bei einer Bebauung müsse diese Tatsache möglicherweise im Rahmen eines wasserbehördlichen Verfahrens hinsichtlich eines Gewässerausbaus berücksichtigt werden.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen gesichert werden.

Die Harz Energie Netz GmbH hat auf eine Gasversorgungsanlage und Versorgungsanlagen im nordöstlichen Weg hingewiesen.

Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind innerhalb dieses Änderungsbereichs nicht bekannt.

Der Änderungsbereich beinhaltet bislang ca. 0,63 ha Fläche für die Landwirtschaft und ca. 0,43 ha Grünfläche für einen Reitplatz. Zukünftig wird stattdessen ca. 1,06 ha gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 3.3.2 Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hopfenbleek / Bergstraße“ der Gemeinde Oberfeld, der für den Bereich südlich der Straße „Hopfenbleek“ derzeit weitgehend aufgehoben wird. Lediglich dort, wo er eine rückwärtige Erschließung beinhaltet, wird er derzeit in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und besteht insoweit fort. Während nördlich der Straße „Hopfenbleek“ aufgrund der dort vorhandenen Nutzungsmischung die Darstellung als Dorfgebiet weiter sinnvoll erscheint, ist im Änderungsbereich eine solche Mischung nicht vorhanden, so dass in Ergänzung der gemeindlichen Bebauungsplanaufhebung auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Änderung in Wohnbaufläche erfolgen soll.

Eine bislang dargestellte Grünfläche für Gartenland wird in die allgemeine Bauflächen-darstellung einbezogen, weil eine Trennung der Nutzungen in diesem Bereich nicht mehr als notwendig erachtet wird. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten werden sich nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) ergeben.

Der Änderungsbereich liegt in seinem südlichen Teil innerhalb eines Wassereinzugsgebietes für die öffentliche Trinkwasserversorgung Oberfeld, dessen Schutzbestimmungen zu beachten sind. Laut Landkreis Göttingen ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben nach Festsetzung eines Wasserschutzgebietes gemäß Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) geregelt seien und über eine Zulässigkeit im Einzelfall nach WSGVO entschieden werde.

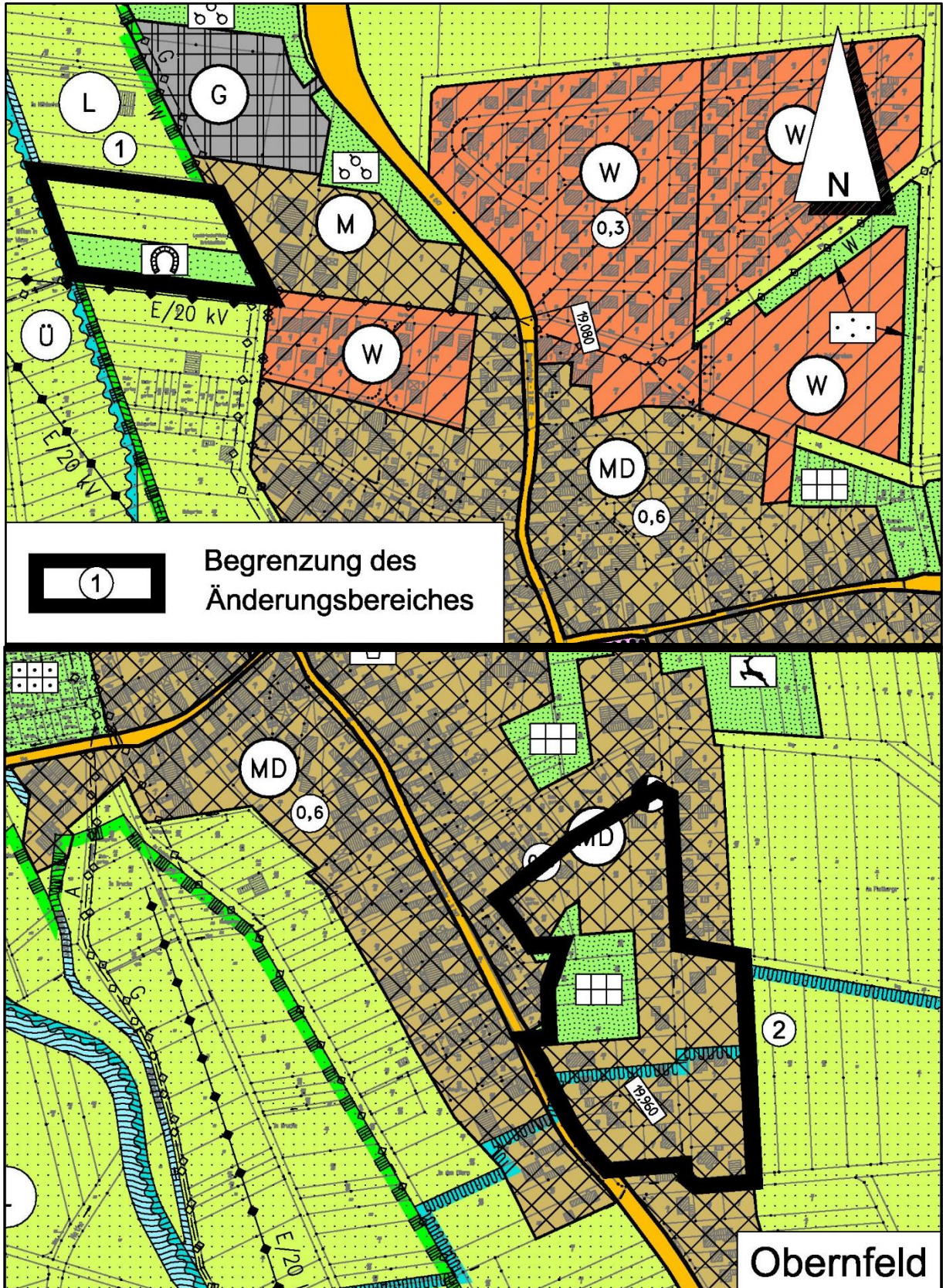
Die Ver- und Entsorgung dieses Bereiches ist bereits gesichert.

Die Harz Energie Netz GmbH hat auf diverse Anlagen hingewiesen, die im Bestand gesichert bleiben müssen. Leitungen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzeln überpflanzt werden.

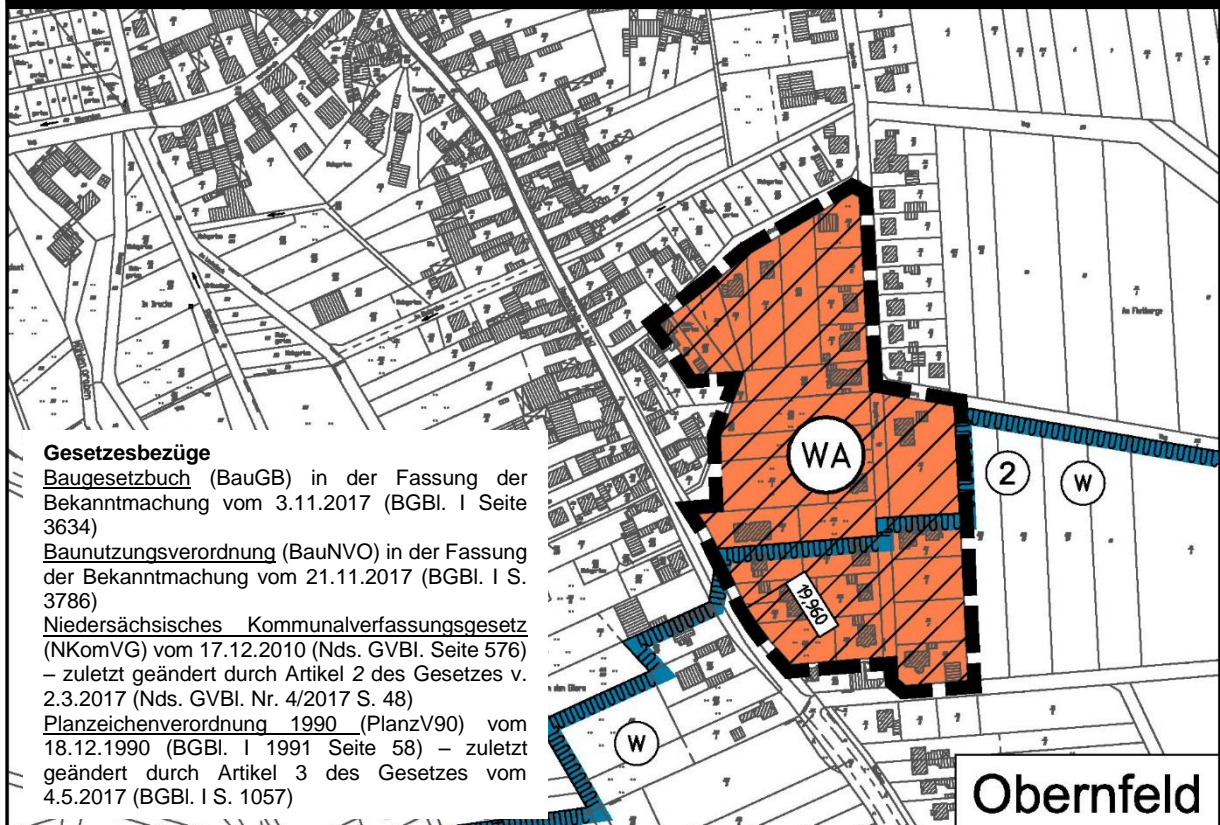
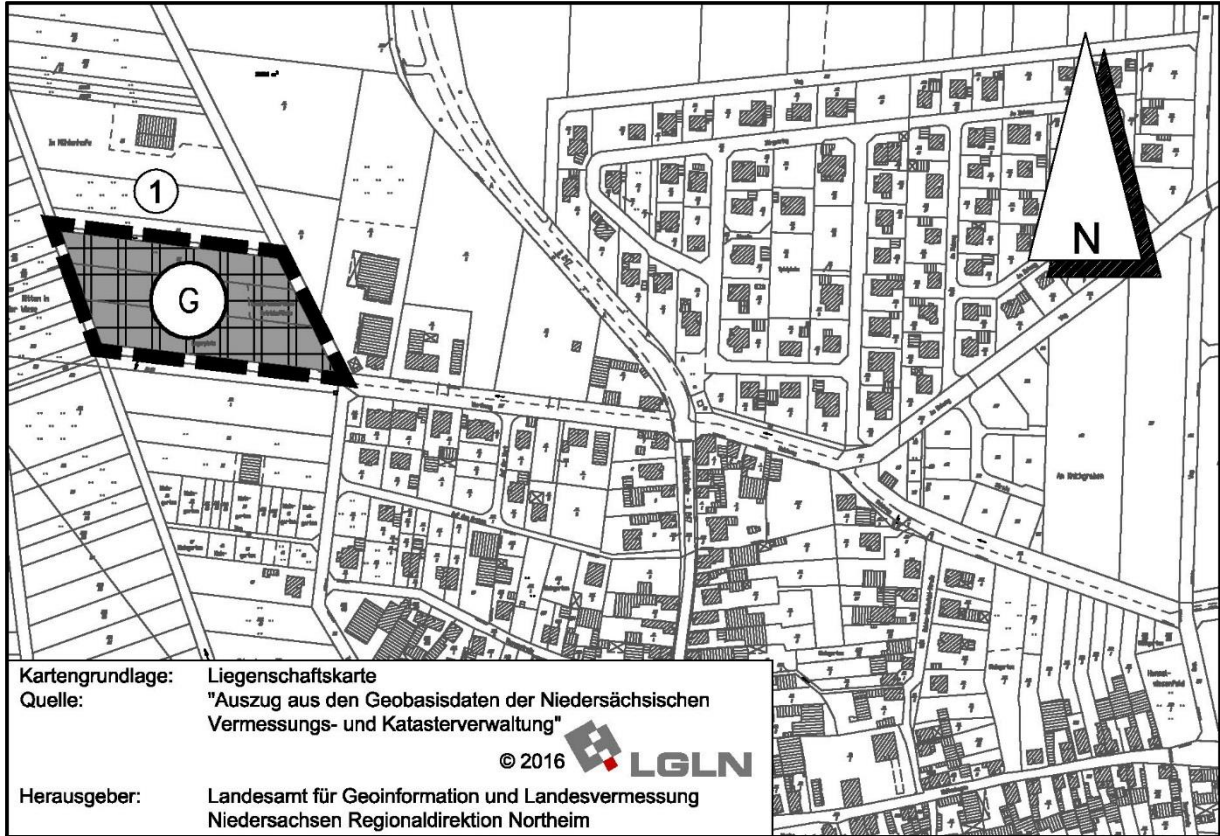
Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,87 ha. Bislang beinhaltet er ca. 3,23 ha Dorfgebiet und ca. 0,64 ha Grünfläche – Gartenland.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



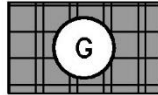
## 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Gewerbliche Baufläche



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE  
WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN  
FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM  
INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES  
UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  
FREIZUHALTEN SIND

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Trinwasserschutzgebiet

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des  
Änderungsbereiches



Ortsdurchfahrtsgrenze mit km Angabe

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Samtgemeinderat die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Gieboldehausen, den 04.06.2018

(Siegel) gez. Ahrenhold  
Samtgemeindebürgermeister

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 18.8.2016 die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 6.4.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 04.06.2018

(Siegel) gez. Ahrenhold  
Samtgemeindebürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Stand Mai 2012)  
Maßstab 1:1000 verkleinert auf Maßstab 1:5000

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



Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im November 2016

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

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 21.9.2017 dem Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom 23.10.2017 bis zum 24.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den 04.06.2018

(Siegel) gez. Ahrenhold  
Samtgemeindebürgermeister

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 10 Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den

(Siegel) Samtgemeindebürgermeister

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis

zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gieboldehausen, den

(Siegel) Samtgemeindebürgermeister

Der Samtgemeinderat hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am 8.5.2018 beschlossen.

Gieboldehausen, den 04.06.2018

(Siegel) gez. Ahrenhold  
Samtgemeindebürgermeister

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 60 81 20 - 6/44. Änd.) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Samtgemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Göttingen, den 05.09.2018

(Siegel) Landkreis Göttingen  
Im Auftrage  
gez. Brückner

Der Samtgemeinderat ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Samtgemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Gieboldehausen, den

(Siegel) Samtgemeindebürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 13.9.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 13.9.2018 wirksam geworden.

Gieboldehausen, den 17.09.2018

(Siegel) gez. Ahrenhold  
Samtgemeindebürgermeister

- 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Samtgemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Gieboldehausen, den

(Siegel) Samtgemeindebürgermeister

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich



Samtgemeinde Gieboldehausen

## Umweltbericht

zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bearbeitung:

Dr. Christoph Schwahn  
Dr. Caroline Piehl  
Dipl. Biol. Marion Ries

Göttingen, den 20. September 2017



## **Inhaltsübersicht**

1.	Einleitung.....	4
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	4
1.2	Methodik.....	5
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung .....	6
2.	Änderungsbereich in Rüdershausen .....	8
2.1	Inhalt und Ziele, Flächenanspruch und Darstellungen .....	8
2.2	Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen.....	9
2.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
2.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	10
3.	Änderungsbereich in Rollshausen.....	12
3.1	Inhalt und Ziele, Flächenanspruch, Darstellungen und Festsetzungen .....	14
3.2	Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen.....	14
3.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
3.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	16
3.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung der Änderung.....	18
3.5	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umweltauswirkungen .....	21
3.5.1	Vorläufige Abschätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs....	24
3.6	Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand.....	25
4.	Änderungsbereiche 1 und 2 in Obernfeld.....	26
4.1	Inhalt und Ziele, Flächenanspruch, Darstellungen und Festsetzungen .....	26
4.2	Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen.....	27
4.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
4.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	28
4.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung der Änderung.....	32
4.5	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umweltauswirkungen .....	36
4.5.1	Vorläufige Abschätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs....	39
4.6	Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand.....	41

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
44. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Gieboldehausen  
Seite 3**

---

5.	Zoologische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Einschätzung .....	41
5.1	Artenschutzrechtliche Voreinschätzung .....	43
6.	Zusätzliche Angaben .....	45
6.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweis auf eventuelle Informationslücken .....	45
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	45
7.1	Änderungsbereich in Rüdershausen .....	46
7.2	Änderungsbereich in Rollshausen .....	46
7.3	Änderungsbereiche 1 und 2 in Oberfeld.....	49
8.	Literaturverzeichnis .....	54

## **1. Einleitung**

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um eine bauliche Weiterentwicklung gewerblicher Betriebe zu ermöglichen bzw. eine Anpassung an die reale Nutzung vorzunehmen. Die Änderung umfasst insgesamt vier Änderungsbereiche; sie befinden sich in den Ortschaften Rüdershausen, Rollshausen und zwei in Oberfeld.

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Ferner muss die sogenannte „Eingriffsregelung“ des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt werden. Angesichts der sich stark überschneidenden Themengebiete von Natur- und Umweltschutz hat sich bewährt, den Umweltbericht mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu verknüpfen.

Die Qualität der Planung wird wie bei den vorangegangenen Änderungen durch ein interdisziplinäres Team aus Architekt und Landschaftsplaner sichergestellt. Die planerische Vorbereitung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes übernimmt Büro Keller (Hannover). Da das Verhältnis von Naturschutzrecht und Baurecht eine eingehende Beurteilung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs aus landespflegerischer Sicht erfordert, wurde das Büro für Landschaftsarchitektur und Landespflege Dr. Schwahn (Göttingen) mit der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes beauftragt.

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

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

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

Neben der Umweltprüfung sind weiterhin die naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, welche in der sogenannten „Eingriffsregelung“ des Bundesnaturschutzgesetzes zum Ausdruck gebracht werden. Neben der Ermittlung der qualitativen und quantitativen Eingriffsdimension wird hier dargelegt, in welcher Form der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich stattfinden soll. Hierfür ist ggf. eine Darstellung zu treffen.

## **1.2 Methodik**

Die Verknüpfung des Umweltberichtes mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen erfolgt in Form des „Umweltberichtes mit integrierter Eingriffsbilanzierung“ nach einem Gliederungsmuster, welches mit dem Landkreis Göttingen abgestimmt wurde. Auf diese Weise wird eine Bündelung der Aussagen erreicht, die eine zeit- und ressourcenschonende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zulässt.

Die Änderungsbereiche in den Ortschaften Obernfeld, Rüdershausen und Rollshausen werden einer Beurteilung unter folgenden Punkten unterzogen, die die Methodik der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB wiedergeben:

### **Beschreibung von Zielen, Darstellungen und Flächenanspruch**

- Inhalt und Ziele der Planänderung
  - Darstellungen und Flächenanspruch
- Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung
  - Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen (Änderung und Ergänzung RROP 2010)
  - Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Göttingen (1998)
  - Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen
  - Naturschutz und Landschaftspflege (FFH, NSG, LSG, gesetzlich geschützte Biotop, Fließgewässerschutz)

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- Bestandsaufnahme und Bewertung
  - Biotop und Nutzungen
  - Natur und Landschaft
  - Vorbelastungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung der Änderung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umweltauswirkungen
  - Mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung einschließlich eventueller Standortalternativen, Angabe der Auswahlgründe.
  - Mögliche Ausgleichsmaßnahmen.
  - Vorläufige Abschätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs.
- Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihren Auswirkungen auf den Umweltzustand.

### **Zusätzliche Angaben**

- Verfahren bei der Aufstellung der Unterlagen
- Wissenslücken, Monitoring

### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

Zudem wird eine vorläufige Einschätzung über den voraussichtlichen Kompensationsbedarf für die beiden Siedlungserweiterungsflächen (Obernfeld und Rollshausen) erar-

beitet. Hintergrund ist die Frage, ob die Kompensation innerhalb des jeweiligen Änderungsbereiches möglich ist oder ein Ausgleich durch eine externe Kompensationsmaßnahme erfolgen muss. Um die Verhältnismäßigkeit von Eingriff und vorgeschlagenen Ausgleichsmöglichkeiten nachvollziehbar darzulegen, wird für die Berechnung das Kompensationsmodell des Landkreises Göttingen (WOLLENWEBER 1998, Überarbeitung 2013) verwendet.

Die Belange des Artenschutzes werden im Zuge einer Artenschutzprüfung dargestellt, um das Risiko einer Auslösung eines der Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

### **1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung**

Die gesetzlichen Grundlagen der Umweltschutzziele und ihre konkrete Bedeutung im vorliegenden Planungsverfahren gehen aus der nachstehenden Tabelle hervor. Die Ebenen, auf denen diese Anforderungen umzusetzen sind, reichen von der vorbereitenden Bauleitplanung bis hin zur Baugenehmigung und der weiteren Betriebsüberwachung.

<b>Schutzgut</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>Auswirkungen auf die Planung</b>
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz, Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Anforderungen an die Nutzungen gegen schädliche Bodenbelastungen
	Baugesetzbuch (§1 a)	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Wasser	EU-Wasserrahmenrichtlinie	Maßgaben zur Vermeidung einer Verschlechterung der Wasserqualität und Vermeidung von Hochwasserereignissen
	EU-Grundwasserrichtlinie zum Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung und Verschlechterung	Maßgaben zur Verhinderung des Einbringens von Schadstoffen in das Grundwasser
	Niedersächsisches Wassergesetz	Umsetzung der o.g. Maßgaben auf Landesebene

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
44. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Gieboldehausen  
Seite 7**

Schutzgut	Rechtsgrundlage	Auswirkungen auf die Planung
Klima/Luft	Protokoll von Kyoto vom 16.03.1998 zur Verminderung der Treibhausgasemissionen	Verringerung der CO <sub>2</sub> -Emissionen als wesentliche Triebkraft für neue Technologien (Biogasanlage, BHKW)
	Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Mai 2008)	Regelung der Qualitätsstandards von Luft, die einzuhalten sind (Grenzwerte, Alarmstufen)
	Bundesimmissionsschutzgesetz	
	Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)	
Pflanzen-Tiere	EU-Artenschutzverordnung, Bundesartenschutzverordnung	Bestimmen der Arten, die besonders oder streng geschützt sind und deren primäre Lebensräume nicht beeinträchtigt werden dürfen
	FFH-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft	FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiet V 19, (im vorliegenden Fall nicht direkt betroffen), FFH-Gebiet „Rhumeaue/Ellerniederung /Gillersheimer Bachtal“ der Nähe vom Änderungsbereich 1.
	Bundesnaturschutzgesetz, Nieders. Naturschutzgesetz	Besonders geschützte Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie. Maßgaben zu Eingriffsvermeidung, -verminderung und -kompensation
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz, Nieders. Naturschutzgesetz	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -verminderung und -kompensation hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
Mensch	s. Boden, Luft/Klima, Wasser als Lebensgrundlage	s. o.
	Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm hinsichtlich Schallschutz	Grenzwerte in Bezug zu Siedlungsgebieten
Kultur- u. Sachgüter	Artikelgesetz v. 1. Juni 1980 zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Bundesrecht  Nieders. Denkmalschutzgesetz	Geringe Relevanz, da keine Kultur- u. Sachgüter unmittelbar betroffen sind.

## 2. Änderungsbereich in Rüdershausen

Nordwestlich von Rüdershausen befinden sich zwei Hofstellen an der Kreisstraße 107, die bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden und somit als privilegierte Nutzung im Außenbereich galten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (roter Kreis zeigt den Geltungsbereich der Änderung). Da die derzeitige Nutzung der beiden Grundstücke nicht mehr landwirtschaftlich geprägt ist, sondern aus einer Hobby - Pferdehaltung

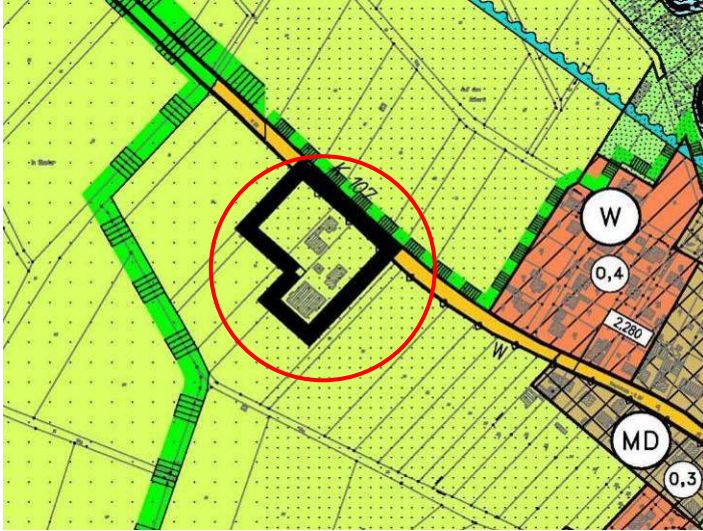


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen F-Plan

samt Reitplatz, einer Hundezucht und einer Ausbildungsstätte für das Schmiedehandwerk besteht, soll im Zuge der 44. Änderung eine Anpassung an die aktuelle Situation erfolgen.

### 2.1 Inhalt und Ziele, Flächenanspruch und Darstellungen

Im Nordwesten von Rüdershausen, in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand, befinden sich die baulichen Anlagen zweier Hofstellen, die mittlerweile nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Auf dem etwa 6.200 m<sup>2</sup> großen Areal (Teilflächen der Flurstück 94, 95 und 96) wurden zwei Wohnhäuser, Scheunen und andere Nebengebäude sowie ein Reitplatz errichtet. In diesem Bereich war bislang im Flächennutzungsplan eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, was aber nicht mehr der derzeitigen Nutzung entspricht. Aus diesem Grund wird dort zukünftig ein „Dorfgebiet“ in dem Plan eingetragen. Der Bereich ist sehr eng gefasst und bezieht neben den Gebäuden und Gartenflächen lediglich den Reitplatz noch mit ein. Auf diese Weise wird der Bestand gesichert und gleichzeitig verhindert, dass in dem Gebiet noch weitere bauliche Anlagen hinzu kommen können.

## **2.2 Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen**

### **Entwicklungsziele der Flächen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2010 (RROP), Änderung und Ergänzung 2012**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm unterliegt der Änderungsbereich keiner Darstellung. Südwestlich der Kreisstraße 107 ist ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. In der nordöstlich gelegenen Rhumeaue ist ein „Vorranggebiet für Natura 2000“, ein „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ und die „Sicherung des Hochwasserschutzes“ verzeichnet.

### **Entwicklungsziele der Flächen im Landschaftsrahmenplan Göttingen (LRP)**

Gemäß der Karte VI „Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Objekte“ liegt der Änderungsbereich nicht im Landschaftsschutzgebiet. Allerdings befindet sich das LSG „Untereichsfeld“ im Nordosten, jenseits der Kreisstraße, in unmittelbarer Nähe zum Planungsraum.

In der Karte VII „Einzelziele und Maßnahmen“ des LRP werden für den Planungsraum lediglich „allgemeine Anforderungen an Landwirtschaft“ gem. Kapitel 8.6 gefordert.

### **Naturschutz und Landschaftspflege (FFH-Gebiete, NSG, LSG, geschützte Biotope)**

Der Änderungsbereich selber befindet sich nicht in einem Schutzgebiet. Nordöstlich vom ihm verläuft in einer Entfernung von ca. 300 m die Rhume. Das Gewässer und seine Auenflächen sind sowohl als Naturschutzgebiet (NSG BR 00084) „Rhumeaue/Ellernbach/Gillersheimer Bachtal“, als auch als FFH-Gebiet (4228-331) „Sieber, Oder, Rhume“ unter Schutz gestellt.

Besonders geschützte Biotope sind weder im Änderungsbereich noch unmittelbar angrenzend zu finden. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind in der Rhumeaue in Form von seggenreichen Nasswiesen, Röhricht, naturnahen Flussabschnitten und Sümpfen vorhanden.



## 2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung



Abb. 2: Lage und Ausdehnung des Änderungsbereiches bei Rüdershausen (Grundlage: Google Earth)

#### **Biotope und Nutzungen**

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Rhumeaue, nordwestlich von Rüdershausen, und wird von der Kreisstraße 107 erschlossen. Das Areal ist sehr stark anthropogen überformt und weist, neben einem Bestand aus mehreren Gebäuden, befestigte Hofzufahrten sowie einen Reitplatz und einen Paddock (Standweide) auf. Diese baulichen Anlagen machen knapp die Hälfte des Änderungsbereiches aus. Die Gartenflächen bestehen überwiegend aus Scherrasen. Auf den ungenutzten Randflächen, wie etwa im Bereich des ehemaligen Hühnerstalls, hat sich eine üppige Ruderalflur etabliert, in denen Brennnesseln dominieren. Nach DRACHENFELS (2011) wird der Bereich als **ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)** eingestuft.

Gehölze sind vor allem an den Rändern des Änderungsbereiches vorhanden. Der Reitplatz ist nach Norden und zur Straße hin mit einer dichten Heckenpflanzung einge-

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
44. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Gieboldehausen  
Seite 11**

---

grünt, in der Gehölze wie Fichten, Obstbäume, Holunder, Hundsrosen, Kiefern, Ebereschen, Stieleichen und Liguster vorkommen. Weitere Fichten wurden im Süden sowie im Vorgarten der Wohnhäuser gepflanzt. Ein alter und für das Landschaftsbild bedeutsamer Walnussbaum wächst auf dem Flurstück 96, hinter dem Wirtschaftsgebäude (s. mittlere Reihe rechts).



Aufgrund der bestehenden Überbauung und seiner intensiven Nutzung ist das gesamte Areal des Änderungsbereiches für den Naturschutz von untergeordneter Bedeutung. Lediglich der alte Gehölzbestand und die unbewirtschafteten Randflächen, auf denen sich eine Ruderalflur etabliert hat, stellen wertvollere Lebensräume dar.

## **Natur und Landschaft**

Der kleine Änderungsbereich in Rüdershausen wird naturräumlich dem „Weser-Leine-Bergland“ zugeordnet. Er liegt im Übergang zwischen „Rhume-Aue“ und „Hellberge“, die Untereinheiten des „Eichsfelder Beckens“ darstellen. Es handelt sich hierbei um eine überwiegend landwirtschaftlich geprägte Landschaft, die durch kleine Waldflächen, wie etwa die bewaldeten Kuppen des Hellberges, Lohberges oder Kuhhirsberges oder die breite, strukturreiche Rhumeaue aufgelockert wird. Bedingt durch den sehr fruchtbaren Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde herrscht im Gebiet die Ackernutzung vor. Grünländereien sind fast nur noch in der Rhumeaue oder im direkten Umfeld der Ortschaft vorhanden.

## **Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

Der Geltungsbereich der Änderung sowie sein direktes Umfeld sind stark anthropogen überformt. Er stellt sich als weitgehend naturferne, intensiv bewirtschaftete Agrarlandschaft dar, auf der die Ackernutzung überwiegt. Eine weitere Vorbelastung bewirken im Änderungsbereich die vorhandene Bebauung und Versiegelung von Flächen, die Anlage des Reitplatzes sowie die standortfremden Nadelgehölze im Umfeld der beiden Gehöfte. Naturnahe Biotope sind überwiegend in der Rhumeaue sowie in den südwestlichen gelegenen Laubwaldflächen des Hellberges zu finden.



## **3. Änderungsbereich in Rollshausen**

Südlich des Dorfgemeinschaftshauses von Rollshausen gab es alte Planungen für Sport- und Freizeitanlagen, die in einer Darstellung im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ihren Niederschlag fanden. Die dazugehörigen Symbole ermöglichen die Anlage von Sport-, Bolz- und Tennisplatz sowie einer Sporthalle und eines Festplatzes. Von diesen Vorhaben wurde im Planbereich lediglich ein kleiner Bolzplatz südlich des Dorfgemeinschaftshauses realisiert.

Da auch zukünftig in diesem Areal keine weiteren Sport- und Freizeitstätten errichtet werden sollen und ein im Ort ansässiges und direkt angrenzendes Baugeschäft Lagerflächen benötigt, hat die Samtgemeinde für dieses Areal eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.



Abb. 3: Lage und Ausdehnung des Änderungsbereiches in Rollshausen (Quelle: Google Earth)

Im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes im Änderungsverfahren befindet, wurde die Darstellung der westlich vom Planungsraum verlaufenden Bahntrasse in eine gemischte Baufläche geändert, da hier bereits eine Halle genehmigt und errichtet worden war. Der Bahnabschnitt, der entlang des Grundstücks des Baugeschäftes verläuft, war vom Betrieb erworben und dem Betriebsgelände zugeschlagen worden.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich ist die Schaffung einer Abstellfläche für Baumaterialien.

### **3.1 Inhalt und Ziele, Flächenanspruch, Darstellungen und Festsetzungen**

Der Änderungsbereich in Rollshausen unterliegt bislang einer Darstellung als Grünfläche in einer Größe von 1,76 ha und einer etwa 0,12 ha großen Fläche für die Landwirtschaft, die aus einem Wirtschaftsweg besteht. Im Zuge der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dort eine ca. 0,85 ha große gewerbliche Baufläche, eine etwa 0,2 ha große Grünfläche/Bolzplatz sowie eine 0,83 ha große Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. folgende Abbildungen).

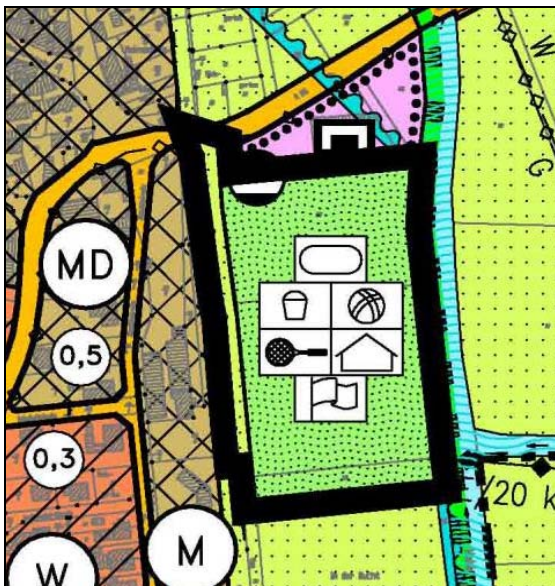


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Abb. 5: Ausschnitt aus der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **3.2 Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen**

#### **Entwicklungsziele der Flächen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2010 (RROP), Änderung und Ergänzung 2012**

In der Karte des RROP unterliegt der Änderungsbereich einer Darstellung als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ sowie aufgrund des sehr fruchtbaren Bodens auch als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Im Umfeld der Hahle ist ein „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“, ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ wie auch ein Bereich zur Sicherung des Hochwasserabflusses verzeichnet.

### **Entwicklungsziele der Flächen im Landschaftsrahmenplan Göttingen (LRP)**

Gemäß der Karte VI „Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Objekte“ lag der Änderungsbereich bei Erstellung des LRP im Landschaftsschutzgebiet „Untereichsfeld“, welches östlich der ehemaligen Bahntrasse beginnt. Die Abgrenzungen des LSG's wurden mittlerweile verschoben, sodass sich der Änderungsbereich nunmehr außerhalb des Schutzgebietes befindet.

In der Karte VII „Einzelziele und Maßnahmen“ des LRP werden für den Änderungsbereich kaum Aussagen getroffen. Es gelten nur „allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kap 8.6“. Für die Hahle, die östlich vom Planungsraum verläuft, wird für den Abschnitt südlich der Kreisstraße der „Erhalt und die Verbesserung bedeutsamer Räume für die Gewässerretention“ und für den Verlauf nördlich der Straße die „Renaturierung bedingt naturferner und naturferner Fließgewässerabschnitte“ gefordert.

### **Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiete, Geschützte Biotope, NSG, LSG, Fließgewässer)**

Das Landschaftsschutzgebiet „Untereichsfeld“ schließt die Ortschaft Rollshausen aus. Östlich vom Änderungsbereich beginnt der Grenzverlauf des LSG's mit der Hahle. Das Naturschutzgebiet und gleichnamige FFH-Gebiet „Seeanger, Retlake, Suhletal“ ist in Entfernungen von ca. 900 m vom Planungsraum zu finden. Zudem liegt westlich von Rollshausen das Vogelschutzgebiet V19 „Unteres Eichsfeld“.

Im Osten, direkt an das Gebiet angrenzend, verläuft die Hahle. Der Geltungsraum der Änderung befindet sich laut der Niedersächsischen Umweltkarten nicht im Überschwemmungsgebiet der Hahle, allerdings liegen Teilflächen im Osten innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (s. Abb. rechts).



Weder im Änderungsbereich, noch in seiner unmittelbaren Umgebung sind besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

### 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

##### Biotope und Nutzungen

Der gesamte Planungsraum ist stark anthropogen überformt. Den größten Flächenanteil des Änderungsbereiches nehmen Ackerflächen ein, die nach DRACHENFELS (2011) als **Basenarme Lehmäcker (AL)** angesprochen werden. Zwischen dem Schützenhaus samt Schießstand und der Ackerfläche befinden sich ein Bolzplatz (**Sportplatz, PSP**) und daran im Osten anschließend, nur durch ein **Ziergebüsch (BZE)** abgetrennt, ein kleiner Nutzgarten, der als **Obst- und Gemüsegarten (PHO)** angesprochen wird (s. folgende Fotos zum Planungsraum).



Erschlossen wird der Bereich durch einen wassergebundenen **Weg (OVWw)**, auf dem sich aufgrund geringer Inanspruchnahme ein Trittrasen etabliert hat (s.o.). Nördlich vom Planungsraum befinden sich das Dorfgemeinschaftshaus und der Schießstand. Dort wurde ein großes Areal für Parkplätze gepflastert, die übrigen Bereiche bestehen aus Scherrasenfläche.



Im Osten verläuft ein kaum genutzter Grasweg (s. Foto Mitte links) und daran anschließend die Hahle, während im Westen das Gelände einer Baufirma liegt.

### **Bewertung:**

Die Vegetation des Planungsraumes ist stark anthropogen bestimmt. Seltene, geschützte bzw. gefährdete Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden und sind hier auch nicht zu erwarten. Die Äcker wie auch die Gartenfläche, die aufgrund der intensiven Bewirtschaftung artenarm sind, werden nach BIERHALS, E. et al (2004) der Wertstufe I zugeordnet und sind somit nur von geringer Bedeutung. Das gleiche gilt auch für den Bolzplatz, der als artenarmer Scherrasen ausgebildet ist. Artenreichere Standorte befinden sich in den Säumen entlang des Wirtschaftsweges. Sie werden mit der Wertstufe III belegt (allgemeine Bedeutung für den Naturschutz).

### **Natur und Landschaft**

Die Ortschaft Rollshausen und der Landschaftsraum westlich der Hahle liegen im „Seeburger Becken“, die zu den Untereinheiten des „Eichsfelder Beckens“ zählt. Naturräumlich wird die Region dem „Weser-Leine-Bergland“ zugeordnet. Das Dorf befindet sich im Mündungsgebiet der Suhle in die Hahle in einer sehr fruchtbaren Talebene. Der Boden ist in diesem Bereich als Pseudogley-Parabraunerde (Westteil) und Gley-Vega (zur Hahle hin) einzustufen. Aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit überwiegt in den Tallagen der Ackerbau, Grünländereien sind fast nur noch in direkter Auenlage oder am Ortsrand zu finden. Die struktur- und obstbaumreichen Gärten am Dorfrand, der gehölzbestandene alte Bahndamm wie auch die Hahle tragen mit ihren Ufergehölzen zur Eingrünung der Siedlung und der Einbindung in die Landschaft bei.

### **Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

Im Änderungsbereich sowie seinem direktem Umfeld sind die Vorbelastungen vielfältig. Das Gebiet wird stark vom Menschen in Anspruch genommen. Zum einen existieren nördlich und westlich des Änderungsbereiches Siedlungsgebiete, auf denen große Flächen überbaut und somit dem Naturhaushalt entzogen wurden. Auch der intensiv bewirtschaftete Garten und Bolzplatz sowie die permanente Anwesenheit des Menschen stellen weitere Vorbelastungen dar. Einen Abschluss des Siedlungsraumes bildet die alte Bahnstrecke, deren Damm mit Fremdmaterial aufgeschüttet wurde und der aufgrund des jahrzehntelangen Bahnbetriebes sicherlich nicht ohne Belastungen sein dürfte.

Auch die Ackernutzung in der Aue wie auch die Errichtung von baulichen Anlagen (Dorfgemeinschaftshaus, Schießstand) in unmittelbarer Nähe zur Hahle stellen deutli-



che Vorbelastungen dar. Der Bach selber ist stark begradigt und eingetieft, weist aber einen guten Ufergehölzsaum auf.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beschränken sich im Wesentlichen auf die Bebauung Bahndammes durch das Betriebsgelände mit der Halle, die bislang nur unzureichend eingegrünt ist und am Ortsrand deutlich in Erscheinung tritt.

### **3.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung der Änderung**

Bei einer **Verwirklichung des Vorhabens** werden in der Aue zwischen der Hahle und dem alten Bahndamm Ackerflächen überplant, um dort einen gewerblichen Abstellplatz zu realisieren. Die dargestellten Teilflächen der Flurstücke sollen der Erweiterung der im Westen angrenzenden Grundstücke des Baugeschäftes dienen. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Bereich überbaut werden kann und somit große Teile der Flächen dem Naturhaushalt entzogen werden. Hiervon ist besonders der Boden betroffen. Zudem ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Pflanzen / Tiere. Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden ist aufgrund der hohen Fruchtbarkeit besonders gravierend. Zum Einen werden die Teile der Flurstücke der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und zum Anderen gehen durch eine Überbauung die natürlichen Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Der Boden mit seinen Lebensraumfunktionen und seiner Speicherkapazität wird im Zuge der geplanten Bebauung auf Teilflächen abgetragen bzw. im Untergrund (Baugrund) durch die Versiegelung von den natürlichen Kreisläufen abgetrennt. Sofern die Flächen vollversiegelt werden, kann kein Sickerwasser mehr eindringen, Bodenlebewesen werden beeinträchtigt und isoliert, der Austausch zwischen der Bodenluft und der Atmosphäre unterbunden, der Boden verdichtet und das Gefüge nachhaltig verändert. Bei offenporiger Befestigung ist zumindest ein Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers gegeben.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf dieses Schutzgut Boden werden auf der folgenden Seite in tabellarischer Form dargestellt.

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
44. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Gieboldehausen  
Seite 19**

Schutzgut	Funktionen	Beeinträchtigungen	Geplante Maßnahmen
<b>Boden</b>	Sehr ertragreicher und seltener Boden als Lebensgrundlage für Menschen (Lebensmittelproduktion, Energieproduktion)	Totalverlust durch Umnutzung auf Teilflächen.	Verlagerung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse des LK Göttingen.
	Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Totalverlust bei überbauten Flächen, Erhaltung bzw. Verbesserung im Bereich der randlichen Umgrünung des Gebietes.	Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzflächen (im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung).
	Lebensraum für Bodenorganismen	Totalverlust bei überbauten Flächen (ca. 0,68 ha).	Verlagerung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse LK Göttingen.  Erhaltung bzw. Verbesserung im Bereich der Grünflächen, der randlichen Umgrünung (ca. 0,135 ha) sowie im Bereich der Kompensationsmaßnahme.
	Bestandteil des Naturhaushalts: Abflussregulierung, Grundwasserneubildung, Nähr- und Kohlenstoffspeicherung	Totalverlust bei überbauten Flächen (ca. 0,68 ha), Erhaltung bzw. Verbesserung auf den unbefestigten Freiflächen (etwa 0,17 ha)	Verlagerung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse des LK Göttingen. Begrenzung der Totalversiegelung auf ein Minimum; Entwässerung versiegelter Flächen auf unbefestigten Seitenflächen.
	Schutzfunktionen: Pufferungsfähigkeit für Schadstoffe, Filterfähigkeit (Trinkwasser) pH-Regulierungsfunktion	Totalverlust bei überbauten Flächen (ca. 0,68 ha), allerdings Verbesserung auf den Grünflächen, Ausgleichs- und Kompensationsflächen zu erwarten, da keine oder geringe Verwendung von Düngern und chem. Pflanzenschutzmitteln	Verlagerung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse des LK Göttingen  Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzflächen
	Archiv von Natur- und Kulturgeschichte	Kein bekanntes Funderwartungsgebiet	Frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde. Besondere Aufmerksamkeit bei den Baumaßnahmen, Sicherung bedeutensamer Natur- und Kulturfunde gemäß den gesetzlichen Regelungen

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die Schaffung eines Pufferstreifens mit Bäumen und Sträuchern im Osten sowie die Anlage von Hecken im Süden und im Norden werden **keine starken Auswirkungen auf Flora und Fauna** erwartet. Die im Gebiet erfassten Vögel sind Allerweltsarten, die im Umfeld wie auch in den Ausgleichs- und Kompensationsflächen neue Lebensräume finden werden. Eine Feldhamsterkartierung, die auf der Maisfläche und den umliegenden Rainen am 16.

Mai 2017 durchgeführt wurde, brachte keine Befunde. Das Vorkommen von Bodenbrü-  
ter, wie etwa Feldlerche oder Schafstelze, konnten im Zuge der Begehung ebenfalls  
ausgeschlossen werden.

Die **Auswirkungen auf das Klima** werden als nicht gravierend eingestuft. Das Klein-  
klima kann sich durch einen hohen Versiegelungsgrad im zukünftigen Gewerbegebiet  
in Richtung heißer, trockener und staubiger entwickeln. Durch eine Verwendung von  
wasserdurchlässigen Materialien, umfangreiche Gehölzpflanzungen auf den Grünflä-  
chen sowie in der randlichen Eingrünung lassen sich die Folgen auf das Kleinklima  
begrenzen. Positiv zu bewerten ist die Ausnutzung vorhandener Erschließungswege,  
so dass bei einer Realisierung keine neuen Straßen gebaut werden müssen.

Bezüglich des **Klimaschutzes** bestehen auf einer reinen Lagerfläche für Baustoffe  
keine Handlungsmöglichkeiten. Bei Errichtung von Gebäuden sollte jedoch die Dach-  
fläche für eine Nutzung der Sonnenenergie durch Fotovoltaik oder Solarthermie vorge-  
sehen werden und entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan erfolgen. Durch  
die Ausweisung von Sonderbauflächen für die Windenergie, auf denen mehrere Wind-  
kraftanlagen errichtet wurden, hat die Samtgemeinde Gieboldehausen bereits einen  
erheblichen Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Durch die geplante Bebauung geht möglicherweise Retentionsraum in der Hahleau  
verloren, der durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Die **Auswirkungen auf  
das Schutzgut Wasser** ergeben sich aus einer zukünftigen Erhöhung der oberflächli-  
chen Abflüsse. Allerdings ist nicht mit einer Verringerung der Grundwasserneubil-  
dungsrate durch die Bebauung zu rechnen, da in diesem Bereich die Grundwasser-  
neubildungsrate mit 0-100 mm/a ohnehin gering ist. Minimieren lassen sich diese Fol-  
gen durch eine Reduzierung der überbaubaren Flächen, Teilversiegelung von Neben-  
flächen und eine Entwässerung von Wegen, Parkplätzen und Lagerflächen in angren-  
zende Grünflächen.

Um Beeinträchtigungen auf die Hahle zu vermeiden, sollte eine mehrreihige Puffer-  
pflanzung, bestehend aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen  
entlang des östlichen Randes des Gewerbegebietes angelegt werden.

Da der Änderungsbereich und sein Umfeld durch die gewerblich genutzten Flächen im  
Westen und die baulichen Anlagen des Dorfgemeinschaftshauses und Schießstandes  
vorbelastet ist und durch den Gehölzbestand entlang der Hahle bzw. durch weitere  
Pflanzungen eingebunden werden kann, wird sich das **Orts- und Landschaftsbild** in  
diesem Raum nicht nachhaltig negativ verändern, sofern für eine hinreichende Eingrün-  
ung gesorgt wird. Der Gehölzbestand an der Hahle bewirkt bereits eine gewisse Ein-  
grünung, die durch weitere Maßnahmen durchaus verstärkt werden kann.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass der Immissionsschutz für die **Menschen** der benachbarten Wohnsiedlung gewährleistet wird.

Bei **Nichtverwirklichung des Vorhabens** werden die Flurstücke weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und der äußerst fruchtbare, besonders schutzwürdige Boden kann weiter als Produktionsfläche dienen. In der Aue bliebe der Retentionsraum in seiner derzeitigen Größe erhalten.

Für das Baugeschäft bestünden keine Entwicklungsmöglichkeiten an seinem angestammten Standort, da die Kapazitäten für die Lagerung von Baumaterialien und Geräte auf dem Betriebsgelände nicht mehr ausreichen. Eine Einschränkung der Entwicklung könnte eine Betriebsverlegung in ein anderes Gewerbegebiet der Umgebung bedeuten.

Da die Samtgemeinde Gieboldehausen ein großes Interesse daran hat, bestehende Betriebe und Arbeitsstätten in den Ortschaften zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern, hat sie die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich des Dorfgemeinschaftshauses beschlossen. Sie möchte eine Erweiterung der Firma am angestammten Standort in Rollshausen ermöglichen.

### **3.5 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umweltauswirkungen**

#### **Mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung einschließlich eventueller Standortalternativen, Angabe der Auswahlgründe**

In der folgenden Tabelle werden zunächst die möglichen Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt und ihnen dann mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Negative Umweltauswirkung</b>	<b>Geplante Maßnahmen</b>
<b>Boden</b>	Überbauung, Versiegelung	Nutzung vorhandener Erschließung, Festlegung der Lagerfläche auf max. 80% des Grundstücks.  Nach Möglichkeit Ausbau der Lagerflächen mit versickerungsfähigem Material (z.B. Ökopflaster, wassergebundener Decke).

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
44. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Gieboldehausen  
Seite 22**

Schutzgut	Negative Umweltauswirkung	Geplante Maßnahmen
<b>Wasser</b>	Erhöhung der oberflächlichen Abflüsse	Begrenzung der Totalversiegelung auf ein Minimum, ggf. Rückhaltung der oberirdischen Abflüsse.
	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	Begrenzung der Totalversiegelung auf ein Minimum; Entwässerung versiegelter Flächen auf unbefestigten Seitenflächen.
	Beeinträchtigung der vorhandenen Gräben (z. B. durch Einträge von Gefahrstoffen)	Schaffung einer mind. 10 m breiten Pufferpflanzung entlang der Hahle.
<b>Luft / Klima</b>	Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung	Anpflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Verdunstung, Pufferpflanzung im Osten sowie der Eingrünung im Süden und Norden.  Nutzung der Dachflächen größerer Gewerbebauten für Solarthermie oder Fotovoltaik.
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Entzug von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung	Geringe Relevanz aufgrund der intensiven Acker- und Überbauung. Minimierung der Totalversiegelung und Überbauung.  Schaffung von neuen Lebensräumen im Bereich der mehrreihigen Umpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen sowie im Bereich einer Kompensationsmaßnahme.
	Beunruhigung von Tieren durch Anwesenheit von Menschen	Geringe Relevanz aufgrund der Vorbelastung (Nähe zur Siedlung, Straße und Freizeitanlagen).
<b>Landschaft und Landschaftsbild</b>	Geringe Auswirkungen aufgrund geschützter Lage und Vorbelastungen	Eingrünung des Gewerbegebietes mit mehrreihigen Heckenpflanzungen.
<b>Mensch, Gesundheit, Erholung</b>	U. U. Immissionskonflikte durch Lärmbelastung	Erstellen eines Schallschutzgutachtens auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Zur **Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen** sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für Lagerplätze auf B-Planebene. Die Erweiterungsfläche sollte nur als reine Lagerfläche dienen. Die Errichtung von Gebäuden sollte ausgeschlossen werden.

- Die Baufeldfreimachung und die Anlage von befestigten Flächen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit, im Zeitraum zwischen Oktober und März durchzuführen.
- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet, z.B. durch Teiche, Überlaufzisternen oder Versickerungsmulden. Keine direkte Einleitung des Oberflächenwassers in die Hahle.
- Nutzbarer Oberboden, der im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben wird und nicht im Änderungsbereich eingebaut werden kann, ist im Zuge der Bodenbörse des Landkreises Göttingen auf landwirtschaftlichen Flächen zu verlagern.
- Um Bodenverdichtungen zu vermeiden, sollten die Bereiche, die später nicht bebaut, sondern als Grün- und Ausgleichsflächen angelegt werden, nach Möglichkeit nicht befahren werden. Dies gilt besonderes bei feuchten Bodenverhältnissen.
- Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. sollen in einer wasserdurchlässigen Bauweise erfolgen.
- Abstell- und Lagerplätze sind so anzulegen, dass Abschwemmungen in die Hahle verhindert werden.
- Baumaschinen dürfen nur auf befestigten Flächen betankt und abgestellt werden, deren Entwässerung die Möglichkeit des Auffangens und Abscheidens von Treib- und Schmierstoffen bietet.
- Eine Beleuchtung der Lagerfläche sollte mit UV-freien Leuchtmitteln ausgestattet werden, um die Beeinträchtigung der Insektenfauna (Insektenfallen) zu minimieren.

Zum **Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft** sollten folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Entlang der Nord-, Ost- und Südseite des geplanten Gewerbegebietes sollte zur Einbindung in die Landschaft eine mindestens 5 m breite Pflanzung aus einer dreireihigen Strauch-Baumhecke vorgesehen werden. Die Raine der Hecke sollten mit einem krautreichen Landschaftsrasen eingesät werden. Die Gehölze dieser Pflanzung sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Um das Gewerbegebiet zu gliedern und die negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild und das Kleinklima in Grenzen zu halten, sollte

pro angefangene 500 m<sup>2</sup> befestigte Grundstücksfläche die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes außerhalb der Pflanzzonen vorgesehen werden.

### 3.5.1 Vorläufige Abschätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs

In der folgenden überschlägigen Bilanzierung werden für das Gewerbegebiet eine Lagerplatzgröße von 80 % der Grundstücksfläche sowie eine Umgrünung mit Gehölzen zugrunde gelegt. Es werden nur die Flächen bilanziert, auf denen ein Gewerbegebiet realisiert werden soll.

<b>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes – Ist-Zustand</b>						
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>	<b>Anzahl der maßgeblich betroffenen Schutzgüter Wert pro Schutzgut 0,25</b>		<b>WE insg.</b>
Acker (AT)	0,850	1	0,850	Boden	0,25*0,85=0,212	1,062
Weg (OVWw)	0,120	0,7	0,084			0,084
<b>Insgesamt</b>	<b>0,970</b>		<b>0,934</b>		<b>0,212</b>	<b>1,146</b>

<b>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes – Geplanter Zustand</b>						
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>	<b>Anzahl der maßgeblich betroffenen Schutzgüter Wert pro Schutzgut 0,25</b>		<b>WE insg.</b>
Befestigte Fläche (teilversiegelte Lagerflächen, entspr. 80% der Fläche)	0,680	0,3	0,204			0,204
Grünfläche (Landschaftsrasen)	0,035	1,3	0,046	Boden	0,25*0,035= 0,009	0,055
5 m breite Heckenpflanzung im Norden, Osten und Süden	0,135	3	0,405	Boden	0,25*0,135= 0,034	0,439
<b>Insgesamt</b>	<b>0,850</b>		<b>0,655</b>		<b>0,043</b>	<b>0,698 WE</b>

**Ermittlung des Kompensationswertes:**

**1,146 WE – 0,698 WE = 0,448 Werteinheiten**

Die vorläufige Bilanzierung zeigt, dass für die Anlage eines Lagerplatzes ein hoher Kompensationsbedarf besteht, der neben der Befestigung, auch durch den Verlust des schutzwürdigen Bodens verursacht wird. Die vorgeschlagenen Maßnahmen können nur zu einem Teil den Eingriff vor Ort ausgleichen, sodass noch externe Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Als Kompensationsmaßnahme wäre z.B. die Umwandlung von Acker in Grünland in der Aue der Hahle sinnvoll. Der Flächenbedarf hierfür liegt bei etwa 0,225 Hektar. Im Zuge des Bebauungsplanes ist eine detaillierte Eingriffsbilanzierung für das Gewerbegebiet zu erstellen und eine geeignete Kompensationsmaßnahme festzusetzen.

### **3.6 Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand**

Alternativen zur derzeitigen Planung bestehen in der Nullvariante oder der Verlagerung. Der gegenwärtige Standort ist aufgrund der Auenlage und des besonders fruchtbaren Bodens mit erheblichen Umweltauswirkungen behaftet und daher tendenziell ungünstig, stellt jedoch die einzige Möglichkeit der Firma zum Verbleib in Rollshausen dar. Eine Nullvariante würde die Existenz der Firma gefährden und eine Verlagerung aus Rollshausen nach sich ziehen, was wohnungsnahen Arbeitsplätze vernichten und eine Erhöhung der Pendlerströme zur Folge hätte.

Eine Möglichkeit zur Verlagerung besteht theoretisch in Form einer Verlegung an den westlichen Ortsrand in Richtung Germershausen, nördlich der Kreisstraße 106. Dort ist eine gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, auf der bereits eine Baustofffirma und eine Gärtnerei zu finden sind. Durch die Hanglage ist der Standort problematisch. Um ein mehr oder weniger ebenes Gelände zu schaffen, müsste der Bereich modelliert werden. Damit wären große Erdbewegungen verbunden. Nicht zu vernachlässigen wären auch die Verkehrsbewegungen zwischen dem Kerngebiet des Unternehmens und dem verlagerten Erweiterungsbereich mit allen hierdurch verursachten Umweltauswirkungen.

Außerdem besitzt das Gebiet am westlichen Ortsrand eine höhere Fernwirkung. Bezüglich der Bodenfruchtbarkeit und der Schutzwürdigkeit ist dieser Standort mit dem Planungsraum in der Hahleau vergleichbar.

Aus den genannten Überlegungen ist die vorliegende Planung insgesamt mit den geringsten Auswirkungen zu bezeichnen und wird von der Samtgemeinde weiter verfolgt.



## **4. Änderungsbereiche 1 und 2 in Obernfeld**

In der Ortschaft Obernfeld sind zwei Änderungsbereiche geplant. Bei dem Änderungsbereich 1, der am nordwestlichen Dorfrand liegt, handelt es sich um eine geplante Erweiterungsfläche für ein ansässiges Bauunternehmen. Der Änderungsbereich 2 befindet sich im Südosten von Obernfeld und betrifft im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hopfenbleek / Bergstraße“. Da dort die Darstellung als Dorfgebiet nicht der Ausprägung der Siedlung entspricht, soll eine Umwandlung in eine Wohnbaufläche erfolgen. Dabei werden die bislang als Grünfläche für Gartenland verzeichneten Bereiche mit einbezogen. Zukünftig werden konkrete Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt. In einem parallel durchgeführten Verfahren wird derzeit der Bebauungsplan für diesen Bereich aufgehoben.



Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Änderungsbereiche 1 (links) und 2 (rechts) in Obernfeld (Quelle: Google Earth)

### **4.1 Inhalt und Ziele, Flächenanspruch, Darstellungen und Festsetzungen**

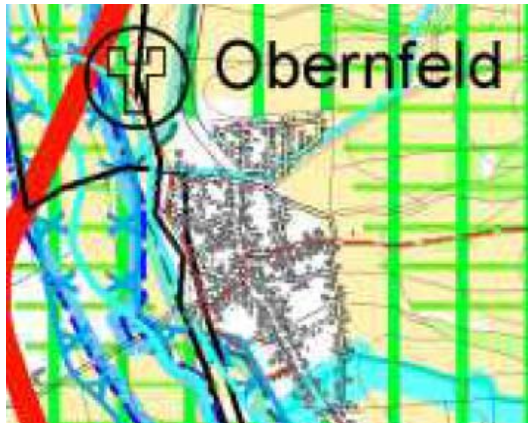
Der Änderungsbereich 1 im Nordwesten von Obernfeld beinhaltet die Darstellung einer ca. 0,63 ha großen Fläche für die Landwirtschaft und südlich davon einer etwa 0,43 ha großen Grünfläche - Reitplatz. Da der Reitplatz nicht realisiert wurde und etwa die Hälfte des Geltungsbereiches seit vielen Jahren als Lagerplatz genutzt wird, soll nunmehr eine Darstellung einer ca. 1,06 ha große gewerblichen Baufläche erfolgen.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich im südöstlichen Bereich von Obernfeld. Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (3,23 ha) und als 0,64 ha große Grünfläche / Gartenland dargestellt. Zukünftig soll das gesamte Areal entsprechend seiner Ausprägung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

## 4.2 Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen

### Entwicklungsziele der Flächen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2010 (RRÖP), Änderung und Ergänzung 2012

In der Karte des RRÖP sind für beide Änderungsbereiche folgende Aussagen erkennbar.



Aufgrund der sehr fruchtbaren Böden in der Hahleue und ihrem Umland ist die Ortschaft von einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ umgeben. Im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche verläuft eine Erdgasleitung, die als „Vorranggebiet Rohrfernleitung“ verzeichnet ist und im Norden befindet sich ein „Vorbehaltsgebiet Kulturales Sachgut“. Westlich von diesem Änderungsbereich liegt in der Hahleue ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Dort

ist auch der Hochwasserabfluss zu sichern. Außerdem ist in der Aue ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie für Erholung dargestellt.

Der südliche Teil des geplanten Allgemeinen Wohngebietes östlich der Bergstraße befindet sich in einem „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung“. Durch den Ort verlaufen zwei bedeutsame Radwanderwege, wovon einer auf dem Wirtschaftsweg zwischen bestehender und geplanter Gewerbefläche führt. Sie sind ebenfalls als Vorranggebiete verzeichnet.

### Entwicklungsziele der Flächen im Landschaftsrahmenplan Göttingen (LRP)

Gemäß der Karte VI „Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Objekte“ liegen beide Änderungsbereiche nicht im Landschaftsschutzgebiet. Das LSG „Untereichsfeld“ grenzt aber an die geplante Gewerbefläche im Norden und Westen an.

In der Karte VII „Einzelziele und Maßnahmen“ des LRP werden für den innerörtlichen Änderungsbereich an der Bergstraße lediglich „allgemeine Anforderungen an Siedlungen“ gem. Kap 8.3 gefordert. Für das Gebiet der geplanten gewerblichen Baufläche werden sowohl „allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft“ (gemäß Kap. 8.6) wie auch der „Erhalt bzw. Verbesserung des Bereiches mit hohem Grünlandanteil“ angeregt. Ein „Erhalt und Verbesserung bedeutsamer Räume für die Gewässerretention“ ist im Bereich der Hahleue dargestellt. Für das Fließgewässer wird laut Plan die „Renaturierung bedingt naturferner und naturferner Fließgewässerabschnitte“ für bedeutsam erachtet.

## **Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiete, Geschützte Biotope, NSG, LSG, Fließgewässer)**

Beide Änderungsbereiche liegen außerhalb des LSG's „Untereichsfeld“, es grenzt aber im Westen und Norden direkt an die geplante gewerbliche Baufläche des Änderungsbereiches 1 an.

In beiden Änderungsbereichen sind keine Fließgewässer vorhanden. Der Mühlengraben fließt aber unmittelbar am Änderungsbereich 1 vorbei. In ihm münden südlich wie auch nördlich der Fläche zwei kleine Gräben, sodass dieser Änderungsbereich von insgesamt drei Fließgewässern II. bzw. III. Ordnung umgeben ist.

Natura 2000-Gebiete oder Naturschutzgebiete liegen weiter als 1,5 km von den beiden Änderungsbereichen entfernt.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind weder in den beiden Änderungsbereichen noch in ihrem unmittelbarer Umfeld vorhanden.

### **4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **4.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

##### **Biotope und Nutzungen**

Der **Änderungsbereich 1** liegt im Nordwesten von Obernfeld, unmittelbar zwischen den bestehenden Gewerbeflächen eines Bauunternehmens und dem Mühlengraben. Erschlossen wird die geplante Gewerbefläche über den Wurthweg, der von der Hauptstraße abzweigt. Der Planungsraum und sein Umfeld sind stark anthropogen überformt. Im Westen dominiert das Firmengelände eines Bauunternehmens, das große Betriebsgebäude und einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Zwischen dem alten und der neuen Gewerbefläche verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg, der auf seiner Ostseite von einem Graben und einer Baumreihe begleitet wird.



Ein Großteil des Änderungsbereiches wird im Süden und Osten bereits als Lagerfläche für Baumaterialien, Bauwagen, Gerätschaften, Maschinen und Silage genutzt. Auf der Südseite wurden auch kleine Betriebsgebäude errichtet. Nach DRACHENFELS (2011) wird dieses Areal dem Biotoptyp **Lagerplatz (OFL)** und der Bereich mit der Silage und den abgestellten landwirtschaftlichen Gerätschaften im Nordosten des Planungsraumes als **landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)** eingeordnet. Die übrige Fläche besteht aus einem intensiv bewirtschafteten Grünland (**GI**).



Gehölze (junge Erlen, Fichten, Schlehen) befinden sich vereinzelt entlang des Mühlengrabens, während der südlich verlaufende Graben von einer geschlossenen Reihe aus Gehölzarten wie Birke, Esche, Buche, Stiel-Eiche, Fichte, Berg-Ahorn, Hasel, Liguster und Schlehe begleitet wird. Des Weiteren wurden zur Begrünung des Geländes im Südosten drei Berg-Ahornbäume gepflanzt. Die zumeist

aus Bäumen bestehende Pflanzung wird als **Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)** eingestuft.

Die das Gebiet einfassenden Gewässer sind nach DRACHENFELS als **Nährstoffreiche Gräben (FGR)** einzustufen, insbesondere der auf der Nordseite des Änderungsbereiches verlaufende. Sie werden von Röhrichtpflanzen (z.B. Schilf, Mädesüß, Sumpfschachtelhalm, Sumpfrispengras, Blutweiderich) begleitet. Die Gräben sollten zukünftig durch mehrreihige Pufferpflanzungen von den gewerb-



lichen Flächen abgeschirmt werden, um Beeinträchtigungen auf die Gewässer II. und III. Ordnung zu vermeiden.

Bei dem **Änderungsbereich 2** handelt es sich um ein seit Jahrzehnten bestehendes Baugebiet, in dem nur noch wenige Baulücken entlang der Hauptstraße, dem Hopfenbleek und der Bergstraße existieren. Die vorhandenen Wohngebäude sind in der Regel von Scherrasenflächen umgeben, auf denen zumeist Ziergehölze und Koniferen gepflanzt wurden. Sie werden als **Neuzeitliche Ziergärten (PHZ)** angesprochen. Die noch unbebauten Grundstücke entlang der Bergstraße werden derzeit als Wiesen bewirtschaftet. Größere Grünlandflächen befinden sich in den rückwärtigen Bereichen zwischen der Bergstraße und der Ortsdurchfahrt. Ländlich geprägte Nutz- und Obstgärten sind nur sehr vereinzelt zu finden (z.B. zw. den Wohnhäusern Nr. 6 und 12 am Hopfenbleek). Der Laubbaumbestand in den Gärten und auf den Wiesen besteht überwiegend aus Obstbäumen.



Laut NIBIS Kartenserver wird das ackerbauliche Ertragspotential auf der anstehenden Pseudogley-Braunerde (Änderungsbereich 2) und der Gley-Vega in der Hahleue (Änderungsbereich 1) als sehr hoch eingestuft. Die Böden im Gebiet zählen somit zu den schutzwürdigen Böden.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und Nutzung, der Überbauung sowie der permanenten Anwesenheit von Menschen sind die beiden Änderungsbereiche für die Tier- und Pflanzenwelt nur von untergeordneter Bedeutung. Von höherer Wertigkeit sind im Gebiet die Gräben und die standortgerechten Laubgehölze.

### **Natur und Landschaft**

Die beiden Änderungsbereiche in Obernfeld sind naturräumlich dem „Weser-Leine-Bergland“ zuzuordnen. Innerhalb des „Eichsfelder Beckens“ befindet sich der Änderungsbereich 2 in der Untereinheit „Hellberge“. Ausgangsgestein des Planungsraumes ist der Untere Buntsandstein. Das Gelände steigt in Richtung Osten an und weist Höhen zwischen 166 und 176 m über NN auf. Durch die Siedlungslage und die intensive Inanspruchnahme ist der Planungsraum naturfern ausgeprägt.

Der Standort der geplanten gewerblichen Baufläche befindet sich in ebener Auenlage, am östlichen Rand der Untereinheit „Seeburger Becken“. Er stellt einen Übergangsbereich zwischen dem durch Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Gebäude geprägten Siedlungsrand und der freien Landschaft dar. Hier ist ein Mosaik aus Ackerflächen und Grünländereien zu finden. Die Landschaft wird zudem durch die Gräben, die von Ufergehölzen begleitete Hahle sowie den alten, teilweise dicht mit Gebüsch bewachsenen alten Bahndamm strukturiert.



### **Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

Überbauung durch Gebäude und befestigte Flächen, intensive landwirtschaftliche wie auch gärtnerische Nutzung, die Beanspruchung als Lagerplatz sowie die Lage im Ort bzw. am gewerblich geprägten Siedlungsrand stellen wesentliche Vorbelastungen dar. Beide Änderungsbereiche werden durch die permanente Anwesenheit von Menschen gestört. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht im Bereich der innerörtlichen Siedlungsfläche durch die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen, während das gewerblich genutzte Areal am nordwestlichen Dorfrand unzureichend durch Ge-

hölze in die Landschaft eingebunden ist. So treten die großen befestigten Flächen, die Gewerbebauten und die Lagerplätze sehr stark in Erscheinung.

**Da die Bebauung des Änderungsbereiches 2 an der Bergstraße bereits nahezu vollständig erfolgt ist, sind in dem Gebiet zukünftig kaum Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten. Dort erfolgt durch die Änderung der Darstellung von Dorfgebiet und Grünfläche hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet lediglich eine Anpassung an die derzeitige Ausprägung der Flächen. Aus diesem Grund wird auf den Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes verwiesen und im Folgenden nur noch der Änderungsbereich 1 im Nordwesten der Ortschaft betrachtet.**

#### **4.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung der Änderung**

Die **Verwirklichung der Planung** schafft die rechtliche Grundlage für die Realisierung eines etwa 1,06 ha großen Gewerbegebietes am nordwestlichen Ortsrand von Obernfeld, in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Gewerbeflächen. Seit vielen Jahren wird knapp 60 % des Geltungsbereiches als Lagerplatz für das benachbarte Bauunternehmen sowie auf einer Teilfläche auch als Silagelager genutzt. Dort existieren bereits Flächenbefestigungen in Form von Betonpflaster und Schotter. Im Zuge der Inanspruchnahme des gesamten Geltungsbereiches, werden weitere Flächen überbaut und dem Naturhaushalt entzogen. Von den Flächenversiegelungen ist besonders der Boden betroffen und es sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Pflanzen/Tiere zu erwarten. Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden ist durch seine sehr hohe Fruchtbarkeit besonders gravierend. Zum Einen werden die Flurstücke der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und zum Anderen gehen durch eine Überbauung die natürlichen Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Im Zuge einer weiteren Bebauung wird der Boden mit seinen Lebensraumfunktionen und seiner Speicherkapazität auf Teilflächen abgetragen bzw. im Untergrund (Baugrund) durch die Versiegelung von den natürlichen Kreisläufen abgetrennt. Auf den versiegelten Flächen kann kein Niederschlagswasser mehr einsickern. Außerdem werden die Bodenlebewesen beeinträchtigt und isoliert, der Boden verdichtet, das Gefüge nachhaltig verändert und der Austausch zwischen der Bodenluft und der Atmosphäre unterbunden.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf dieses Schutzgut Boden werden auf der folgenden Seite in tabellarischer Form dargestellt.

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
44. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Gieboldehausen  
Seite 33**

Schutzgut	Funktionen	Beeinträchtigungen	Geplante Maßnahmen
<b>Boden</b>	Sehr ertragreicher und seltener Boden als Lebensgrundlage für Menschen (Lebensmittelproduktion, Energieproduktion)	Totalverlust durch Umnutzung auf Teilflächen	Verlagerung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse des LK Göttingen
	Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Totalverlust bei überbauten Flächen, Erhaltung bzw. Verbesserung im Bereich der randlichen Umgrünung des Gebietes	Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzflächen (im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung)
	Lebensraum für Bodenorganismen	Totalverlust bei überbauten Flächen (ca. 0,848 ha)	Verlagerung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse LK Göttingen  Erhaltung bzw. Verbesserung im Bereich der Grünflächen, der randlichen Umgrünung (ca. 0,212 ha) sowie im Bereich der Kompensationsmaßnahme
	Bestandteil des Naturhaushalts: Abflussregulierung, Grundwasserneubildung, Nähr- und Kohlenstoffspeicherung	Totalverlust bei überbauten Flächen (ca. 0,848 ha), Erhaltung bzw. Verbesserung auf den unbefestigten Freiflächen (etwa 0,212 ha)	Verlagerung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse des LK Göttingen. Begrenzung der Totalversiegelung auf ein Minimum; Entwässerung versiegelter Flächen auf unbefestigten Seitenflächen.
	Schutzfunktionen: Pufferungsfähigkeit für Schadstoffe, Filterfähigkeit (Trinkwasser) pH-Regulierungsfunktion	Totalverlust bei überbauten Flächen (ca. 0,848 ha), allerdings Verbesserung auf den Grünflächen, Ausgleichs- und Kompensationsflächen zu erwarten, da keine oder geringe Verwendung von Düngern und chem. Pflanzenschutzmitteln	Verlagerung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse des LK Göttingen  Schaffung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen
	Archiv von Natur- und Kulturgeschichte	Funderwartungsgebiet in unmittelbarer Nähe (Norden)	Frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde. Besondere Aufmerksamkeit bei den Baumaßnahmen, Sicherung bedeutensamer Natur- und Kulturfunde gemäß den gesetzlichen Regelungen

Da der Geltungsbereich der Änderung bereits durch die vorhandenen Lagerplätze, Flächenbefestigungen und die intensive Wiesennutzung sehr stark vorbelastet ist, wird das Planungsvorhaben den Naturhaushalt über die Vorbelastung hinaus nicht erheblich beeinträchtigen. Die **Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt** wird als gering eingeschätzt. **Voraussetzung sind allerdings der Erhalt des Laubgehölzbestandes sowie die Schaffung von Pufferstreifen mit Bäumen und Sträuchern ent-**



**lang der Gräben im Süden, Westen und Norden des Gebietes.**

Die auf den Flächen vorkommenden Tierarten sind aufgrund der Vorbelastung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließlich Allerweltsarten, die im Umfeld wie auch in den neu zu schaffenden Gehölzpflanzungen, Rainen und Kompensationsflächen neue Lebensräume finden werden. Störungsanfällige Tiere, wie auch Bodenbrüter, sind aufgrund des Betriebes auf dem Lagerplatz, die ständig wechselnde Inanspruchnahme von Teilflächen und die häufige Anwesenheit von Menschen auf den Flächen auszuschließen.

Das Planungsvorhaben wird sich gegenüber dem status quo nicht gravierend auf das **Klima** auswirken. Allenfalls das Kleinklima könnte sich durch weitere Flächenbefestigungen im Änderungsbereich in Richtung "heißer, trockener und staubiger" entwickeln. Durch eine niedrige GRZ, die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, den Gehölzerhalt und weitere umfangreiche Gehölzpflanzungen entlang der Ränder des Gebietes können die Folgen auf das Kleinklima begrenzt werden. Da für die Erschließung vorhandene Verkehrswege genutzt werden, müssen keine zusätzlichen Fläche für den Straßenbau versiegelt werden, was ebenfalls positiv zu bewerten ist.

Durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für die Windenergie, auf denen mehrere Windkraftanlagen errichtet wurden, hat die Samtgemeinde Gieboldehausen einen Beitrag zum **Klimaschutz** geleistet.

Auch im Gewerbegebiet bestehen bezüglich des Klimaschutzes Handlungsmöglichkeiten, in dem neue errichtete Gebäude mit Energiesparfenstern ausgestattet und gedämmt werden. Dieses ergibt sich bereits aus der Notwendigkeit, die Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Auch die Nutzung von regenerativer Energie ist möglich und wünschenswert, z.B. in Form von Solaranlagen auf den Dachflächen für die Wärme- oder Stromgewinnung.

Durch die Überbauung von Flächen ergeben sich **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**, weil auf den versiegelten Bereichen kein Wasser versickern kann und sich die oberflächlichen Abflüsse erhöhen werden. Mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die Bebauung ist allerdings nicht zu rechnen, da in diesem Bereich laut NIBIS Kartenserver die Grundwasserneubildungsrate mit 51-100 mm/a ohnehin gering ist. Um die Auswirkungen zu minimieren werden eine Reduzierung der überbaubaren Flächen, eine Teilversiegelung von Nebenflächen und eine Entwässerung von Wegen, Parkplätzen und Lagerflächen in angrenzende Grünflächen vorgeschlagen.

Auf jeden Fall sind Beeinträchtigungen auf die randlich gelegenen Fließgewässer zu vermeiden. Aus diesem Grund sollten entlang der südlichen, nördlich und westlich verlaufenden Gräben mehrreihige Gehölzpflanzungen als Pufferzonen vorgesehen werden.

Durch die bereits vorhandenen Lagerflächen im Änderungsbereich, die gewerblich genutzten Flächen im Osten und das große landwirtschaftliche Gebäude im Norden ist das **Orts- und Landschaftsbild** bereits vorbelastet. Sofern der Gehölzbestand entlang des südlichen Grabens erhalten bleibt, die standortfremden Koniferen sukzessive durch Laubbäume ersetzt und weitere Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Mühlengrabens im Westen und des kleinen Grabens im Norden vorgenommen werden, wird das Orts- und Landschaftsbild durch das Vorhaben nicht belastet. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollte im Zuge eines Bebauungsplanes die Höhe zukünftiger Gebäude festgelegt werden, wobei die Höhe des Gebäudebestandes im angrenzenden Gewerbegebiet zu Grunde gelegt werden sollte.

Da auf einer Teilfläche schon Baustofflager errichtet wurden, bestehen die Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch und Erholung** bereits heute. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass der Immissionsschutz für die Menschen der benachbarten Wohnsiedlung gewährleistet wird.

Auf dem Wirtschaftsweg zwischen bestehender und neuer Gewerbefläche verläuft ein bedeutsamer Radwanderweg. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes über diesen Weg hinaus in Richtung Westen, kann es zu einem Konfliktpotenzial mit Erholungssuchenden kommen. Um eine Gefährdung von Rad- und Fußgänger zu vermeiden, sollte in diesem Bereich eine Geschwindigkeitsbegrenzung festgelegt werden (möglichst Schrittempo). Dies allerdings übersteigt die Regelungsmöglichkeit der kommunalen Bauleitplanung und sollte von den zuständigen Verkehrsbehörden angeordnet werden.

Bei **Nichtverwirklichung des Vorhabens** müsste der bereits angelegte Lagerplatz zurückgebaut werden. Er ist derzeit nicht mit der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vereinbar, die in diesem Bereich die Anlage eines Reitplatzes vorsieht. Da die Realisierung eines Reitplatzes an diesem Standort nicht mehr verfolgt wird, müsste dort im F-Plan wieder eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Folglich würde nach einer Rekultivierung der Lagerfläche der gesamte Bereich einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Damit wären ebenfalls Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter verbunden (Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmittel, Nutzungseingriffe, Beunruhigung der Tierwelt usw.), die aber im Vergleich zu einer stark versiegelten Gewerbefläche deutlich geringer ausfallen werden.

In diesem Szenario bestünden dann für das ansässige Bauunternehmen kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten, weil die Grenze des LSG's und die östlich verlaufende Landesstraße 247 eine Ausweitung des Betriebes einschränken. Die Samtgemeinde Gieboldehausen wie auch die Gemeinde Oberfeld möchten den bestehenden Betrieb in seiner Entwicklung fördern, damit die Arbeitsstätten im Ort erhalten bleiben. Um die bestehende Nutzung auf eine rechtliche Grundlage zu stellen und die bauliche Erweite-

rung der seit fast 30 Jahren bestehenden Baufirma zu unterstützen, hat die Samtgemeinde Gieboldehausen die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

#### **4.5 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umweltauswirkungen**

##### **Mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung einschließlich eventueller Standortalternativen, Angabe der Auswahlgründe**

In der folgenden Tabelle werden zunächst die möglichen Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt und ihnen dann mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Negative Umweltauswirkung</b>	<b>Geplante Maßnahmen</b>
<b>Boden</b>	Überbauung, Versiegelung	Festlegung der GRZ auf 0,6. Nutzung vorhandener Erschließung,  Nach Möglichkeit Ausbau der Lagerflächen mit versickerungsfähigem Material (z.B. Ökopflaster, wassergebundener Decke).
<b>Wasser</b>	Erhöhung der oberflächlichen Abflüsse	Begrenzung der Totalversiegelung auf ein Minimum, ggf. Rückhaltung der oberirdischen Abflüsse.
	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	Begrenzung der Totalversiegelung auf ein Minimum; Entwässerung versiegelter Flächen auf unbefestigten Seitenflächen.
	Beeinträchtigung der vorhandenen Gräben (z. B. durch Einträge von Gefahrstoffen)	Schaffung von Pufferpflanzungen entlang der drei Gräben.
<b>Luft / Klima</b>	Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung	Erhalt des randlichen Laubgehölzbestandes. Anpflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Verdunstung, vor allem als Pufferzonen entlang der Gräben im Westen und Norden.

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
44. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Gieboldehausen  
Seite 37**

Schutzgut	Negative Umweltauswirkung	Geplante Maßnahmen
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Entzug von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung	Geringe Relevanz aufgrund der intensiven Nutzung als Lagerplatz und Wiese. Minimierung der Totalversiegelung und Überbauung.  Schaffung von neuen Lebensräumen im Bereich der mehrreihigen Pufferpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen sowie im Bereich einer Kompensationsmaßnahme.
	Beunruhigung von Tieren durch Anwesenheit von Menschen	Geringe Relevanz aufgrund der Vorbelastung (Lagerflächen, Nähe zu Gewerbeflächen, intensive Landwirtschaft).
<b>Landschaft und Landschaftsbild</b>	Geringe Auswirkungen aufgrund geschützter Lage und Vorbelastungen	Erhalt des Laubgehölzbestandes im Süden. Eingrünung des Gewerbegebietes mit mehrreihigen Heckenpflanzungen im Westen und Norden.
<b>Mensch, Gesundheit, Erholung</b>	Gefährdung von Erholungssuchenden (Wanderer und Radfahrer)	Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Erschließungsstraße sowie dem Weg im Bereich der Gewerbeflächen.

Zur **Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen** sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 60 % des Grundstücks, entsprechend einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60. Eine Überschreitung der GRZ sollte nach Möglichkeit nur unter Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten zugelassen werden.
- Festsetzung der Gebäudehöhen (Anpassung an den Gebäudebestand im angrenzenden Gewerbegebiet).
- Die Baufeldfreimachung und die Anlage von befestigten Flächen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit, im Zeitraum zwischen Oktober und März durchzuführen.
- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet, z.B. durch Teiche, Überlaufzisternen oder Versickerungsmulden.
- Nutzbarer Oberboden, der im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben wird und nicht im Gelände des Bebauungsplanes eingebaut werden kann, soll durch Vermittlung der Bodenbörse des Landkreises Göttingen auf landwirtschaftlichen Flächen verlagert werden.

- In der Bauphase sind alle Bodenmieten mit schnellwachsenden Leguminosen einzusäen oder mit Planen abzudecken, um der Bodenerosion vorzubeugen. Die DIN 18915 ist dabei zu beachten.
- Um Bodenverdichtungen zu vermeiden, sollten die Bereiche, die später nicht bebaut, sondern als Grün- und Ausgleichsflächen angelegt werden, nach insbesondere bei feuchten Bodenverhältnissen nicht befahren werden.
- Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. sollten in einer wasserdurchlässigen Bauweise erfolgen.
- Abstell- und Lagerplätze sind so anzulegen, dass Abschwemmungen in die Vorflut verhindert werden.
- Baumaschinen dürfen nur auf befestigten Flächen betankt und abgestellt werden, deren Entwässerung die Möglichkeit des Auffangens und Abscheidens von Treib- und Schmierstoffen bietet.
- Sofern eine Beleuchtung der Gewerbefläche vorgesehen wird, sollte diese mit UV-freien Leuchtmitteln ausgestattet werden, um die Beeinträchtigung der Insektenfauna (Insektenfallen) zu minimieren.
- Eine Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich des Wirtschaftsweges zwischen der alten und der geplanten Gewerbefläche wird vorgeschlagen, kann jedoch nur von der zuständigen Verkehrsbehörde verfügt werden.

Zum **Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft** sollten folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Der vorhandene Laubgehölzbestand zwischen dem Graben im Süden und dem geplanten Gewerbegebiet ist zu erhalten und durch weitere Pflanzungen zu erweitern. Die standortfremden Nadelbäume sind sukzessive durch Laubbäume zu ersetzen. Es sollte ein mindestens 3 m breiter Streifen auf der Nordseite des Grabens von jeglicher Bebauung freigehalten werden.
- Entlang der Westseite des geplanten Gewerbegebietes sollte parallel zum Mühlengraben eine mindestens 7 m breite Pufferpflanzung vorgesehen werden, die aus einer drei- bis vierreihige Pflanzung (Weiden, Erlen und anderen standortgerechten Gehölze) besteht. Die Raine der Pflanzung sollte mit einem krautreichen Landschaftsrasen eingesät werden. Die Gehölze dieser Ufersaumens sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Nach Norden sollte entlang der Südseite des Grabens eine dreireihige Strauch-Baumhecke gepflanzt werden, deren Raine ebenfalls mit einem krautreichen

Landschaftsrasen einzusäen sind. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, regelmäßig zu pflegen, wobei Abgänge zu ersetzen sind.

- Zur Gliederung des Gewerbegebietes sollte pro angefangene 500 m<sup>2</sup> befestigte Grundstücksfläche die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes außerhalb der Pflanzzonen vorgesehen werden.
- Im Gewerbegebiet sollte für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung angepflanzt werden. Hierfür sollte ein etwa 15 m<sup>2</sup> großes Pflanzbeet pro Baum oder ein durchgehender Pflanzstreifen vorgesehen werden. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **4.5.1 Vorläufige Abschätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs**

In der folgenden überschlägigen Bilanzierung wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6 mit Überschreitung um 0,2 zugrunde gelegt, sowie eine mehrreihige Umgrünung. Es wird für den gewerblich genutzten Lagerplatz für die Ermittlung des Ist-Zustandes die frühere Nutzung als Acker zu Grunde gelegt.

<b>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes – <u>Ist-Zustand</u></b>						
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>	<b>Anzahl der maßgeblich betroffenen Schutzgüter Wert pro Schutzgut 0,25</b>		<b>WE insg.</b>
Acker (AT)	0,380	1	0,380	Boden	0,25*0,380=0,095	0,475
Grünland (GI)	0,467	2	0,934	Boden	0,25*0,467=0,117	1,051
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	0,046	3	0,138	Boden	0,25*0,046=0,012	0,150
Landwirtschaftliche Lagerfläche	0,167	0,3	0,050			0,050
<b>Insgesamt</b>	<b>1,060</b>		<b>1,502</b>		<b>0,224</b>	<b>1,726</b>

<b>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes – Geplanter Zustand</b>						
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>	<b>Anzahl der maßgeblich betroffenen Schutzgüter Wert pro Schutzgut 0,25</b>		<b>WE insg.</b>
Befestigte Fläche von ca. 1,06 ha x GRZ 0,6	0,636	0	0,000			0,000
Überschreitung der GRZ um 0,2 (teilversiegelte Flächen) ca. 1,06 ha x GRZ 0,2	0,212	0,3	0,064			0,064
Grünfläche 1,04 ha x 0,2 minus Pflanzzonen (Puffer- u. Gehölzbestand)	0,040	1,3	0,052	Boden	0,25*0,040= 0,010	0,062
7 m bzw. 5 m breite Pufferpflanzung im Westen bzw. Norden	0,126	3	0,378	Boden	0,25*0,126= 0,032	0,410
Erhalt u. Erweiterung des Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	0,046	3	0,138	Boden	0,25*0,046=0,012	0,150
<b>Insgesamt</b>	<b>1,060</b>		<b>0,632</b>		<b>0,054</b>	<b>0,686</b>

**Ermittlung des Kompensationswertes:**

**1,726 WE – 0,686 WE = 1,04 Werteinheiten**

Die überschlägige Bilanzierung zeigt, dass bei einer GRZ von 0,6 plus Überschreitungsmöglichkeit ein sehr hoher Kompensationsbedarf besteht. Da der Eingriff vor Ort nur zu einem Teil durch die vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeglichen werden kann, müssen noch externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme einer Grünlandfläche in Auenlage sollte nach Möglichkeit in der Hahleau eine Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt werden. Hierfür würde eine Fläche von ca. 0,5 ha benötigt. Ebenso ist die Anlage von Uferrandstreifen entlang von Bächen und größeren Gräben sinnvoll, insbesondere in strukturarmen, durch intensiven Ackerbau gekennzeichneten Gebieten. Im Zuge des Bebauungsplanes ist eine detaillierte Eingriffsbilanzierung für das Gewerbegebiet zu erstellen, auf deren Grundlage geeignete Kompensationsmaßnahmen zu benennen und festzusetzen sind.

#### **4.6 Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand**

Als Alternative zur derzeitigen Planung steht nur eine Verlagerung des angestammten Betriebes zur Disposition. Dies steht im Widerspruch zum Ziel der Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze und hätte daher eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen sowie der hiermit verbundenen Immissionen zur Folge.

Sicherlich ist die als Gewerbegebiet vorgesehene Erweiterungsfläche durch ihre Lage in der Hahleau, den zu erwartenden Grünlandverlust und die Inanspruchnahme besonders fruchtbaren Bodens generell kritisch zu sehen. Allerdings wurden hier durch die Anlage eines Lagerplatzes bereits seit längerem Tatsachen geschaffen, die von den zuständigen Behörden offenbar geduldet wurden. In den letzten Jahren wurde die Betriebsfläche auch in Richtung Norden vergrößert. Eine weitere Entwicklung in diese Richtung ist durch die Hanglage ausgesprochen problematisch: um für die Lagerplätze ebene Flächen zu schaffen, sind dort große Bodenbewegungen erforderlich. Aus diesen Gründen kann die Firma sich nur nach Westen erweitern.

Bezüglich des besonders schutzwürdigen Bodens gibt es in Obernfeld kaum Alternativen, da nahezu das gesamte Umfeld des Ortes fruchtbare Böden aufweist.

#### **5. Zoologische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Einschätzung**

Der Umweltbericht zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Gieboldehausen umfasst keine vollständige Artenschutzprüfung. Eine solche erschien aufgrund der Tatsache nicht sinnvoll, dass ein erheblicher Teil der Änderungsflächen eine bestehende Nutzung im Nachhinein baurechtlich darstellt, somit dort keine Veränderungen erfolgen werden. Lediglich in Obernfeld (Änderungsbereich 1) kann eine Erweiterung der bestehenden Lagerfläche in westlicher Richtung vorgenommen werden. In Rollshausen soll ein Teil einer bestehenden Ackerfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Es sind somit vor allem diese Bereiche, in denen zu klären war, ob grundsätzliche Konflikte mit dem Artenschutz bestehen. Dies erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Einschätzung. Eine Artenschutzprüfung ist somit in dem nachfolgenden Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen.

Im September 2016 (06.09., 13.09. und 14.09.2016) fand in beiden genannten Bereichen eine **Bestandsaufnahme der Avifauna** bei sommerlichem Wetter (Sonne, über 20°C) statt, die angesichts der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht als vollständig gelten kann, sondern nur eine Einschätzung hinsichtlich des Potenzials der Flächen erleichtern sollte.



Die in Änderungsbereichen erfassten Vögel setzen sich überwiegend aus weit verbreiteten und in Niedersachsen häufig anzutreffenden Vogelarten zusammen. Lediglich der Rotmilan zählt zu den stark gefährdeten Vogelarten, Haussperling und Mehlschwalbe stehen auf der Vorwarnliste.

### Liste der vorgefundenen Vogelarten in allen Änderungsbereichen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Vorkommen im Gebiet	
		RLD	RL Nds	Rolls- hsn.	Obern- feld
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-		+
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-		+
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-		+
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	+	+
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-		+
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-		+
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	+ Ü	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V	V	+ Ü	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	+	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-		+ Ü
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	-	2		+ Ü
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	-	-	+	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				

Gefährdungsgrade der Roten Listen: (1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet; V = zurückgehende Art der Vorwarnliste). Ü = Überflug

### Erläuterungen zu der Liste:

#### Obernfeld (Änderungsbereiche 1 und 2)

In Obernfeld wurden folgende Vogelarten nachgewiesen: Amsel, Elster, Haussperling, Kohl- und Blaumeise, Heckenbraunelle, Rotmilan, Star, Ringeltaube und Zaunkönig. Der Rotmilan, der in Niedersachsen zu den stark gefährdeten Arten gehört, überflog das Gebiet auf seinen Nahrungsflügen nur. Die anderen beobachteten Vogelarten gelten als häufig vorkommend und in ihrem Bestand nicht gefährdet. Sie brüten möglicherweise in den Bäumen und Büschen am Rand des Geländes.

Der Kartierzeitpunkt spiegelt nicht das gesamte Artenspektrum wieder, weil das Brutgeschäft zu der Zeit schon abgeschlossen ist, die Vögel kaum noch singen und einige Arten schon beginnen wegzuziehen. Daher ist die Artenzahl der Vögel mit Sicherheit wesentlich höher, zumal es in den Bäumen und Sträuchern am Rand der Fläche viele Nistmöglichkeiten gibt. Insbesondere die Gehölze zum Mühlengraben hin sind relativ

ungestört. In dem mit Schilfröhricht zugewachsenem Graben am nördlichen Rand der Fläche könnte der Sumpfrohrsänger vorkommen.

### **Rollshausen**

Auf den abgeernteten Ackerflächen am südlichen Ortsrand von Rollshausen, die zwischen ehemaligem Bahndamm und Hahle liegen, konnten folgende Vogelarten nachgewiesen werden: Haussperling, Wacholderdrossel, Rabenkrähe, Mäusebussard und Mehlschwalbe. Die Haussperlinge und Krähen waren Nahrungsgäste auf dem Feld, Mäusebussard und Mehlschwalbe überflogen das Gebiet auf der Suche nach Nahrung. Die Wacholderdrossel wurde in einem Baum an der Hahle gesichtet. Es befinden sich keine Feldgehölze am Ackerrand, im Osten grenzen allerdings die Ufergehölze der Hahle mit großen alten Weiden an. Dort gibt es viele Nistmöglichkeiten für Gehölzbrüter wie Drosseln, Finken und Grasmücken. In den alten Bäumen dürften auch Brutplätze für Höhlen- und Nischenbrüter zu finden sein. Weitere ungestörte Brutstätten sind im Gehölzbestand des alten Bahndammes südwestlich und nordwestlich vom Änderungsbereich vorhanden.

Aufgrund der festgestellten Arten, vor allem aber der Ausprägung der künftigen gewerblichen Bauflächen, wurde am 16. Mai 2017 eine weitere Begehung durchgeführt, die sich auf das Vorhandensein von Bodenbrütern auf diesen Flächen konzentrierte. Diese Begehung war auf der Ackerfläche in Rollshausen sehr engmaschig, da gleichzeitig nach Bauen des Feldhamsters gesucht wurde. Sowohl Bodenbrüter als auch Feldhamster konnten nicht festgestellt werden.

### **Feldhamster**

Auf den Äckern in Rollshausen und den umliegenden Rainen entlang des Änderungsbereiches war das Vorkommen des Feldhamsters nicht auszuschließen. Zum Zeitpunkt der Kartierung 2016 waren die Äcker leider bereits abgeerntet und für die zukünftige Einsaat vorbereitet. Aus diesem Grund wurde am 16. Mai 2017 eine Erfassung auf der mit Mais eingesäten Fläche durchgeführt. Da der Bewuchs noch nicht sehr hoch war, war die Suche nach typischen Feldhamsterbauen gut möglich. Auf den untersuchten Ackerflächen, wie auch im Bereich der Raine konnten keine Spuren einer Hamsterbesiedelung gefunden werden. Dies ist insofern plausibel, als in der Hahle mit einem tendenziell oberflächennahen Grundwasserstand zu rechnen ist, der das Gebiet für Feldhamster unattraktiv macht, zumal im Umfeld deutlich bessere Bedingungen gegeben sind.

## **5.1 Artenschutzrechtliche Voreinschätzung**

Aus Artenschutzgründen sollte zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorsorglich folgender Hinweis in der weiteren Bauleitplanung aufgenommen werden:

*Aus Gründen des Brutvogelschutzes ist der Gehölzbestand, insbesondere die standortgerechten Laubgehölze an den Gräben in Obernfeld zu erhalten. Notwendige Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

*Die Baufeldfreimachung für die gewerblichen Flächen in Rollshausen und Obernfeld ist in der brutfreien Zeit außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit, im Zeitraum zwischen Oktober und März durchzuführen.*

Eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung soll getrennt für die einzelnen Änderungsbereiche erfolgen:

### **Änderungsbereich Rüdershausen**

Aufgrund der Tatsache, dass in Rüdershausen lediglich eine baurechtliche Anpassung an den vorhandenen Bestand Ziel der Änderung ist, die Änderung im Gegenteil darauf abzielt, weitere bauliche Veränderungen im Gebiet auszuschließen, ist dieser Änderungsbereich artenschutzrechtlich unbedenklich.

### **Änderungsbereich Rollshausen**

Eine materielle Änderung mit Eingriffstatbestand wird im Änderungsbereich Rollshausen vorbereitet. Hier handelt es sich um eine Ackerfläche, die in einen Lagerplatz umgewandelt werden soll. Gehölzbestand ist nur in sehr geringem Umfang betroffen. Aufgrund der faunistischen Kartierungen konnte das Vorkommen von Bodenbrütern und Feldhamstern nicht bestätigt werden, so dass grundsätzliche artenschutzrechtliche Bedenken unbegründet wären. Gleichwohl ist im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

### **Änderungsbereich Obernfeld 1**

Auch hier bereitet der Flächennutzungsplan eine materielle Veränderung mit Eingriffscharakter vor, indem die Erweiterung einer bereits bestehenden Lagerfläche ermöglicht wird. Die betroffene Grünlandfläche ist potenziell für Bodenbrüter geeignet, wenngleich die aus dem angrenzenden gewerblich genutzten Bereich hervorgehenden Störungen erheblich sind. Vermutlich konnten aus diesem Grund im Mai 2017 keine bodenbrütenden Arten festgestellt werden.

Somit gilt auch hier, dass die entsprechenden Untersuchungen im Zuge der Aufstellung des nachfolgenden Plan- bzw. Genehmigungsverfahrens nach Möglichkeit im zeitigen Frühjahr zu wiederholen sind, um artenschutzrechtliche Vorbehalte eindeutig zu entkräften.

## **Änderungsbereich Oberfeld 2**

In diesem Änderungsbereich ist die Anpassung des baurechtlichen Status der Fläche an die seit Jahrzehnten bestehende Nutzung Ziel der Änderung. Somit werden keine weiteren Eingriffe bzw. Veränderungen vorbereitet, so dass dieser Änderungsbereich artenschutzrechtlich unbedenklich ist.

Abschließend lässt sich prognostizieren, dass nach derzeitigen Kenntnisstand durch die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, unter der Berücksichtigung der oben aufgeführten Einschränkungen, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweis auf eventuelle Informationslücken**

Die Aufstellung der Unterlagen erfolgte in zwei Schritten. Zunächst wurden alle relevanten planerischen Aussagen ausgewertet, bevor im zweiten Arbeitsgang eine örtliche Inaugenscheinnahme mit Kartierung des gegenwärtigen Zustandes erfolgte.

Für die meisten Änderungsbereiche bestehen keinerlei Wissenslücken, da es sich um überschaubare Vorhaben mit geringerer Umweltrelevanz handelt. Im Zuge der konkreten Planungen und der Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen sind offene Fragen zu klären, wie z. B. die Eingriffsgröße und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.

Informationslücken bestehen jedoch bezüglich der Artenausstattung. Der gegenwärtige Kenntnisstand reicht für die geplanten Gewerbeflächen in Rollshausen und Oberfeld nicht aus, um eine Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sicherzustellen. Vor einer baulichen Veränderung ist dort in jedem Fall eine vollständige Artenschutzprüfung durchzuführen, möglichst in geringem zeitlichen Abstand zu den bevorstehenden baulichen Maßnahmen.

Informationslücken bestehen auch bezüglich des Lärmschutzes in den oben genannten Ortschaften, da sich im näheren Umfeld Wohnbebauungen befinden. Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne sollten daher Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben werden.

## **7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Folgenden wird eine allgemeinverständliche Zusammenfassung über die Aussagen zu allen Gebieten gegeben.

## **7.1           Änderungsbereich in Rüdershausen**

### **Planungsabsicht und Darstellungen**

Ziel der Änderung ist die Darstellung eines Dorfgebietes im Bereich zweier ehemaliger Hofstellen im Nordwesten von Rüdershausen. Nachdem die Landwirtschaft aufgegeben wurde, sollen in dem etwa 0,62 ha großen Änderungsbereich Nachnutzungen ermöglicht werden, die zwar noch einen Bezug zur Landwirtschaft aufweisen, aber nicht mehr als privilegierte Vorhaben gelten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal des Änderungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **Gegenwärtiger Zustand und Wertigkeit**

Der Änderungsbereich, der von der K 107 erschlossen wird, weist einen Bestand aus mehreren Gebäuden (Wohn- und Nebengebäuden), befestigte Hofzufahrten, einen Reitplatz, einen Paddock/Standweide und Gartenflächen auf. Die baulichen Anlagen umfassen ca. die Hälfte des Untersuchungsraumes. Mit Ausnahme des Gehölzbestandes (Hecken, Koniferen, Einzelsträucher, Obstbäume, Einzelbäumen einem stattlichen Walnussbaum sowie ruderalisierten, ungenutzten Randbereichen ist der Änderungsbereich für Arten und Lebensgemeinschaften von untergeordneter Wertigkeit. Da im Zuge der Änderung lediglich die vorhandene Nachnutzung planungsrechtlich ordnungsgemäß gesichert werden soll und durch die Planung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, wird an dieser Stelle nicht weiter auf diesen Änderungsbereich eingegangen.

## **7.2           Änderungsbereich in Rollshausen**

### **Planungsabsicht und Darstellungen**

Ziel der Änderung ist die Erweiterung der Betriebsfläche zur Herstellung eines Lagerplatzes für eine in Rollshausen ansässige Baufirma. Aus diesem Grund beinhaltet die Änderung die Darstellung einer 0,85 ha großen gewerblichen Baufläche, einer 0,83 ha großen Fläche für die Landwirtschaft sowie einer 0,12 ha großen Grünfläche-Bolzplatz.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal in einer Größe von 1,76 ha als Grünfläche mit den Symbolen für Sport-, Tennis- und Bolzplatz, Sporthalle und Festplatz versehen. Bis auf den Bolzplatz wurden im Änderungsbereich keine weiteren Sportstätten realisiert und sind auch zukünftig nicht geplant. Der parallel zum alten

Bahndamm verlaufende Wirtschaftsweg ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **Gegenwärtiger Zustand und Wertigkeit**

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird als Acker bewirtschaftet. Im Norden schließt sich ein Bolzplatz an, der aus einer Scherrasenfläche besteht, sowie eine kleine Gartenparzelle. Erschlossen wird das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg, der von der Kreisstraße abzweigt und die Zufahrt zum Parkplatz, Dorfgemeinschafts- und Schützenhaus ermöglicht. Aufgrund der intensiven Nutzung ist der Änderungsbereich für Natur und Landschaft von geringer Wertigkeit. Wertvollere Lebensräume befinden sich östlich angrenzend, im Bereich der Hahle. Außerdem besitzt der sehr fruchtbare Auenboden eine herausragende Bedeutung.

### **Konflikte mit Umweltzielen**

Das Planvorhaben schafft die Voraussetzungen für die Anlage einer gewerblichen Baufläche auf der westlichen Hälfte des Änderungsbereiches. Im Zuge der Realisierung eines Lagerplatzes werden Teilflächen überbaut und dadurch dem Naturhaushalt entzogen. Hiervon sind alle Schutzgüter betroffen, insbesondere der Boden, der aufgrund seiner hohen Fruchtbarkeit eine besondere Wertigkeit besitzt. Im Planungsraum wurden keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten erfasst. Das Vorkommen von Bodenbrütern und Feldhamster wurde im Zuge einer Kartierung ausgeschlossen, sodass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen. Allerdings ist vor der materiellen Umsetzung des Planungszieles eine komplette Artenschutzprüfung durchzuführen. Sofern das Gebiet an den Rändern durch mehrreihigen Gehölzpflanzungen eingegrünt wird, sind auch keine Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und das Fließgewässer Hahle zu erwarten.

### **Geplante Maßnahmen**

Zur **Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen** sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für Lagerplätze auf B-Planebene. Die Erweiterungsfläche sollte nur als reine Lagerfläche dienen. Die Errichtung von Gebäuden sollte ausgeschlossen werden.
- Die Baufeldfreimachung und die Anlage von befestigten Flächen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit, im Zeitraum zwischen Oktober und März durchzuführen.

- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet, z.B. durch Teiche, Überlaufzisternen oder Versickerungsmulden. Keine direkte Einleitung des Oberflächenwassers in die Hahle.
- Nutzbarer Oberboden, der im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben wird und nicht im Änderungsbereich eingebaut werden kann, ist im Zuge der Bodenbörse des Landkreises Göttingen auf landwirtschaftlichen Flächen zu verlagern.
- Um Bodenverdichtungen zu vermeiden, sollten die Bereiche, die später nicht bebaut, sondern als Grün- und Ausgleichsflächen angelegt werden, nach Möglichkeit nicht befahren werden. Dieses gilt besonderes bei feuchten Bodenverhältnissen.
- Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. sollen in einer wasserdurchlässigen Bauweise erfolgen.
- Abstell- und Lagerplätze sind so anzulegen, dass Abschwemmungen in die Hahle verhindert werden.
- Baumaschinen dürfen nur auf befestigten Flächen betankt und abgestellt werden, deren Entwässerung die Möglichkeit des Auffangens und Abscheidens von Treib- und Schmierstoffen bietet.
- Eine Beleuchtung der Lagerfläche sollte mit UV-freien Leuchtmitteln ausgestattet werden, um die Beeinträchtigung der Insektenfauna (Insektenfallen) zu minimieren.

Zum **Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft** sollten folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Entlang der Nord-, Ost- und Südseite des geplanten Gewerbegebietes sollte zur Einbindung in die Landschaft eine mindestens 5 m breite Pflanzung aus einer dreireihigen Strauch-Baumhecke vorgesehen werden. Die Raine der Hecke sollten mit einem krautreichen Landschaftsrasen eingesät werden. Die Gehölze dieser Pflanzung sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Um das Gewerbegebiet zu gliedern und die negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild und das Kleinklima in Grenzen zu halten, sollte pro angefangene 500 m<sup>2</sup> befestigte Grundstücksfläche die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes außerhalb der Pflanzzonen vorgesehen werden.

## **Planungsalternativen**

Eine Standortalternative besteht theoretisch in Form einer Verlegung an den westlichen Ortsrand in Richtung Germershausen, nördlich der Kreisstraße 106. Dort ist eine gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, auf der bereits eine Baustofffirma und eine Gärtnerei zu finden sind. Durch die Hanglage ist der Standort problematisch. Um ein mehr oder weniger ebenes Gelände zu schaffen, müsste der Bereich modelliert werden. Damit wären große Erdbewegungen verbunden. Nicht zu vernachlässigen wären auch die Verkehrsbewegungen zwischen dem Kerngebiet des Unternehmens und dem verlagerten Erweiterungsbereich mit allen hierdurch verursachten Umweltauswirkungen. Außerdem besitzt das Gebiet am westlichen Ortsrand eine höhere Fernwirkung. Bezüglich der Bodenfruchtbarkeit und der Schutzwürdigkeit ist dieser Standort mit dem Planungsraum in der Hahleau vergleichbar.

Aus den genannten Überlegungen, vor allem aber infolge seiner unmittelbaren Benachbarung mit dem vorhandenen Betrieb, ist die vorliegende Planung insgesamt mit den geringsten Auswirkungen zu bezeichnen und wird daher weiter verfolgt.

## **Wissenslücken, Monitoring.**

Da die zoologischen Erfassungen nur Momentaufnahmen darstellen, sollte im Zuge des Bebauungsplanes erneut eine Kartierung der Avifauna und eine weitere Feldhamsteruntersuchung vorgenommen werden.

Unklar ist derzeit noch, ob es zu einem Immissionskonflikt kommen kann, weil in der direkten Umgebung Wohnnutzung vorhanden ist. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass der Immissionsschutz für die Menschen der benachbarten Wohnsiedlung gewährleistet wird.

## **7.3 Änderungsbereiche 1 und 2 in Obernfeld**

### **Planungsabsicht und Darstellungen**

Im Nordwesten von Obernfeld ist ein Bauunternehmen ansässig, welches sein Betriebsgelände nach Osten erweitern möchte, da die Kapazitäten auf seinem Firmengelände begrenzt sind. Aus diesem Grund beinhaltet der Änderungsbereich 1 die Darstellung einer ca. 1,06 ha großen gewerblichen Baufläche. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im Änderungsbereich 1 noch eine ca. 0,63 ha große Fläche für die Landwirtschaft und südlich davon einer etwa 0,43 ha großen Grünfläche - Reitplatz dargestellt. Da der Reitplatz nicht realisiert wurde und etwa die Hälfte des Geltungsbereiches bereits seit vielen Jahren als Lagerplatz für Baustoffe und Boden von dem dort



ansässigen Bauunternehmen genutzt wird, soll nunmehr die Darstellung einer ca. 1,06 ha große gewerblichen Baufläche erfolgen.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich im südöstlichen Teil von Oberfeld. Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (3,23 ha) und als 0,64 ha große Grünfläche / Gartenland dargestellt. Zukünftig soll das Areal entsprechend seiner Ausprägung einer Darstellung als Wohnbaufläche unterliegen.

### **Gegenwärtiger Zustand und Wertigkeit**

Der Änderungsbereich 1, der sich zwischen den bestehenden Gewerbeflächen eines Bauunternehmens und dem Mühlengraben befindet und über den Wurthweg erschlossen wird, erweist sich als stark anthropogen überformt. Seit einigen Jahren wird schon der Südteil der Fläche als Lagerplatz für Baustoffe, Gerätschaften, Maschinen und Silage genutzt. Dafür wurde ein Großteil des Bereiches befestigt. Im Norden schließt sich eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche an. Junge Gehölze sind vereinzelt am Mühlengraben im Westen des Gebietes zu finden, während entlang des südlich verlaufenden Grabens ein geschlossener, hoher Gehölzsaum stockt. Außerdem wurden im Südosten, am Rand der Fläche drei Bäume (Bergahorn) gepflanzt.

Der **Änderungsbereich 2** stellt ein seit Jahrzehnten bestehendes Baugebiet dar, in dem nur noch wenige Baulücken existieren. Die vorhandenen Wohn- und Nebengebäude sind in der Regel von Scherrasenflächen umgeben, auf denen zumeist Ziergehölze und Koniferen gepflanzt wurden. Die noch unbebauten Grundstücke entlang der Bergstraße werden derzeit als Wiesen bewirtschaftet. Außerdem befinden sich größere Grünlandflächen in den rückwärtigen Bereichen zwischen der Bergstraße und der Ortsdurchfahrt. Ländlich geprägte Nutz- und Obstgärten sind nur sehr vereinzelt vorhanden. Der Laubbaumbestand in den Gärten und auf den Wiesen besteht überwiegend aus Obstbäumen.

Durch die intensive Nutzung und Bewirtschaftung, der Überbauung sowie durch die der permanenten Anwesenheit von Menschen sind beide Änderungsbereiche für die Tier- und Pflanzenwelt nur von untergeordneter Bedeutung. Von höherer Wertigkeit sind im Gebiet die Gräben und die standortgerechten Laubgehölze (Änderungsbereich 1) wie auch die alten Obstbäume auf den innerörtlichen Grünflächen (Änderungsbereich 2).

### **Konflikte mit Umweltzielen**

In dem Gebiet des Änderungsbereiches 2 ist die Bebauung fast vollständig erfolgt. Aus diesem Grund sind in dem Gebiet zukünftig kaum Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten. Dort wird lediglich durch die Änderung der Darstellung von Dorfgebiet und Grünfläche hin zu einer Wohnbaufläche eine Anpassung an die derzeitige Ausprägung der Flächen vorgenommen.

Mit der Verwirklichung der Planung wird der bereits angelegte Lagerplatz planungsrechtlich gesichert und nach Norden hin auf eine Gesamtfläche von 1,06 ha erweitert. Im Zuge einer weiteren Bebauung werden hier Flächen in einem Umfang von ca. 80 % des Änderungsbereiches befestigt und somit dem Naturhaushalt entzogen. Eine besondere Betroffenheit besteht für das Schutzgut Boden, der im Gebiet sehr fruchtbar ist und dadurch zu den besonders schutzwürdigen Böden zählt. Mit dem Vorhaben sind der Entzug landwirtschaftlicher Produktionsfläche und der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Um die Konflikte auf die Schutzgüter zu minimieren, sollte der Versiegelungsgrad minimiert, hinreichende Abstände zu den drei Gräben sowie eine mehrreihige Heckenpflanzung zwischen den Gräben und der geplanten Lagerfläche vorgesehen werden.

### **Geplante Maßnahmen**

Zur **Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen** sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 60 % des Grundstücks, entsprechend einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60. Eine Überschreitung der GRZ sollte nach Möglichkeit nur unter Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten zugelassen werden.
- Festsetzung der Gebäudehöhen (Anpassung an den Gebäudebestand im angrenzenden Gewerbegebiet).
- Die Baufeldfreimachung und die Anlage von befestigten Flächen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit, im Zeitraum zwischen Oktober und März durchzuführen.
- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet, z.B. durch Teiche, Überlaufzisternen oder Versickerungsmulden.
- Nutzbarer Oberboden, der im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben wird und nicht im Gelände des Bebauungsplanes eingebaut werden kann, soll durch Vermittlung der Bodenbörse des Landkreises Göttingen auf landwirtschaftlichen Flächen verlagert werden.
- In der Bauphase sind alle Bodenmieten mit schnellwachsenden Leguminosen einzusäen oder mit Planen abzudecken, um der Bodenerosion vorzubeugen. Die DIN 18915 ist dabei zu beachten.

- Um Bodenverdichtungen zu vermeiden, sollten die Bereiche, die später nicht bebaut, sondern als Grün- und Ausgleichsflächen angelegt werden - insbesondere bei feuchten Bodenverhältnissen - nicht befahren werden.
- Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. sollten in einer wasserdurchlässigen Bauweise erfolgen.
- Abstell- und Lagerplätze sind so anzulegen, dass Abschwemmungen in die Vorflut verhindert werden.
- Baumaschinen dürfen nur auf befestigten Flächen betankt und abgestellt werden, deren Entwässerung die Möglichkeit des Auffangens und Abscheidens von Treib- und Schmierstoffen bietet.
- Sofern eine Beleuchtung der Gewerbefläche vorgesehen wird, sollte diese mit UV-freien Leuchtmitteln ausgestattet werden, um die Beeinträchtigung der Insektenfauna (Insektenfallen) zu minimieren.
- Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich des Wirtschaftsweges zwischen der alten und der geplanten Gewerbefläche.

Zum **Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft** sollten folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Der vorhandene Laubgehölzbestand zwischen dem Graben im Süden und dem geplanten Gewerbegebiet ist zu erhalten und durch weitere Pflanzungen zu erweitern. Die standortfremden Nadelbäume sind sukzessive durch Laubbäume zu ersetzen. Es sollte ein mindestens 3 m breiter Streifen auf der Nordseite des Grabens von jeglicher Bebauung freigehalten werden.
- Entlang der Westseite des geplanten Gewerbegebietes sollte parallel zum Mühlengraben eine mindestens 7 m breite Pufferpflanzung vorgesehen werden, die aus einer drei- bis vierreihige Pflanzung (Weiden, Erlen und anderen standortgerechten Gehölze) besteht. Die Raine der Pflanzung sollten mit einem krautreichen Landschaftsrasen eingesät werden. Die Gehölze dieses Ufersaumes sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Nach Norden sollte entlang der Südseite des Grabens eine dreireihige Strauch-Baumhecke gepflanzt werden, deren Raine ebenfalls mit einem krautreichen Landschaftsrasen einzusäen sind. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen, wobei Abgänge zu ersetzen sind.

- Zur Gliederung des Gewerbegebietes sollte pro angefangene 500 m<sup>2</sup> befestigte Grundstücksfläche die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes außerhalb der Pflanzzonen vorgesehen werden.
  
- Im Gewerbegebiet sollte für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung angepflanzt werden. Hierfür sollte ein etwa 15 m<sup>2</sup> großes Pflanzbeet pro Baum oder ein durchgehender Pflanzstreifen vorgesehen werden. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Planungsalternativen**

Die vorgesehene Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes ist durch ihre Lage in der Hahleau, dem Grünlandverlust und der Inanspruchnahme besonders fruchtbaren Bodens problematisch. Allerdings wurden durch die bereits als Lagerplatz in Anspruch genommene Fläche Tatsachen geschaffen. Für das Unternehmen ist keine andere Entwicklung am angestammten Platz möglich, zumal das Gelände außerhalb der Aue nach Norden hin stark ansteigt. Um hier einen ebenen Lagerplatz im Anschluss an das Firmengrundstück errichten zu könnten, wären umfangreiche Bodenbewegungen notwendig. Bezüglich des besonders schutzwürdigen Bodens, gibt es in Oberfeld kaum Alternativen, da nahezu das gesamte Umfeld des Ortes fruchtbare Böden aufweist. Aus diesen Gründen kann die Firma sich nur im vorgesehenen Bereich nach Westen hin vergrößern.

### **Wissenslücken, Monitoring.**

Da die zoologischen Erfassungen nur unter dem Aspekt durchgeführt wurden, grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse rechtzeitig zu ermitteln und somit keine vollständige Artenschutzprüfung beinhalten, ist diese im Zuge des Bebauungsplanes durchzuführen. Aufgrund der Tatsache, dass im Umfeld des Änderungsbereiches Wohngebäude vorhanden sind, sollte in dem nachfolgenden Verfahren auch ein Schallschutzgutachten erstellt werden, um eine Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte sicherzustellen.

## **8. Literaturverzeichnis**

BIERHALS, E. DRACHENFELS, O. v., RASPER, M. (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 24. Jg. Heft 4, S.231-240. - Hildesheim.

DRACHENFELS, O. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

LANDKREIS GÖTTINGEN (2010-2012): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen, Änderung und Ergänzung 2012

LANDKREIS GÖTTINGEN (Hrsg.), (1999): Landschaftsrahmenplan Landkreis Göttingen.

WOLLENWEBER, I. (1998, Überarbeitung 2013): Ökokonto-Kompensationsmodelle zur Bewertung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen für den Landkreis Göttingen. Im Auftrag des Landkreises Göttingen.

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden.

zur

44. Änderung des  
Flächennutzungsplanes

der

## Samtgemeinde Gieboldehausen



## **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus vier Teilbereichen; je einem in Rüdershausen und Rollshausen sowie zwei in Obernfeld. Die einzelnen Planinhalte werden im Folgenden erläutert.

### 1. Rüdershausen

Dieser Änderungsbereich beinhaltet drei Grundstücke, die bislang ausschließlich als landwirtschaftliche Hofstellen genutzt wurden, die damit als privilegierte Nutzungen im Außenbereich auch ohne besondere Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungsplan zulässig sind.

Nachdem die reine Landwirtschaft hier nicht mehr betrieben wird, sollen weitere Nutzungen zugelassen werden können, die zwar im weiteren Sinn einen Bezug zur Landwirtschaft aufweisen, die aber nicht als privilegiert angesehen werden können. Hierzu zählen die Hobby-Pferdehaltung einschließlich Reitplatz, die Hundezucht, sowie eine Ausbildungsstätte für das Schmiedehandwerk, das im Zusammenhang mit der Pferdehaltung gesehen werden kann.

Um über die Privilegierung der Landwirtschaft hinaus diese und ähnliche Nutzungen zulässig zulassen zu können, soll zukünftig ein Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Das bezieht sich aber ausschließlich, auf die Flächen, die einschließlich eines Reitplatzes bislang schon baulich genutzt sind. Bauliche Erweiterungen in die freie Landschaft hinaus werden nicht ermöglicht, um das Entstehen einer Splittersiedlung im Außenbereich nicht zu fördern. Andererseits soll der bauliche Bestand in seiner internen Entwicklung unterstützt werden, weil anderenfalls ein Leerstand der Gebäude zu erwarten sein müsste. Das würde zu einem allmählichen Verfall der Anlagen und damit zu einem unerwünschten erheblichen städtebaulichen Missstand führen. In einem Dorfgebiet ist auch das Wohnen zulässig, allerdings nur im Zusammenhang mit anderen Nutzungen, da ansonsten der angestrebte Gebietscharakter der gemischten Baufläche verfehlt würde.

Der Landkreis Göttingen stellt fest, dass im Zuge der bisherigen Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle eine Zufahrt angelegt ist, die gemäß § 20 Abs. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) eine Sondernutzung der Kreisstraße darstelle. Bei Erweiterung der zulässigen Nutzung (der landwirtschaftlichen Hofstelle) und des hiermit zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen (Kfz und Fahrräder, ggf. auch Fußgänger) kommt es zu einer Änderung der Sondernutzung, die damit eine jährliche Sondernutzungsgebühr verlangt.

Durch die Planungsabsicht sei es erforderlich, das zukünftige Verkehrsaufkommen des geplanten Dorfgebietes mit (Hobby-)Pferdehaltung einschließlich Reitplatz, Hundezucht, Schmiedehandwerk darzustellen, damit beurteilt werden könne, ob die vorhandene Zufahrt den Anforderungen gerecht werde, und abschließend entscheiden zu können, ob gegebenenfalls eine Abbiegehilfe auf der Kreisstraße vorzusehen ist. Dafür sei eine Erschließungsplanung mit Nachweis der grundsätzlichen Anforderungen gemäß RAL erforderlich.

Die Genehmigung einer geänderten Zufahrt im Zuge der K 107 erfolge auf der Grundlage des § 20 NStrG i.V.m. § 18 NStrG im Baugenehmigungsverfahren. Hier werden nach Vorlage einer Detailplanung weitere Auflagen und Hinweise (wie u.a. Herstellen von Sichtfeldern und Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Zufahrtsbereich) erteilt. Der Planbereich befinde sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Rüdershausen, so dass sich kein Gehweg an der Kreisstraße 107 befinde, der von der Ortslage Rüdershausen zum geplanten Dorfgebiet im Außenbereich führe. Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens sei eine fußläufige Verbindung von der Ortslage zum geplanten Dorfgebiet sicherzustellen. Darüber hinaus sei für die Verbindung Gieboldehausen - Rüdershausen im Zuge der Kreisstraße 107 gemäß Masterplan zukunftsfähiger Radverkehr ein Radwegneubau mittelfristig auf dieser Straßenseite geplant. Der Bereich befinde sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt, so dass hier das

Anbauverbot gemäß § 24 Abs. 1 NStrG gelte, wonach Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße nicht errichtet werden dürfen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist möglich.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die Nutzung des Änderungsbereiches als Dorfgebiet in Frage stellen könnten, sind nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,62 ha

## 2. Rollshausen

Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan bislang als Grünfläche mit Symbolen für Sport-, Tennis und Bolzplatz, Sporthalle und Festplatz ausgewiesen. Die Darstellung eines Spielplatzsymbols soll bereits innerhalb der 41. Flächennutzungsplanänderung aus den Darstellungen gestrichen werden; diese Änderung ist aber noch nicht rechtswirksam.

Bis auf einen Bolzplatz unmittelbar südlich des benachbarten Dorfgemeinschaftshauses konnten diese Nutzungen nicht verwirklicht werden. Es bestehen hierfür auch keine Planungen mehr.

Stattdessen soll nunmehr für den westlich benachbarten Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden, die weitgehend als Lagerplatz genutzt werden soll. Eine reine Erweiterung der gemischten Baufläche bzw. des Dorfgebietes wird nicht vorgenommen, weil weder landwirtschaftliche Nutzungen noch das Wohnen für eine Verwirklichung dieses Planungsziels angestrebt werden. Statt einer allgemeinen Darstellung als gewerbliche Baufläche wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, um deutlich zu machen, dass nur nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig sein sollen, nicht jedoch industrielle Nutzungen. Das Gewerbeaufsichtsamt Göttingen hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es durch die Darstellung eines Gewerbegebietes in den angrenzenden Wohnbebauungen zu einem Immissionskonflikt kommen könne, denen durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel begegnet werden könne. Diese Thematik wird im Rahmen der Bebauungsplanung durch die Gemeinde Rollshausen zu berücksichtigen sein.

Die Erschließung des Gewerbegebietes kann von Norden her über einen vorhandenen Weg erfolgen, der entsprechend auszubauen ist. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche, beinhaltet nicht, dass der in ihr enthaltene Weg (von Norden her parallel zur ehemaligen Bahntrasse) privatisiert und der Nutzung durch die von ihm abhängigen Anlieger entzogen wird. Der Weg soll im Gegenteil der Erschließung der vorgesehenen gewerblichen Baufläche sowie der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Änderungsbereiches dienen.

Die alte Bahntrasse wird bereits in der ebenfalls in Aufstellung befindlichen 42. Änderung des Flächennutzungsplanes in gemischte Baufläche geändert, so dass unter Berücksichtigung der Erschließung ein direkter Anschluss des hier vorgesehenen Gewerbegebietes an eine Baufläche möglich ist.

Aufgrund des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hahle wird das Gewerbegebiet auf den westlichen Bereich beschränkt. Der Bolzplatz wird dafür nach Osten verlegt, weil er kein Hochwasserhindernis darstellt. Ansonsten wird hier entsprechend der heutigen Nutzung eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die über den östlich verlaufenden Weg erschlossen werden kann.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Untersuchungskorridor der geplanten Höchstspannungsleitung „Südlink“ hat die Samtgemeinde Gieboldehausen die Bundesnetzagentur am 15.6.2017 auf die vorliegende Planung aufmerksam gemacht, damit sie dort als so genannter „Raumwiderstand“ Berücksichtigung finden kann.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches kann von Norden her über die vorgesehene Erschließungsstraße erfolgen.

Die Harz Energie Netz GmbH hat auf eine Gas-Versorgungsstation und Leitungen hingewiesen, die im Bestand gesichert bleiben müssen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzeln überpflanzt werden.



Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind hier nicht bekannt.

Der Änderungsbereich beinhaltet bislang ca. 1,76 ha Grünfläche sowie ca. 0,12 ha Fläche für die Landwirtschaft.

Zukünftig werden ca. 0,85 ha Gewerbegebiet, ca. 0,20 ha Grünfläche – Bolzplatz und ca. 0,83 ha Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### 3.1 Oberfeld Änderungsbereich 1

Aufgrund konkreter Nutzungswünsche für diesen Bereich sowie zugunsten einer zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeit für den östlich vorhandenen Betrieb soll eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgen. Die bislang dargestellte Fläche für einen Reitplatz und darüber hinaus eine kleinere nördlich angrenzende Fläche wird bereits als Lagerfläche genutzt.

Unabhängig davon ist für einen weiteren Erweiterungsschritt des benachbarten Betriebs die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die nördlich angrenzende Fläche gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen worden.

Insgesamt soll damit der Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen in Oberfeld gefördert werden. Dadurch kann die Anzahl von Auspendlern und damit die entsprechende Verkehrsbelastung gemindert werden.

Das Gewerbeaufsichtsamt Göttingen hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche in den angrenzenden Wohnbebauungen zu einem Immissionskonflikt kommen könne, denen durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel begegnet werden könne. Dies wird grundsätzlich im Rahmen der Bebauungsplanung durch die Gemeinde Oberfeld zu berücksichtigen sein.

Auch hier hat aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Untersuchungskorridor der geplanten Höchstspannungsleitung „Südlink“ die Samtgemeinde Gieboldehausen die Bundesnetzagentur am 15.6.2017 auf die vorliegende Planung aufmerksam gemacht, damit sie dort als so genannter „Raumwiderstand“ Berücksichtigung finden kann.

Die Fläche grenzt im Norden und Westen direkt an ein Landschaftsschutzgebiet an, so dass in der Detailplanung hierauf besonders Rücksicht zu nehmen sein wird.

Laut Landkreis Göttingen umfasst die Fläche unter anderem den Mühlengraben als Gewässer II. Ordnung und die als Gewässer III. Ordnung klassifizierten Flurstücke 217 der Flur 10 sowie Flurstück 182 der Flur 11, Gemarkung Oberfeld. Bei einer Bebauung müsse diese Tatsache möglicherweise im Rahmen eines wasserbehördlichen Verfahrens hinsichtlich eines Gewässerausbaus berücksichtigt werden.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen gesichert werden.

Die Harz Energie Netz GmbH hat auf eine Gasversorgungsanlage und Versorgungsanlagen im nordöstlichen Weg hingewiesen.

Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind innerhalb dieses Änderungsbereichs nicht bekannt.

Der Änderungsbereich beinhaltet bislang ca. 0,63 ha Fläche für die Landwirtschaft und ca. 0,43 ha Grünfläche für einen Reitplatz. Zukünftig wird stattdessen ca. 1,06 ha gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 3.2 Oberfeld Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hopfenbleek / Bergstraße“ der Gemeinde Oberfeld, der für den Bereich südlich der Straße „Hopfenbleek“ derzeit weitgehend aufgehoben wird. Lediglich dort, wo er eine rückwärtige Erschließung beinhaltet, wird er derzeit in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und besteht insoweit fort. Während nördlich der Straße „Hopfenbleek“ aufgrund der dort vorhandenen Nutzungsmischung die Darstellung als Dorfgebiet weiter sinnvoll erscheint, ist im Änderungsbereich eine solche Mischung nicht vorhanden, so dass in Ergänzung der

gemeindlichen Bebauungsplanaufhebung auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Änderung in Wohnbaufläche erfolgen soll.

Eine bislang dargestellte Grünfläche für Gartenland wird in die allgemeine Bauflächendarstellung einbezogen, weil eine Trennung der Nutzungen in diesem Bereich nicht mehr als notwendig erachtet wird. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten werden sich nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) ergeben.

Der Änderungsbereich liegt in seinem südlichen Teil innerhalb eines Wassereinzugsgebietes für die öffentliche Trinkwasserversorgung Obernfeld, dessen Schutzbestimmungen zu beachten sind. Laut Landkreis Göttingen ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben nach Festsetzung eines Wasserschutzgebietes gemäß Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) geregelt seien und über eine Zulässigkeit im Einzelfall nach WSGVO entschieden werde.

Die Ver- und Entsorgung dieses Bereiches ist bereits gesichert.

Die Harz Energie Netz GmbH hat auf diverse Anlagen hingewiesen, die im Bestand gesichert bleiben müssen. Leitungen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzeln überpflanzt werden.

Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,87 ha. Bislang beinhaltet er ca. 3,23 ha Dorfgebiet und ca. 0,64 ha Grünfläche – Gartenland.

## **2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung dazu**

### **Anregungen gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB**

#### **Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

##### **Landkreis Göttingen, 17.5.2017**

Anregung: Aus Sicht des Landkreises Göttingen wird zu dem Entwurf der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung genommen:

Fachbereich Umwelt

Wasserwirtschaft

Hinweis für alle Änderungsbereiche

Für die Entwässerung von Dachflächen und versiegelten Flächen in den beplanten Bereichen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt.

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

Abwägung: Das wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung Hinweise zum Änderungsbereich 1 in Obernfeld: Die Fläche umfasst unter anderem den Mühlengraben als Gewässer II. Ordnung und die als Gewässer III. Ordnung klassifizierten Flurstücke 217 der Flur 10 sowie Flurstück 182 der Flur 11, Gemarkung Obernfeld. Bei einer Bebauung muss diese Tatsache möglicherweise im Rahmen eines wasserbehördlichen Verfahrens hinsichtlich eines Gewässerausbaus berücksichtigt werden.

Abwägung: Das wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung Wassergefährdende Stoffe: Keine Einwände. (Die Einzelstellungnahmen weisen auf die Thematik Ü-Gebiet und WSG hin. Den Besonderheiten wird dann in den Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen.)

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

Anregung Überschwemmungsgebiet Einwand zum Änderungsbereich Rollshausen: Gegen die Änderung in Rollshausen (Grünfläche in Gewerbegebiet) bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde grundsätzliche Einwände. Teile des zu ändernden Planbereiches liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Hahle.

Laut § 78, Absatz 1, Satz 1 WHG ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. Ebenfalls untersagt nach § 78, Absatz 1, Satz 5 ist die nicht nur kurzfristige Lagerung von Gegenständen, die dem Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden könnten.

Die angestrebten Änderungen sollten sich daher auf den Bereich der außerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegenen Flächen beschränken.

Eine wasserbehördliche Ausnahme kann abweichend nur bei Einhaltung der in § 78, Absätze 2 und 4, WHG genannten Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden.

Die im Umweltbericht angeregte Pufferzone mit Verwallung ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig nach § 78, Absatz 1, Sätze 7 und 6, WHG.

Abwägung: Das wird so berücksichtigt, indem die gewerbliche Baufläche bis zur Grenze des vorläufigen Überschwemmungsgebietes zurückgenommen wird. Der Bolzplatz kann nach Osten verlegt werden, weil er den Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt. Dadurch kann das Gewerbegebiet nach Norden erweitert werden, nachdem es nach Osten verkürzt werden muss.

Anregung Wasserschutzgebiet Hinweise zum Änderungsbereich 2 in Oberfeld: Teile des Änderungsbereiches 2 in Oberfeld liegen im Wassereinzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserversorgung Oberfeld.

Es ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben nach Festsetzung eines Wasserschutzgebietes gemäß Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) geregelt sind und über eine Zulässigkeit im Einzelfall nach WSGVO entschieden wird.

Abwägung: Das wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung Fachbereich Bauen Kreisstraßen Änderungsbereich Rüdershausen: Grundsätzlich bestehen aus straßenbaurechtlicher und -technischer Sicht keine Einwände gegen die geplante F-Planänderung. Folgende Anmerkungen und Bedingungen sind zu beachten:

Der Änderungsbereich berührt straßenbaurechtliche und -technische Belange, da das geplante Dorfgebiet unmittelbar an der Kreisstraße 107 liegt und von hier erschlossen ist.

Im Zuge der bisherigen Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle ist eine Zufahrt angelegt, die gemäß § 20 Abs. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) eine Sondernutzung der Kreisstraße darstellt. Bei Erweiterung der zulässigen Nutzung (der landwirtschaftlichen Hofstelle) und des hiermit zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen (Kfz und Fahrräder, ggf. auch Fußgänger) kommt es zu einer Änderung der Sondernutzung, die damit eine jährliche Sondernutzungsgebühr verlangt.

Durch die Planungsabsicht ist es erforderlich, das zukünftige Verkehrsaufkommen des geplanten Dorfgebietes mit (Hobby-)Pferdehaltung einschließlich Reitplatz, Hundezucht, Schmiedehandwerk darzustellen, damit beurteilt werden kann, ob die vorhandene Zufahrt den Anforderungen gerecht wird, und abschließend entscheiden zu können, ob ggf. eine Abbiegehilfe auf der Kreisstraße vorzusehen ist. Dafür ist eine Erschließungsplanung mit Nachweis der grundsätzlichen Anforderungen gem. RAL erforderlich.

Die Genehmigung einer geänderten Zufahrt im Zuge der K 107 erfolgt auf der Grundlage des § 20 NStrG i.V.m. § 18 NStrG im Baugenehmigungsverfahren. Hier werden nach Vorlage einer Detailplanung weitere Auflagen und Hinweise (wie u.a. Herstellen von Sichtfeldern und Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Zufahrtsbereich) erteilt. Der Planbereich befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Rüdershausen, so dass sich kein Gehweg an der Kreisstraße 107 befindet, der von der Ortslage Rüdershausen zum geplanten Dorfgebiet im

Außenbereich führt. Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrskommens ist eine fußläufige Verbindung von der Ortslage zum geplanten Dorfgebiet sicherzustellen. Darüber hinaus ist für die Verbindung Gieboldehausen - Rüdershausen im Zuge der Kreisstraße 107 gemäß Masterplan zukunftsfähiger Radverkehr ein Radwegneubau mittelfristig auf dieser Straßenseite geplant. Abschließend weise ich darauf hin, dass sich der Bereich außerhalb einer Ortsdurchfahrt befindet, so dass hier das Anbauverbot gemäß § 24 Abs. 1 NStrG gilt, wonach Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße nicht errichtet werden dürfen.

Abwägung: Der Sachverhalt wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung Änderungsbereich Rollshausen: Grundsätzlich bestehen aus straßenbaurechtlicher und -technischer Sicht keine Einwände gegen die geplante F-Planänderung.

Anregung Änderungsbereich Obernfeld: Grundsätzlich bestehen aus straßenbaurechtlicher und -technischer Sicht keine Einwände gegen die geplante F-Planänderung.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

Anregung Regionalplanung: Sowohl der Änderungsbereich Rollshausen als auch der Änderungsbereich 1 Obernfeld liegen im Untersuchungskorridor der geplanten HGO-Höchstspannungsleitung „Suedlink“.

Die betreffenden Gemeinden sollten daraufhin einwirken, dass die Gewerbegebiete - sofern sie denn rechtskräftig werden - im Rahmen des laufenden Verfahrens (z.B. bei Abgabe der Stellungnahme) der zuständigen Behörde (BNetzAG) gemeldet und dann analog der Vorgehensweise vom Vorhabenträger TenneT, als sog. „Raumwiderstand“ berücksichtigt werden.

Abwägung: Ein entsprechender Hinweis wurde von der Samtgemeinde Gieboldehausen am 15.6.2017 an die Bundesnetzagentur gegeben.

Anregung Bauordnung und Städtebau Änderungsbereiche Obernfeld 1 und Rollshausen: Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben bzw. Erweiterungsvorhaben begründet, er schafft kein Baurecht. Baurechtliche Bedeutung erlangt er nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung, d. h. durch Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Für beide Änderungsbereiche wird aufgrund des Regelungsbedarfs das Erfordernis einer förmlichen Planung (B-Plan) gesehen.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen und ist durch die jeweiligen Mitgliedsgemeinden zu berücksichtigen.

### **EnergieNetz Mitte GmbH, Göttingen, 9.5.2017**

Anregung: Gegen die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen bestehen seitens der EnergieNetz Mitte GmbH grundsätzlich keine Bedenken.

Bitte beachten Sie bei Änderungen von Straßenführung und beim Bepflanzen von Grünanlagen und Seitenstreifen die vorhandenen Freileitungs- und Kabeltrassen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich nicht.

### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, 21.4.2017**

Anregung: Wie den vorliegenden Planunterlagen ersichtlich ist, sollen durch die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen insgesamt 4 Planbereiche geändert werden.

In Bezug auf die Planbereiche Rüdershausen und Obernfeld (2. Änderungsbereich) bestehen von hiesiger Seite keine grundsätzlichen Bedenken. Anregungen zu diesen Planbereichen werden von hier nicht für erforderlich gehalten.

Hinsichtlich des Planbereiches Rollshausen und Obernfeld (1. Änderungsbereich) bleibt festzuhalten, dass es durch die Darstellung von Gewerbeflächen in den angrenzenden Wohnbebauungen zu einem Immissionskonflikt kommen kann. Begründet wird diese Vermutung auch damit, dass auf eine Gewerbegebietsfläche nicht nur Lagerplätze eingerichtet werden können, sondern auch entsprechende Gewerbebetriebe aller Art.

Um dem Vorsorgegrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung zu tragen, wird es daher für sinnvoll erachtet für diese beiden Flächen entsprechende Flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festzulegen. Dieses kann ggf. auch auf der Ebene der Erstellung der Bauleitpläne für diese beiden Planbereiche erfolgen.

Abwägung: Das wird in der Begründung so dargestellt. Der Sachverhalt kann zu gegebener Zeit so beachtet werden, betrifft jedoch die Zuständigkeit der jeweiligen Gemeinde.

### **Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Gieboldehausen, 9.5.2017**

Anregung: Ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 04.04.2017 in der Angelegenheit.

Nach Rücksprache mit dem Gemeindebrandmeister Claus Bode ergeben sich keine Bedenken aus Sicht des Brandschutzes. Herr Bode weist lediglich darauf hin, dass bei einer weiteren Umsetzung auf eine ausreichende Löschwasserversorgung zu achten ist.

Abwägung: Das ist zwingend so zu beachten, wenn die Baugebiete entsprechend umgesetzt werden sollen.

### **Gemeinde Rollshausen, 5.5.2017**

Anregung: Die Gemeinde Rollshausen hat mit Schreiben vom 21.04.2017 beantragt, die z. Zt. im Flächennutzungsplan als Sport- und Freizeitfläche dargestellte Fläche südlich der Mehrzweckhalle bzw. des Schützenhauses und des vorhandenen Bolzplatzes als gemischte Baufläche entsprechend der angrenzenden Fläche innerhalb der Ortslage auszuweisen.

Wie nun zu meiner Verwunderung festzustellen ist, ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet beplant. Diese Art der baulichen Nutzung war nicht Ziel der Gemeinde Rollshausen und auch nicht mit mir abgestimmt.

Es bestehen Überlegungen, dass der benachbarte Betrieb evtl. eine Teilfläche käuflich erwirbt und als Lagerplatz nutzen möchte. Diese Art der Nutzung des Grundstücks wäre aus meiner Sicht auf gemischter Baufläche auch möglich. Die Ausweisung als Gewerbegebiet stellt eine Einschränkung zur Verfügbarkeit und Nutzung dar, die nicht von der Gemeinde Rollshausen gewollt ist.

Nicht nur die Gemeinde ist durch die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet für ihr Grundstück in Ihrem weiteren Handeln sehr eingeschränkt sondern auch der Eigentümer des noch von der Änderungen betroffenen Nachbargrundstücks.

Abwägung: Nach einem Schreiben der Gemeinde an die Samtgemeinde Gieboldehausen soll die Fläche zukünftig für eine Erweiterung eines ansässigen Betriebs als Lagerplatz genutzt werden. Damit handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung. Die Darstellung einer gemischten Baufläche würde eine entsprechende Mischung als nicht störendem Gewerbe und Wohnen erfordern. Eine rein gewerbliche Nutzung, eben durch den Lagerplatz, wäre dann nicht möglich. Um diese angestrebte Nutzung zu ermöglichen, wird daher in Abstimmung mit der Gemeinde eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Anregung: Ferner ist die in der Begründung vorgegebene mögliche Erschließung des sogenannten Gewerbegebietes vom Westen über das vorhandene Betriebsgelände fragwürdig. Sowohl die Gemeinde Rollshausen als auch der betroffene Privateigentümer können ihre Flächen nur dem benachbarten Betrieb zur Verfügung stellen, da die Erschließung über das Grundstück erfolgen soll.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene Erschließung sollten aus meiner Sicht unabhängig voneinander sein.

Abwägung: Die Erschließung des Änderungsbereiches ist in der Begründung nicht verbindlich vorgegeben. Es wird lediglich ausgesagt, dass sie von Westen her erfolgen kann. Eine Erschließung über den vorhandenen westlichen Weg von Norden kann aber ebenso in die Darstellung als Gewerbegebiet aufgenommen und somit deutlich gemacht werden.

#### **Gemeinde Rollshausen, 31.8.2017**

Anregung: Ergänzend auf meine Stellungnahme vom 05.05.2017 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Ihr Schreiben vom 01.08.2017 mache ich folgende ergänzende Angaben:

- Die Änderung des F-Planes erstreckt sich über die Grundstücke Flur 23, F1St. 105 tlw. (Eigentum der Gemeinde), F1St. 104 (Privateigentum) und F1St. 102 (Privateigentum)
- Das bereits ansässige benachbarte Bauunternehmen auf dem Grundstück Ziegeleistr. 1 (Kurth Bau) hat bezüglich einer möglichen Erweiterung des Betriebes einschl. Lagerplatz angefragt und Interesse bekundet, evt. Flächen hierfür zu erwerben, was z. Zt. baurechtlich auf der Grundlage des jetzigen F-Planes nicht machbar ist.
- Die Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Ziegeleistr. 1, auf dem Fa. Kurth-Bau seinen Betrieb bereits betreibt, stellt sich im F-Plan als "gemischte Baufläche" dar, so dass es auch angebracht ist, eine Änderung des F-Planes im angrenzenden Bereich analog vorzunehmen. So wie es auch seitens der Gemeinde Rollshausen beantragt war.

Abwägung: Mischgebiet in diesem Bereich bedeutet, dass hier tatsächlich auch eine Mischung stattfinden muss. Ausschließlich gewerbliche Nutzung, die zwingend nicht stören darf, ist nicht zulässig. Nur dann, wenn in einem Bebauungsplan ein größerer Bereich als Mischgebiet überplant wird, in dem dann auch Wohnen vorhanden ist, kann für einen Teilbereich, eben für der vorliegenden Änderungsbereich, eine nicht störende gewerbliche Nutzung zugelassen werden. In diesem Fall geht man davon aus, dass die Mischung in einer über den Änderungsbereich hinausgehenden Fläche gewährleistet wird. Für sich alleine jedoch kann der Änderungsbereich als Mischgebiet nicht ausschließlich gewerblich genutzt werden.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist eine bauliche Nutzung ohnehin nur über einen aufzustellenden Bebauungsplan der Gemeinde Rollshausen möglich. In diesem Bebauungsplan kann genau festgelegt werden, welche Art von Nutzung und welche Erschließung zulässig sein soll. Wir empfehlen daher, es bei der Darstellung einer gewerblichen Baufläche zu belassen, die ehemalige Bahntrasse jedoch davon auszunehmen, da sie bereits Bestandteil der 42. F.-Planänderung. Im Bebauungsplan kann die

Gemeinde dann unter anderem auch bestimmen, dass nur nicht störende Nutzungen, wie sie einem Mischgebiet entsprechen, zulässig sein sollen. Das entspräche dann im Grunde einem Mischgebiet ohne Wohnen.

Anregung: Im Zuge der Änderung des F-Planes ist es auszuschließen, dass zukünftig evt. störendes Gewerbe zulässig sein darf (Betrieb einer Brecheranlage etc.)

Abwägung: Solche Anlagen wären in einem Mischgebiet ohnehin unzulässig und können auch in einem Gewerbegebiet per ohnehin notwendigem Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Industriegebietstypische Nutzungen wie eine Brecheranlage sind in einem Gewerbegebiet unzulässig.

Anregung: Die Erschließung des Änderungsbereiches lt. Entwurf der 44. Änderung des F-Planes über das Betriebsgelände der Fa. Kurth-Bau ist auszuschließen. Hierfür ist der vorhandene Weg Flur 23, FlSt. 101, zu nutzen.

Abwägung: Das kann nur in einem Bebauungsplan verbindlich so erfolgen.

#### **Harz Energie Netz GmbH, Osterode, 2.5.2017**

Wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung. Nachstehend unsere Anregungen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Anregung Gasversorgung Rüdershausen: Im direkten Planbereich WA2 befinden sich keine Gas-Versorgungsanlagen unseres Unternehmens.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

Anregung Rollshausen: Im Planungsbereich befindet sich eine Gas-Versorgungsstation und Leitungen auf deren Bestand wir hinweisen möchten. Die Anlagen müssen im Bestand gesichert bleiben, die Leitungen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.

Neu geplante Grundstücke können bei Bedarf angeschlossen werden, sofern eine Wirtschaftlichkeit vorliegt. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns ggf. frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen.

Anregung Obernfeld: Im Planungsbereich 1 befindet sich im nord-östlichen Weg eine Gasversorgungsanlage sowie Leitungen unseres Versorgungsnetzes.

Auch der Planungsbereich 2 ist gastechnisch erschlossen. Wir verweisen auf den Bestand diverser Anlagen. Sämtliche Anlagen müssen im Bestand gesichert bleiben, die Leitungen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.

Abwägung: Dies wird in der Begründung jeweils so dargestellt.

#### **Unterhaltungsverband Rhume, Gieboldehausen, 24.4.2017**

Anregung: Aus Sicht des Unterhaltungsverbandes Rhume bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Im beplanten Bereich Rollshausen sollte mit Blick auf spätere mäandrierende Entwicklungsmöglichkeiten für den Gewässerlauf der Hahle ein entsprechend breiter Streifen des Gewässers eingeplant werden.

Abwägung: Die Darstellungsgenauigkeit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes schließt ein Mäandern der Rhume nicht aus.

### **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 19.4.2017**

Anregung: Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung: Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären.

### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 28.4.2017**

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund der in der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen ausgewiesenen Planungsflächen liegen wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips, Anhydrit) in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Es besteht in den Planungsbereichen praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben in den o.g. ausgewiesenen Planungsgebieten verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.



## **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Northeim, 24.4.2017**

Anregung: Planungsanlass ist die vorgesehene Änderung auf vier Teilbereichen in drei Ortschaften der Samtgemeinde.

Die vorliegenden Planungen berühren von uns zu vertretende Belange. Wir könnten dem Vorhaben aber zustimmen, wenn unser nachfolgender Hinweis beachtet wird:

Der Änderungsbereich in Rollshausen ergibt die Neuausweisung einer Gewerblichen Nutzfläche am südöstlichen Ortsrand. Diese Fläche wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Die südlich verbleibenden Flächen werden über den zur Ortslage hin abgrenzenden Wirtschaftsweg angefahren. Diese Möglichkeit muss auch weiterhin bestehen bleiben. Sonstige Hinweise oder Anregungen ergehen ggfs. im Rahmen der weiteren Bauleitplanung. Für weitere Rücksprachen stehen wir gern zur Verfügung.

Abwägung: Im Rahmen eines zu erstellenden Bebauungsplanes ist die Erschließung sicherzustellen.

## **Anregungen der Öffentlichkeit**

### **Öffentlichkeit 1, 18.4.2017**

Anregung: Ich bin Grundstückseigentümer des Flurstücks 104 im Änderungsbereich Rollshausen und bin mit der geplanten Ausweisung nur einverstanden, wenn auch die Fläche mit Gewerbehallen bebaut werden kann. Mit einer Ausweisung ausschließlich als Lagerfläche bin ich nicht einverstanden.

Abwägung: Die Nutzung ist nicht auf Lagerflächen beschränkt. Lagerhallen sind in einem Gewerbegebiet zulässig.

### **Öffentlichkeit 1, 24.4.2017**

Anregung: Durch den Aushang im Gemeindekasten haben wir erfahren, dass Sie für die Fläche neben dem DGH, u.a. auch unsere Ackerfläche den Flächennutzungsplan ändern wollen.

Bis heute gab es keinerlei Information oder Erklärung durch die Gemeinde, oder auch durch die Fa. Kurth, die dieses Gebiet ggf. über das Betriebsgelände erschließen möchte.

Abgesehen davon, dass ich als Eigentümer informiert werden möchte, was hier versäumt wurde, wäre doch zu klären, wie ich als Anlieger auf meine Fläche gelangen soll, ohne fremdes Betriebsgelände zu überqueren.

Da ja offensichtlich für das ursprünglich, als Freizeit- und Sportgelände ausgewiesene Gebiet, kein Bedarf mehr besteht, könnten auch wir unsere eigene Fläche für landwirtschaftliche Zwecke umgestalten (Hallenbau usw.).

Dieses wäre aber aufgrund ihres Vorhabens für unseren Betrieb in Zukunft nicht möglich, da hier lediglich die Umnutzung in eine reine Lagerfläche geplant ist, und die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen wird.

Bisher gab uns gegenüber keine Bekundung von Interesse an unserem Grundstück, weder mündlich noch schriftlich, sodass ich für diese plötzliche Erschließung dieses Gebietes, als Lagerfläche, noch dazu über das Grundstück einer privaten Firma, keinen Bedarf sehe.

Somit kann ich der Erschließung unter diesen Bedingungen nicht zustimmen.

Durch die geplante Umnutzung sehe ich desweiteren hohe Erschließungskosten auf uns zukommen, die wir tragen müssten, ohne selbst jeglichen Nutzen zu haben. Hohe Erschließungskosten deshalb, weil die Zufahrt zu diesem Gelände vorwiegend von schweren Fahrzeugen (LKW usw.) genutzt werden würde, und ein Ausbau dieses Weges unumgänglich wäre.

Unter diesen Vorzeichen, sind wir nicht bereit, unsere Fläche zur Verfügung zu stellen und die Erschließungskosten zu übernehmen.

Sollte es einen alternativen Plan geben, so teilen Sie uns dies bitte schriftlich mit. Sollte sich Ihr Plan nicht ändern, so bitten wir Sie, unsere Fläche aus diesem Gebiet herauszunehmen.

Abwägung: Die Errichtung von Gebäuden ist nicht ausgeschlossen. Es wird lediglich verbal in der Begründung das uns bislang bekannte Ziel einer Lagerplatznutzung dargestellt. Das bedeutet keinen automatischen Ausschluss anderer Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

Eine Erschließung kann über den im Westen des überarbeiteten Änderungsbereiches nach Norden führenden Weg erfolgen; für die neu aufgenommene Fläche für die Landwirtschaft ist eine Erschließung von Osten über das dort vorhandene Wegegrundstück möglich.

Da eine Bebauung aufgrund der Lage im Außenbereich ohne Bebauungsplan nicht zulässig ist, kann die Gemeinde in diesem Bebauungsplan genau festsetzen, welche Art von Nutzung und welche Erschließung vorzusehen ist.

### **Anregungen gemäß § 4 (2) / 3 (2) BauGB**

#### **Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

##### **Landkreis Göttingen, 27.11.2017**

Aus Sicht des Landkreises Göttingen wird zu dem Entwurf der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung genommen:

Anregung Fachbereich Umwelt Wasserschutzgebiet: Korrektur Seite 10 in der Begründung (Änderungsbereich 2 in Obernfeld

Statt: „Der Änderungsbereich liegt in seinem südlichen Teil innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die öffentliche Trinkwasserversorgung Obernfeld,...“ muss es heißen: „Der Änderungsbereich liegt in seinem südlichen Teil innerhalb eines Wassereinzugsgebietes für die öffentliche Trinkwasserversorgung Obernfeld, ..“.

Abwägung: Das wird so korrigiert.

Anregung Fachbereich Bauen Städtebau Änderungsbereiche Obernfeld 1 und Rollshausen:

Auf die Stellungnahme vom 17.05.2017 wird verwiesen.

Anregung Änderungsbereiche Obernfeld 1 und Rollshausen: *Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben bzw. Erweiterungsvorhaben begründet, er schafft kein Baurecht.*

*Baurechtliche Bedeutung erlangt er nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung, d. h. durch Aufstellung eines Bebauungsplanes.*

*Für beide Änderungsbereiche wird aufgrund des Regelungsbedarfs das Erfordernis einer förmlichen Planung (B-Plan) gesehen.*

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan begründet nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, er schafft kein Baurecht. Für beide Änderungsbereiche wird aufgrund des Regelungsbedarfs das Erfordernis der Aufstellung von Bebauungsplänen gesehen.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen und ist durch die jeweiligen Mitgliedsgemeinden zu berücksichtigen.

Anregung Hinweis: Setzt Ihre gemeindliche Hauptsatzung für die Verkündung der Bekanntmachung des Bauleitplans eine andere Stelle als das Amtsblatt für den Landkreis Göttingen fest, übersenden Sie bitte umgehend nach Verkündung der Bekanntmachung einen entsprechenden Nachweis über den Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bauleitplans (in zweifacher Ausfertigung).

Abwägung: Das ist gegebenenfalls so zu berücksichtigen, betrifft aber nicht die Planinhalte.

Anregung Regionalplanung: Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 17.05.2017 hat weiterhin Bestand.

*Anregung: Sowohl der Änderungsbereich Rollshausen als auch der Änderungsbereich 1 Obernfeld liegen im Untersuchungskorridor der geplanten HGO-Höchstspannungsleitung „Suedlink“.*

*Die betreffenden Gemeinden sollten daraufhin einwirken, dass die Gewerbegebiete - sofern sie denn rechtskräftig werden - im Rahmen des laufenden Verfahrens (z.B. bei Abgabe der Stellungnahme) der zuständigen Behörde (BNetzAG) gemeldet und dann analog der Vorgehensweise vom Vorhabenträger TenneT, als sog. „Raumwiderstand“ berücksichtigt werden.*

Abwägung: Ein entsprechender Hinweis wurde von der Samtgemeinde Gieboldehausen am 15.6.2017 und zusätzlich von der Gemeinde Obernfeld am 9.6.2017 an die Bundesnetzagentur gegeben.

Anregung Bauordnung: Es wird verwiesen auf die Anregungen / Hinweise vom 17.05.2017.

*Anregung Änderungsbereiche Obernfeld 1 und Rollshausen: Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben bzw. Erweiterungsvorhaben begründet, er schafft kein Baurecht.*

*Baurechtliche Bedeutung erlangt er nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung, d. h. durch Aufstellung eines Bebauungsplanes.*

*Für beide Änderungsbereiche wird aufgrund des Regelungsbedarfs das Erfordernis einer förmlichen Planung (B-Plan) gesehen.*

*Abwägung (8.9.2017): Das wird zur Kenntnis genommen und ist durch die jeweiligen Mitgliedsgemeinden zu berücksichtigen.*

Anregung zu 2.2 Rollshausen: Es wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird, insbesondere auch, um die Zulässigkeit des dort geplanten Vorhabens im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange zu klären. Diese Prüfung kann nicht (erst) im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Abwägung: Das ist richtig, wird in der Begründung bereits so benannt und ist durch die Gemeinde Rollshausen zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Northeim, 17.11.2017**

Anregung: Zu der o. a. Planung hatten wir uns bereits geäußert. Wir weisen in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass die rückwärtigen Flächen des Teilbereiches in Rollshausen erschlossen bleiben müssen. Ggfs. auszubauende Wirtschaftswege müssen den allgemeinen Vorgaben des landwirtschaftlichen Wirtschaftswegebbaus entsprechen.

Auch regen wir an, das Vorhaben mit den betroffenen Anliegern insgesamt abzustimmen.

Sonstige Hinweise oder Anregungen ergehen ggfs. im Rahmen der weiteren Bauleitplanung. Für weitere Rücksprachen stehen wir gern zur Verfügung.

Abwägung: Das wird zu gegebener Zeit durch die Gemeinde Rollshausen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes so zu beachten sein.

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 26.10.2017**

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund der in der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen ausgewiesenen Planungsflächen liegen wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips, Anhydrit) in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Es besteht in den Planungsbereichen praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben in den o.g. ausgewiesenen Planungsgebieten verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

**TenneT TSO GmbH, Lehrte, 20.11.2017**

Anregung: Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.10.2017 bezüglich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Gieboldehausen äußern wir uns als Vorhabenträger für das Projekt „SuedLink“ mit folgender Stellungnahme:

SuedLink ist ein Netzausbauprojekt, das von den beiden Übertragungsnetzbetreibern TenneT TSO GmbH und TransnetBW in Projektpartnerschaft umgesetzt wird. Es besteht aus den im Anhang des Bundesbedarfsplangesetzes (BBPlG) als länderübergreifend gekennzeichneten Vorhaben Nr. 3 „Brunsbüttel - Großgartach“ und Nr. 4, „Wilster - Grafenrheinfeld“, die parallel geplant und in das Genehmigungsverfahren eingebracht werden. Das im Dezember 2015 verabschiedete „Gesetz zur Änderung von Bestimmungen des Rechts des Energieleitungsbaus“ sieht einen allgemeinen Vorrang für Erdkabel beim Bau von neuen Gleichstromverbindungen vor. Am 17.03.2017 haben wir als Vorhabenträger für den ersten Abschnitt von SuedLink den Antrag auf Bundesfachplanung nach § 6 NABEG bei der Bundesnetzagentur eingereicht, in dem jeweils ein Vorschlagstrassenkorridor und die in Frage kommenden Alternativen dargelegt werden. Das Projekt „SuedLink“ wird durchgehend als Erdkabelvorhaben geplant.

Dabei verlaufen die folgenden Erdkabelkorridorsegmente (EKS) innerhalb des Abschnitts B durch die Gemeinde Gieboldehausen:

Im Bereich des Trassenkorridorvorschlags:

EKS 70

EKS 80

Im Bereich der durchgehenden Korridoralternative:

- kein EKS

Im Bereich von weiteren Korridoralternativen:

- EKS 78

Welche Erdkabelkorridorsegmente am Ende der Bundesfachplanung den durchgehenden Korridor vom nördlichen zum südlichen Netzverknüpfungspunkt bilden, entscheidet die Bundesnetzagentur auf Grundlage der nach § 8 NABEG einzureichenden Unterlagen.

Im Verlauf der weiteren Planungen von SuedLink ist als Unterlage nach § 8 NABEG eine Raumverträglichkeitsuntersuchung (RVU) durchzuführen, in welcher nicht nur alle maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung sondern auch andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen den Betrachtungsgegenstand bilden. Die Flächen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans unterschreiten jeweils die Größe von 5 ha. Aufgrund des Bearbeitungsmaßstabes der RVU werden daher die benannten Flächen in dieser Planungsphase noch nicht berücksichtigt. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und für die Planfeststellungsphase dokumentiert.

Wir bitten daher um Beteiligung am weiteren Verfahren und stellen bei Bedarf gerne weitere Informationen zur Verfügung.

Eine Darstellung der im Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes liegenden Korridore ist auf der Karte in der Anlage 1 zu sehen. Weitere Informationen zu SuedLink allgemein stellen wir auch auf unserer Homepage ([www.suedlink.tennet.eu](http://www.suedlink.tennet.eu)) zur Verfügung.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

#### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, 17.11.2017**

Anregung: Hinsichtlich des Planbereiches Rollshausen und Oberfeld (1. Änderungsbereich) wird auf die hiesige Stellungnahme vom 21.04.2017, Az.: G0E023197891 -39 Mi verwiesen. Ansonsten bestehen gegen die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

*Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, 21.4.2017*

Anregung: Wie den vorliegenden Planunterlagen ersichtlich ist, sollen durch die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen insgesamt 4 Planbereiche geändert werden.

*In Bezug auf die Planbereiche Rüdershausen und Oberfeld (2. Änderungsbereich) bestehen von hiesiger Seite keine grundsätzlichen Bedenken. Anregungen zu diesen Planbereichen werden von hier nicht für erforderlich gehalten.*

*Hinsichtlich des Planbereiches Rollshausen und Oberfeld (1. Änderungsbereich) bleibt festzuhalten, dass es durch die Darstellung von Gewerbeflächen in den angrenzenden Wohnbebauungen zu einem Immissionskonflikt kommen kann. Begründet wird diese Vermutung auch damit, dass auf eine Gewerbegebietsfläche nicht nur Lagerplätze eingerichtet werden können, sondern auch entsprechende Gewerbebetriebe aller Art.*

*Um dem Vorsorgegrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung zu tragen, wird es daher für sinnvoll erachtet für diese beiden Flächen entsprechende flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festzulegen. Dieses kann ggf. auch auf der Ebene der Erstellung der Bauleitpläne für diese beiden Planbereiche erfolgen.*

Abwägung: Das wird in der Begründung so dargestellt. Der Sachverhalt kann zu gegebener Zeit so beachtet werden, betrifft jedoch die Zuständigkeit der jeweiligen Gemeinde.

#### **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 10.5.2017**

Anregung: Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet

werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung: Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären.

## **Anregungen der Öffentlichkeit**

### **Öffentlichkeit 1, 30.10.2017**

Anregung: Aufgrund des neuen Planes, der nun öffentlich zugänglich ist, fiel uns auf, dass von der letzten Änderung „42“, die Nutzung der alten Bahntrasse und ein direkter Anschluss an das vorgesehene Gewerbegebiet der Baufläche möglich sein soll.

Dieser kann nicht möglich sein, weil dazwischen noch ein öffentlicher Feldweg liegt, der den Zugang zu weiteren Flächen verschiedener Eigentümer gewährleistet. (Flur 23 Flst.: 105, 104, 102, 100, 99, 98).

Um den Wert der Grundstücke zu erhalten, auch für unsere Verpächter und für uns selbst, ist es nötig eine vernünftige Zufahrt für die Flächen zu haben.

Der genannte Vorschlag, die Flächen von Norden her über einen vorhandenen Weg zu erschließen, ist nicht für alle Flächen realisierbar.

Wenn auf der Fläche der Gemeinde (Fl. 23 Flst. 105) ein Gewerbegebiet entstehen soll, und unsere Fläche (Flst. 104) und die Fläche Flst. 102 dazukommen soll, wie soll dieses Gewerbegebiet für andere Gewerbetreibende, oder uns selbst (evtl. Hallenbau), zugänglich sein, wenn Fa. Kurth Eigentümer des Bahndamms, des Weges und einer Gewerbefläche der Gemeinde wird? Es kann ja wohl nicht sein, dass den übrigen Landeigentümern das Wegerecht entzogen wird. Es muß wenigstens für andere Interessenten dieses Gewerbegebietes in Rollshausen möglich sein zu ihrem Betrieb oder ihrer Ackerfläche zu kommen.

Wenn es ein ortsübliches Gewerbegebiet ist, sollte das Wegerecht eine Selbstverständlichkeit sein. Das ist leider in Frage gestellt, durch den Absatz aus Original Änderung:

„Die alte Bahntrasse wird bereits in der ebenfalls in Aufstellung befindlichen 42. Änderung des Flächennutzungsplanes in gemischte Baufläche verändert, so dass unter Berücksichtigung der Erschließung ein direkter Anschluß des hier vorgesehenen Gewerbes an eine Baufläche möglich ist.“

Wie kann ein direkter Anschluß möglich sein, wenn weitere Flächen dadurch abgeschnitten sind. Dieses ist nicht möglich und in keinsten Weise zu akzeptieren, dass ein Privatinteressent öffentliche Wege übernimmt und andere Grundstücke im Wert mindert, da sie nicht mehr zugänglich sind. (Fl. 23 Flst. 104, 103 und z.B. 98).

Herr Bode hat mir mitgeteilt, dass eine Änderung in Planung ist. Mehr Information von der Gemeinde gab es bisher nicht.

Aufgrund dessen schreibe ich diesen Brief um meine Bedenken zu äußern und Einspruch zu erheben.

Bisher gab es immer noch keine direkte Bekundung von Interesse an unserer Fläche, weder von Fa. Kurth noch von der Gemeinde.

Ich sehe auch immer noch die Gefahr der hohen Anliegerkosten durch LKW Verkehr usw., die auf uns zukommen und wir leider keinen Nutzen dadurch haben.

Auf den Brief vom 24.4.17 an die Gemeinde, gab es bisher keine nennenswerte Reaktion , keine mündliche oder schriftliche Antwort.

Für mich stellt sich diese Vorgehensweise seltsam dar, da ich jederzeit zu Gesprächen bereit gewesen wäre. Bitte berücksichtigen Sie bei diesem Schreiben auch die Eingabe vom 24.4.17.

Abwägung: Aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche, die auch den genannten Weg von Norden her parallel zur ehemaligen Bahntrasse beinhaltet, kann nicht geschlossen werden, dass dieser Weg privatisiert und der Nutzung durch die von ihm abhängigen Anlieger entzogen wird. Das Gegenteil ist der Fall. Der Weg soll der Erschließung der vorgesehenen gewerblichen Baufläche sowie im südlichen Anschluss weiterhin der dortigen landwirtschaftlichen Flächen südlich des Änderungsbereiches dienen. Dies kann in der Begründung noch einmal ausdrücklich so dargestellt werden.

Ein gegebenenfalls auszubauender Weg zugunsten der nördlichen Gewerbefläche führt nach Feststellung der Samtgemeindeverwaltung nicht zu einer Kostenbeteiligung der südlichen Landwirtschaft.

Öffentlichkeit 1, 24.4.2017

Anregung: Durch den Aushang im Gemeindekasten haben wir erfahren , dass Sie für die Fläche neben dem DGH , u.a. auch unsere Ackerfläche den Flächennutzungsplan ändern wollen.

Bis heute gab es keinerlei Information oder Erklärung durch die Gemeinde , oder auch durch die Fa. Kurth , die dieses Gebiet ggf. über das Betriebsgelände erschließen möchte.

Abgesehen davon ,dass ich als Eigentümer informiert werden möchte , was hier versäumt wurde, wäre doch zu klären, wie ich als Anlieger auf meine Fläche gelangen soll, ohne fremdes Betriebsgelände zu überqueren.

Da ja offensichtlich für das ursprünglich, als Freizeit- und Sportgelände ausgewiesene Gebiet, kein Bedarf mehr besteht , könnten auch wir unsere eigene Fläche für landwirtschaftliche Zwecke umgestalten (Hallenbau usw.).

Dieses wäre aber aufgrund ihres Vorhabens für unseren Betrieb in Zukunft nicht möglich, da hier lediglich die Umnutzung in eine reine Lagerfläche geplant ist, und die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen wird.

Bisher gab uns gegenüber keine Bekundung von Interesse an unserem Grundstück, weder mündlich noch schriftlich, sodass ich für diese plötzliche Erschließung dieses Gebietes , als Lagerfläche , noch dazu über das Grundstück einer privaten Firma, keinen Bedarf sehe.

Somit kann ich der Erschließung unter diesen Bedingungen nicht zustimmen.

Durch die geplante Umnutzung sehe ich desweiteren hohe Erschließungskosten auf uns zukommen, die wir tragen müssten, ohne selbst jeglichen Nutzen zu haben. Hohe Erschließungskosten deshalb, weil die Zufahrt zu diesem Gelände vorwiegend von schweren Fahrzeugen (LKW usw.) genutzt werden würde , und ein Ausbau dieses Weges unumgänglich wäre.

Unter diesen Vorzeichen, sind wir nicht bereit, unsere Fläche zur Verfügung zu stellen und die Erschließungskosten zu übernehmen.

Sollte es einen alternativen Plan geben, so teilen Sie uns dies bitte schriftlich mit. Sollte sich Ihr Plan nicht ändern, so bitten wir Sie, unsere Fläche aus diesem Gebiet herauszunehmen.

Abwägung (8.9.2017): Die Errichtung von Gebäuden ist nicht ausgeschlossen. Es wird lediglich verbal in der Begründung das uns bislang bekannte Ziel einer Lagerplatznutzung dargestellt. Das bedeutet keinen automatischen Ausschluss anderer Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

Eine Erschließung kann über den im Westen des überarbeiteten Änderungsbereiches nach Norden führenden Weg erfolgen; für die neu aufgenommene Fläche für die Landwirtschaft ist eine Erschließung von Osten über das dort vorhandene Wegegrundstück möglich.

Da eine Bebauung aufgrund der Lage im Außenbereich ohne Bebauungsplan nicht zulässig ist, kann die Gemeinde in diesem Bebauungsplan genau festsetzen, welche Art von Nutzung und welche Erschließung vorzusehen ist.

### **3. Verfahrensablauf**

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 durchgeführt, nachdem sie am 5.10.2017 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde, wie unter 2. dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde am 8.5.2018 beschlossen, am 5.9.2018 vom Landkreis Göttingen genehmigt sowie am 13.9.2018 bekanntgemacht und damit wirksam.

Gieboldehausen, den 17.09.2018

Siegel

gez. Ahrenhold  
Samtgemeindebürgermeister