

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2 + 7)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

⊙ Geschosflächenzahl

⊖ Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□ Straßenverkehrsflächen

□ Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

□ Landwirtschaftlicher Weg

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ Grünanlage, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Sukzessionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

□ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3 + 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

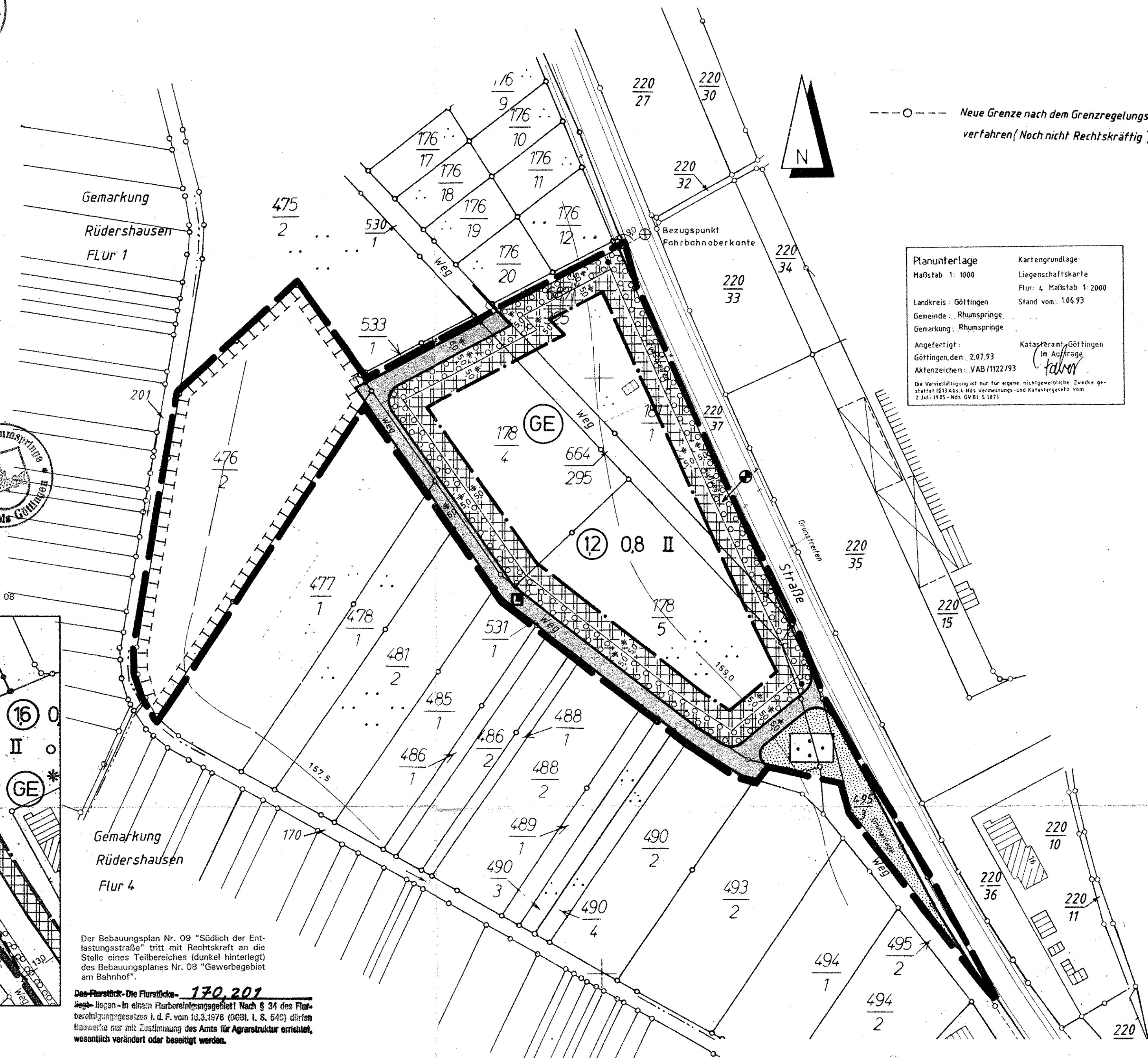
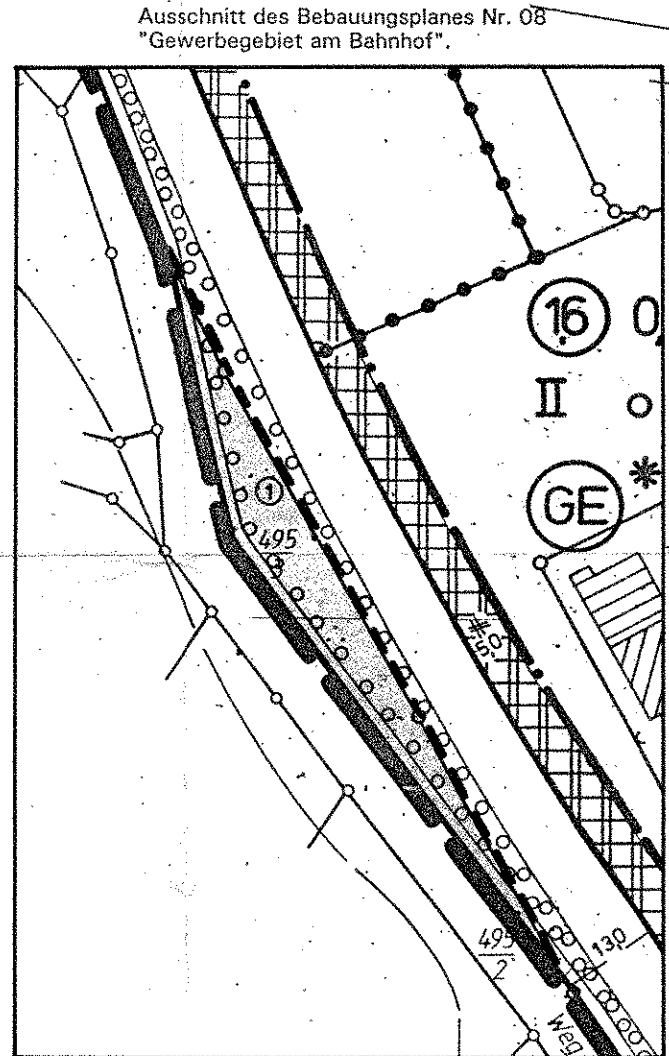
□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

□ nicht überbaubare Fläche

□ überbaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO darf die Höhe der baulichen Anlagen 7,5 m über Bezugspunkt (= Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen unter § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im festgesetzten Pflanzstreifen eine Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je 15 lfdm Pflanzstreifen sind ein Laubbaum I. oder II. Größenordnung, sechs Großsträucher und sechs Kleinsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten sind zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des Pflanzstreifens ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist in dem mit festgesetzten Pflanzstreifen eine Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je 20 lfdm Pflanzstreifen ist ein Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten. Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten sind zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des Pflanzstreifens ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwachsender einheimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BnatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 13,4 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittreppigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,6 WE zulässig. Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:
 Baum I. Größenordnung = 90 WE
 Baum II. Größenordnung = 68 WE
 Obstbaum Hochstamm = 50 WE
 Großstrauch = 25 WE
 Kleinstrauch = 7 WE
 Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE
 Die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 - 5 sind auf diese Weise anzuwenden.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur Kraftfahrzeughandel- und Reparaturbetriebe zulässig.

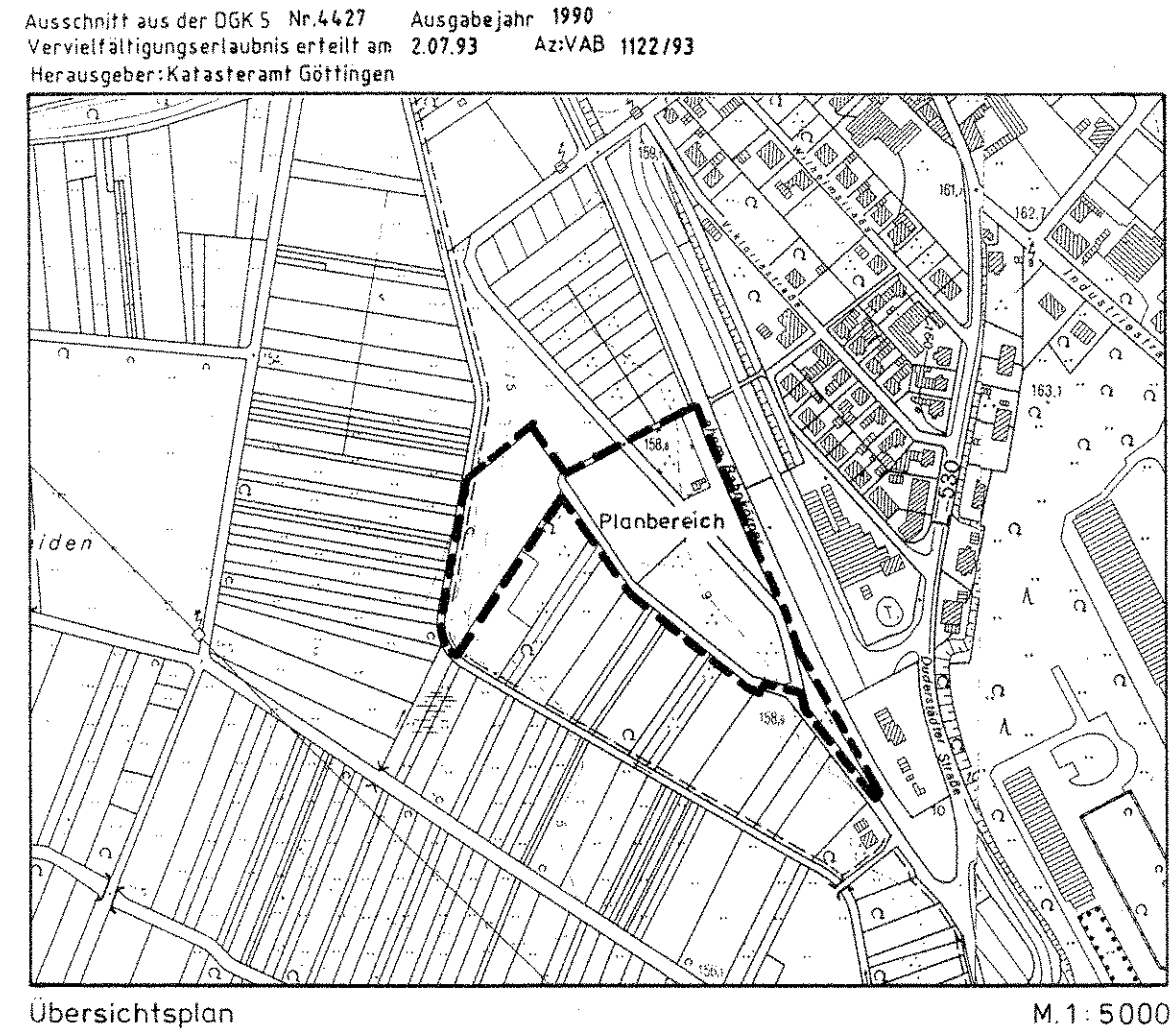


Der Bebauungsplan Nr. 09 "Südlich der Entlastungsstraße" tritt mit Rechtskraft an die Stelle eines Teilbereiches (dunkel hinterlegt) des Bebauungsplanes Nr. 08 "Gewerbegebiet am Bahnhof".
Das Flurstück - Die Flurstücke 170, 201
 liegen in einem Flurbereinigungsgebiet nach § 94 des Flurbereinigungsgesetzes i. d. F. von 13.3.1978 (OGBl. I. S. 845) dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des Amtes für Agrarstruktur errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben

Planunterlage
 Maßstab 1:1000
 Landkreis Göttingen
 Gemeinde: Rhumspringe
 Gemarkung: Rhumspringe
 Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte
 Flur: 4, Maßstab 1:2000
 Stand von: 106/93
 Angefertigt:
 Göttingen, den 2.07.93
 Aktenzeichen: VAB/1122/193
 Die Herabstufung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juni 1985 - Nds. GVBl. S. 187)



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 25, 27 und 28 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe diesen Bebauungsplan Nr. 09, bestehend aus der Planzeichnung und dem nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzungsbeschluss des örtlichen Bauausschusses (siehe die Gestaltung) als Sitzung beschlossen.

Rhumspringe, den 12. Jan. 1994

[Signature]
 Bürgermeister
[Signature]
 Gemeindeglied

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.1993 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB öffentlich bekanntzugeben.

Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 VAB 1122/193
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.

Die Übertragbarkeit der neu zu errichtenden Anlagen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Göttingen, den 15. Dez. 1993
[Signature]
 im Auftrage
 Katasteramt
 im Auftrage
 Vermessungsreferent

Planverfasser: **BÜRO KELLER**
 Büro für städtebauliche Planung
 3000 Hannover 71 Lothringer Straße 16
 Telefon (0511) 522530 Fax 5229882

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.08.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB *) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.1993 öffentlich bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.09.1993 bis 25.10.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Öffentliche Auslegung
 Gemeinde
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.08.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB *) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.1993 öffentlich bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.09.1993 bis 25.10.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Öffentliche Auslegung
 Gemeinde
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.08.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB *) beschlossen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Gemeinde
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem gedrafteten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.1993 öffentlich bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.06.1993 bis 01.06.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rhumspringe, den 15. Dez. 1993
[Signature]
 Gemeindeglied

Vereinfachte Änderung
 Gemeinde
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.11.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.11.1993 gegeben.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) unter Auflagen/Mit Maßgaben/Mit Ausnahme der durch öffentlich gemachten Teile *) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.1993 öffentlich bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.06.1993 bis 01.06.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rhumspringe, den 15. Dez. 1993
[Signature]
 Gemeindeglied

Anzeige
 Bezirksregierung/Landkreis
 Rhumspringe, den 15. Dez. 1993
[Signature]
 Gemeindeglied

Vereinfachte Änderung
 Gemeinde
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.11.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.11.1993 gegeben.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Satzungsbeschluss
 Gemeinde
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rhumspringe, den 12. Jan. 1994
[Signature]
 Gemeindeglied

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 14.01.1994 im Amtsblatt bekanntgegeben worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 14.01.1994 rechtsverbindlich geworden.
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

Mängel der Abwägung
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

Mängel der Abwägung
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

Mängel der Abwägung
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

Mängel der Abwägung
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

Mängel der Abwägung
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

Mängel der Abwägung
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

Mängel der Abwägung
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

Mängel der Abwägung
 Rhumspringe, den 15.04.94
[Signature]
 Gemeindeglied

RHUMSPRINGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 09
SÜDLICH DER
ENTLASTUNGSSTRASSE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
URSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 411 BauGB	GEM. § 312 BauGB	GEM. § 10 BauGB	GEM. § 11 BauGB	REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN	GEM. § 12 BauGB
BEARBEITET: 10.05.1993 / RO.	BEARBEITET: 19.08.1993 / RO.	BEARBEITET: 16.11.1993 / RO.	BEARBEITET: 16.11.1993 / RO.	BEARBEITET: 16.11.1993 / RO.	BEARBEITET: 16.11.1993 / RO.

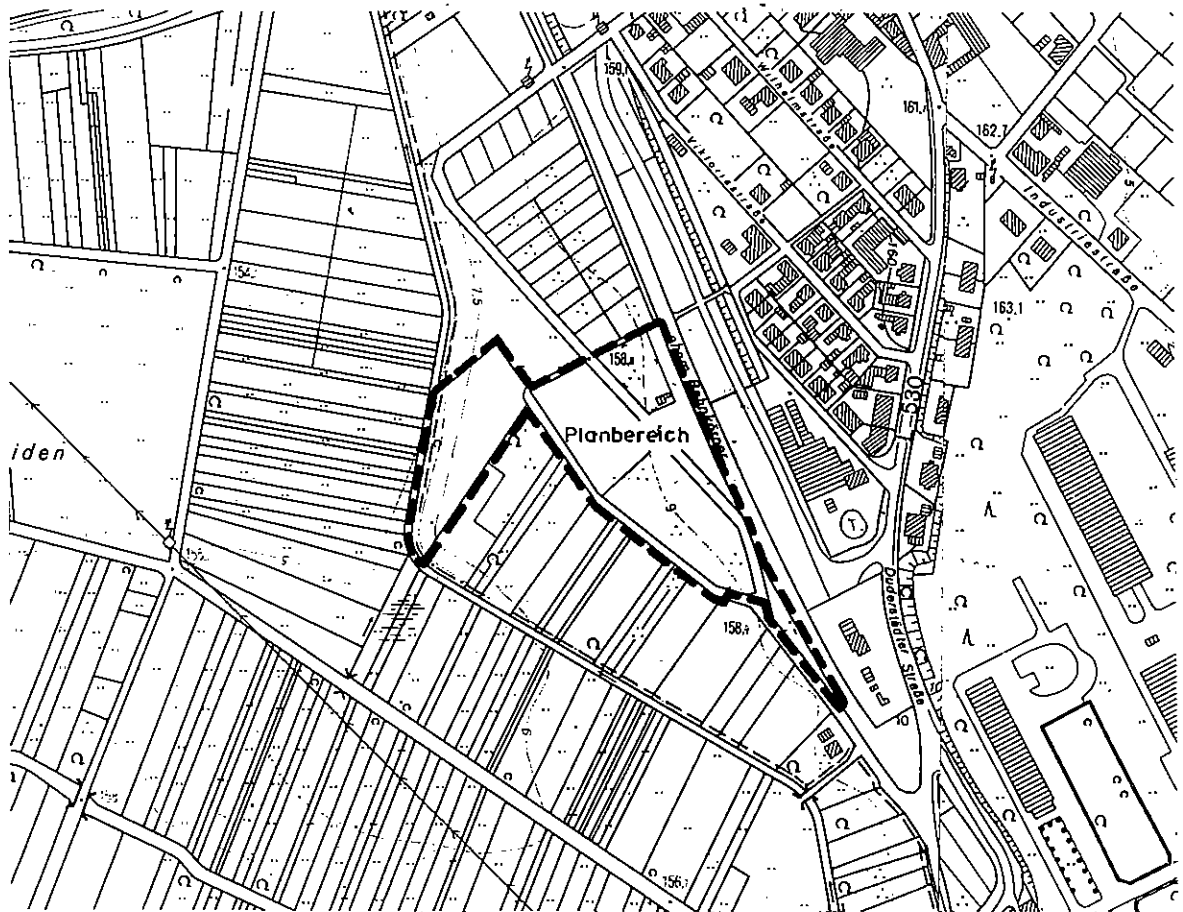
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
16.11.1993	gem. § 11 BauGB	Redaktionelle Änderungen eingearbeitet	gem. § 12 BauGB

GEMEINDE RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 09 "SÜDLICH DER ENTLASTUNGSSTRASSE"

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4427 Ausgabejahr 1990
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 2.07.93 Az:VAB 1122/93
Herausgeber: Katasteramt Göttingen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschuß

Mit Beschluß vom 18.05.1993 hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09 "Südlich der Entlastungsstraße" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Ortslage an der "Entlastungsstraße". Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 19 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15., 17., 18. und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Für das Plangebiet ist ein ökologisches Gutachten aufgestellt worden. Dies ist der Begründung angefügt. Auf die Bestandsaufnahme wird Bezug genommen.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

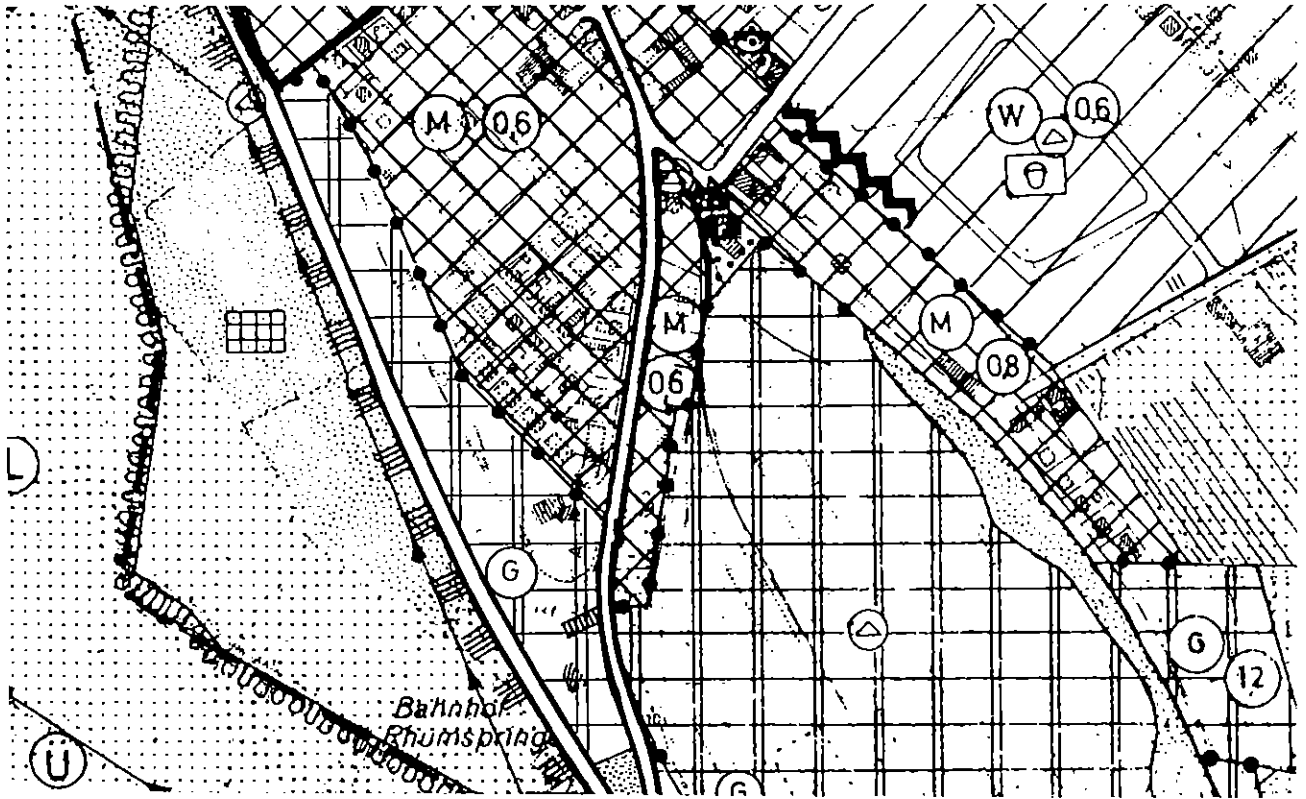
Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

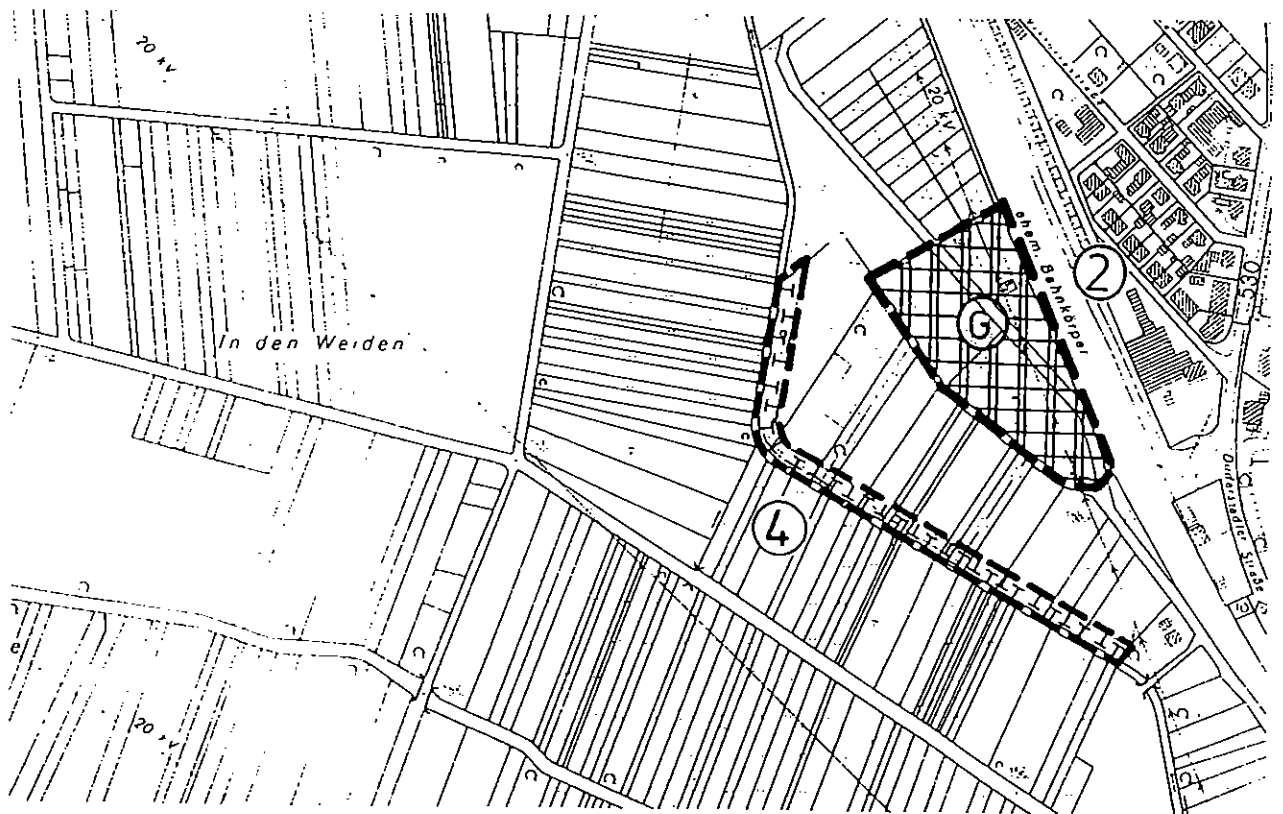
3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Rhumspringe ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Rhumspringe hat durch seine Bevölkerungszahl und sein Arbeitsplatzangebot eine relativ große Eigenentwicklung im Rahmen der Wohnbebauung. So ist es im Sinne der Regionalplanung, wenn sich Arbeitsstätten und Wohnungen an einem Ort befinden. Mit der vorgesehenen Baugebietsausweisung soll ein Gewerbegebiet geschaffen werden, um den ortsansässigen Betrieben Aussiedlungsfläche bzw. Entwicklungsfläche zu schaffen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



Ausschnitt 17. Flächennutzungsplanänderung, Maßstab 1:5.000



3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet für die Errichtung von gewerblichen Anlagen bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09 "Südlich der Entlastungsstraße" beschlossen.

Durch die beabsichtigte Planung wird die Einmündung der landwirtschaftlichen Wege in die Entlastungsstraße neu geregelt. Diesbezüglich muß ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 08 "Gewerbegebiet am Bahnhof" überplant werden. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 09 "Südlich der Entlastungsstraße" wird der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 08 "Gewerbegebiet am Bahnhof" aufgehoben.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Aufgrund der Zielsetzung, der Nachbarschaft und der Ortsrandlage wird ein Gewerbegebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Das gesamte Gewerbegebiet soll zur Errichtung von gewerblichen Anlagen dienen. Hierfür ist eine zulässige Geschößzahl von max. II Geschossen festgelegt worden. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erhalten, ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt worden. Die Zweigeschossigkeit muß nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden, so daß eine Geschößflächenzahl von 1,2 ausreichend bemessen ist. Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, um die zulässigen baulichen Anlagen nicht auf eine maximale Länge zu begrenzen.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist im Abstand von 10 m zum Rand des Gewerbegebietes mit Baugrenzen festgesetzt worden. Damit ist den Gewerbetreibenden ein ausreichender Entwicklungsraum gegeben.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, die im Osten an den Planbereich grenzt. Zum südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg soll eine Zufahrtsmöglichkeit zum Gewerbegebiet mit vorgesehen werden. Durch das Gewerbegebiet wird der landwirtschaftliche Weg Flst. 664/295 überplant. Damit der landwirtschaftliche Verkehr ungehindert verlaufen kann, wird der landwirtschaftliche Weg an den Westrand des Plangebietes verlegt und mit dem Weg der von Süden kommt verbunden. Zur innerörtlichen Hauptverkehrsstraße wird der landwirtschaftliche Weg im Südbereich einmal angebunden.

3.6 Grünflächen

Die im Süden verbleibende Restfläche zwischen landwirtschaftlichem Weg und innerörtlicher Hauptverkehrsstraße ist als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Diese Fläche dient der Gestaltung des Ortsrandes und als Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzgesetzes.

3.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung steht nicht ausreichend Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Um die bauliche Ausnutzung nicht einschränken zu müssen, wird eine Fläche an der kleinen Eller als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan hat entlang der kleinen Eller einen 20 m breiten Streifen zu diesem Zweck dargestellt. Da die Fläche nur im gesamten Umfang zu erwerben ist, sollte das gesamte Grundstück für diese Maßnahmen genutzt werden. Wie aus der Berechnung hervorgeht, bietet die ausgewiesene Ausgleichsfläche mehr Ausgleichsmöglichkeit als erforderlich. Es besteht dafür die Möglichkeit im Rahmen weiter Planung auf diese Fläche zurückzugreifen.

3.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Nachbarschaft und als Übergang in die freie Landschaft ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen am Rande des Gewerbegebietes festgesetzt worden. Der Pflanzstreifen sollte als Sukzessionsfläche angelegt werden. Die Pflanzdichte ist über die Textliche Festsetzung geregelt.

3.9 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist im Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe nicht gewährleistet. So können bauliche Anlagen entstehen, die sich durch die Höhe auf die Nachbarschaft und auf das Landschaftsbild erheblich belästigend auswirken, zumal das Naturschutzgebiet unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, daß keine baulichen Anlagen die Höhe von 7,5 m überschreiten.

zu Nr. 2

Im ländlichen Bereich ist es üblich, daß bei den Betrieben die Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonen auch wohnen. Dies soll auch für dieses Gebiet ermöglicht werden, ohne daß die Bauaufsichtsbehörde eine Ausnahme zuläßt. Damit wird der Charakter des Gebietes nicht verändert.

zu Nr. 3

Zur Einbindung in die freie Landschaft ist entlang der Nord-, West und Südgrenze eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Die festgelegte Pflanzmenge ist das Mindestmaß, um eine optische Gestaltung und eine Konfliktbewältigung zum Naturschutzgebiet sicherzustellen.

Es wird u.a. darauf hingewiesen, daß zu den Nachbargrenzen die Abstände des Nachbarrechts bei der Anpflanzung der Laubbäume zu beachten sind.

zu Nr. 4

Entlang der Entlastungsstraße ist bereits eine Anpflanzung von Straßenbäumen im angrenzenden Bebauungsplan vorgenommen worden. Somit ist es im Bereich des Gewerbegebietes nicht mehr erforderlich, eine mit Sträuchern verdichtete Bepflanzung festzusetzen. Mit der vorgesehenen Baumreihe (alle 20 m ein Baum) wird zur vorhandenen Straßenbepflanzung eine weitere Baumreihe hinzukommen und bildet somit ein harmonisches Straßenbild.

zu Nr. 5

Im Gewerbegebiet wird es notwendig, für Bedienstete und Besucher eine Anzahl Stellplätze bereitzustellen. Diese befestigte Fläche wirkt sich ohne Bepflanzung negativ auf das Umfeld aus und muß vermieden werden. Mit der Festsetzung wird je 5 Stellplätze ein hochwachsender standortgerechter Laubbaum gefordert. Damit wird eine Gliederung des Gewerbegebietes zusätzlich erreicht.

zu Nr. 6

Durch die Bebauung und die Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Zwecke wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Der Eingriff wird notwendig, da andere Flächen, wie bereits im Flächennutzungsplan dargelegt, nicht zur Verfügung stehen. Außerdem trägt die Ansiedlung des Gewerbes dazu bei, Arbeitsplätze am Wohnort zu schaffen, um lange Arbeitswege zu vermeiden. Wie aus dem ökologischen Gutachten hervorgeht, ist der Eingriff ausgleichbar. Mit der getroffenen Festsetzung wird ein Rahmen gegeben, der je nach Versiegelungsumfang den notwendigen Ausgleich fordert.

So wird zum Beispiel bei 1.000 m² Versiegelung ein Ausgleich von 1.340 WE erforderlich. Dieser Wert kann wie folgt zusammengestellt werden:

200 m ² Pflanzstreifen = Sukzessionsfläche (1,4)	=	280 WE
5 Laubbäume I. Größenordnung (90 WE)	=	450 WE
4 Laubbäume II Größenordnung (68 WE)	=	272 WE
10 Großsträucher (28 WE)	=	280 WE
10 Kleinsträucher (7 WE)	=	70 WE

1.352 WE

Diese Berechnung stellt nur ein Beispiel dar und kann entsprechend der Festsetzungen unterschiedlich zusammengestellt werden. Für die Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahmen bildet das ökologische Gutachten die Grundlage.

Bedingt durch die bauliche Nutzung des Gebietes sind die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis 5 getroffen worden. Diese Pflanzmaßnahmen stellen somit einen Ausgleich für die getroffene Versiegelung dar. Diesbezüglich müssen diese Anpflanzungen auf die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden. Anderenfalls würde eine unzumutbare Überforderung eintreten.

zu Nr. 7

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat aufgrund der Anforderungen aus dem Flächennutzungsplan eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung mit Anforderungen an die Dachgestaltung aufgenommen. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hat der künftige Bauherr Bedenken vorgetragen. Der Automobilhersteller stellt an die Verkaufs- und Werkstätten bestimmte gestalterische Ansprüche, die nicht mit der Örtlichen Bauvorschrift harmonieren. Den Bedenken wurde dahin Rechnung getragen, daß die zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m auf 7,5 m reduziert wird. Dadurch werden hohe Dachaufbauten vermieden. Außerdem soll das Gewerbegebiet nicht allen nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Betrieben geöffnet werden. So wird das Gewerbegebiet dahin begrenzt, daß nur Verkaufs- und Reparaturbetriebe für Automobile zugelassen werden. Mit dieser Eingrenzung sind auch die Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes ausgeräumt, die einen möglichen Konflikt zur Wohnnutzung an der Duderstädter Straße gesehen haben.

3.10 Hinweis

Da der Deponieraum beim Landkreis Göttingen sehr begrenzt ist, sollte der Bodenaushub möglichst auf dem Grundstück verbleiben. Im Rahmen des Bauantrages sollte ein Nachweis über den Verbleib des Bodenaushubs geführt werden.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der kleinen Eller mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen sind.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden folgende Gehölze empfohlen:

Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Möglichst als Kopfweide:

Silberweide (*Salix alba*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 2 x v., o.B. Stammumfang 10 - 12, BDB-Qualität

Pflanzgröße: Heister, 2 x v., o.B. 200 - 250, BDB-Qualität

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Saalweide (*Salix caprea*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)

Pflanzgröße: Heister, o. B. 2 x v., 150 - 200, BDB-Qualität

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Boskop, Berlepsch, Goldparmäne, Graue Renette, Großer Bohnapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jacol Lebel

Birnensorte:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneclaudé

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflanzqualität: Hochstamm

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus Monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hecken und Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Sträucher im feuchten Bereich:

Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Purpurweide (*Salix pupurea*)
Pflanzgröße: 2 x v., o. B., 60 - 100, BDB-Qualität

3.11 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung der landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Fläche wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der nach dem NNatG auszugleichen ist. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde ein Ausgleich entlang der Kleinen Eller vorgesehen. Da zur Zeit jedoch der Umfang des Eingriffs nicht absehbar ist, wird auf die Darstellung der Flächen entlang der Kleinen Eller insgesamt verzichtet. Als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen steht der Pflanzbereich, die Freifläche und die Ausgleichsfläche zur Verfügung. Im übrigen wird auf das Gutachten Bezug genommen. Ein Ausgleich ist im Rahmen des Bebauungsplanes sichergestellt.

3.12 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Die dem ausgewiesenen Gewerbegebiet benachbarten Bauflächen sind Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbegebiete. Wohngebäude sind erst im Abstand von 120 m bzw. 70 m vorhanden. Durch die Begrenzung auf Automobilverkaufs- und Reparaturbetriebe ist ein Konflikt ausgeschlossen, da diese Betriebe nicht lärm- und staubintensiv sind.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Auf die örtliche Bauvorschrift ist verzichtet worden, da im gewerblichen Bereich es bei Hallenbauten doch zu sehr großen Dachflächen kommen könnte, die mit einer ortsüblichen Dachneigung sehr großen Dachraum entstehen läßt, der hier für das Gewerbe nicht nutzbar ist. Durch die Reduzierung der zulässigen Bauhöhen und der intensiveren Eingrünung haben die zulässigen Gebäude keinen besonderen Einfluß auf das Landschaftsbild. Die Anregung aus dem Flächennutzungsplan zur Örtlichen Bauvorschrift wurde über andere Festsetzungen geregelt. Damit ist ein Ausgleich geschaffen worden, der einen Verzicht auf die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung rechtfertigt.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird von der EEW sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Soweit die Transportkapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit zur Wasserentnahme aus der Rhume. Die Feuerwehr der Samtgemeinde ist mit entsprechendem Material ausgerüstet, um Wasser über eine lange Wegstrecke zu befördern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Eller-Rhume zugeleitet.

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Ein Spielplatznachweis ist im Gewerbegebiet nicht notwendig.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	---
Verkehrsflächenausbau	20.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	5.000,-- DM
Regenwasserkanal	vorhanden
Schmutzwasserkanal	vorhanden
Hausanschlüsse (SW, RW)	vorhanden

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-
netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umge-
legt.

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,9348 ha

davon sind

Gewerbegebiete	1,1571 ha
Verkehrsfläche	0,1827 ha
Grünanlage	0,0840 ha
Sukzessionsfläche	0,5110 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 1,2 GFZ ergibt sich eine maximale Ge-
schoßfläche von 13.885 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 09

"Südlich der Entlastungsstraße"

vom 22.09.1993 bis einschließlich 25.10.1993

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rhumspringe gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rhumspringe, den 12. Jan. 1994

gez. Habich
Bürgermeister

i.V. gez. Jacobi
Gemeindedirektor

Gemeinde Rhumspringe

Bebauungsplan Nr. 09

"Südlich der Entlastungsstraße"

**Grünordnerische Beurteilung des Bebauungsplans Nr. 09 auf
örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie der
Stellungnahme gemäß §§ 4 (1) BauGB und §§ 8, 10 und 12
NNatG des Landkreises Göttingen.**

Hannover im September 1993



FACHGRUPPE UMWELT

PLANUNG • GUTACHTEN • DOKUMENTATION • FORSCHUNG

PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
DIPL.-ING. BARBARA v. KÜGELGEN · KAI v. KÜGELGEN · DIPL.-ING. RAINER SCHLIMME
BÖTTCHERSTRASSE 8 · 30419 HANNOVER · TEL (0511) 75 11 90 · TELEFAX (0511) 75 05 97

Grünordnerische Beurteilung zum Bebauungsplan Rhumspringe Nr. 09 "Südlich der Entlastungsstraße", auf örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB und §§ 8, 10 und 12 NNatG des Landkreises Göttingen.

Zu 1. Für die quantitative Beschreibung der Ersatzmaßnahmen müssen die konkreten Flächenmaße der Bebauung (Versiegelung) zugrunde gelegt werden. Die maximal zulässige Überbauung wird vorerst aus dem Bebauungsplan mit ca. 9.200 m² abgeleitet. Die Verkehrsfläche wird nicht versiegelt, sondern nur ca. 60 m² für die Einfahrt ausgebaut, der landwirtschaftliche Weg wird erhalten.

Zu 1.1+1.3 Standortgerechte, heimische Bäume sind Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Pflanzenliste). Textliche Festsetzungen sollten danach überarbeitet werden.

Zu 1.4 Eine Ausweisung der Ersatzmaßnahme 20 m breit entlang der Eller ist zwar aus Gründen der Biotopvernetzung wünschenswert, aber die Flächenverfügbarkeit für diese Ersatzmaßnahme ist nicht gewährleistet, da hierfür mehrere Eigentümer landwirtschaftliche Flächen verkaufen müßten, dies aber ablehnen. Daher ist es einfacher eine andere Fläche (1 Eigentümer) zu benennen.

Zum Kompensationsmodell:

Mit dem verwendeten Kompensationsmodell wird versucht, den ökologischen Wert des Planungsgebiets vor und nach den geplanten Eingriffen quantitativ zu erfassen. Im Modell (Landkreis Osnabrück, 1993) werden den einzelnen Biotoptypen Wertstufen zugeordnet. Wird die Wertstufe mit der Flächengröße des Biotops (in m²) multipliziert, ergibt sich eine sogenannte Werteinheit (WE).

In der nachfolgenden Tabelle wird die ökologische Bewertung des Bestandes dem Wert der Fläche nach durchgeführter Planung gegenübergestellt. Der Bestand wurde mit 18.123 Werteinheiten (WE) bewertet. Die Planung ist mit 16343 WE bewertet. Demnach ergibt sich ein Kompensationsdefizit (Differenz der Werteinheiten zwischen Bestand und Planung) von 1780 WE. Hierfür sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Als Berechnungsgrundlage wird eine maximal zulässige Versiegelung von $11.571 \text{ m}^2 \times 0,8 = 9.260 \text{ m}^2$ angenommen. Der Eingriff "Versiegelung" erfolgt auf "Altgrasstreifen" (Brache) sowie Grabeland und Acker. Die vorhandenen Gehölzbestände am östlichen Rand der B - Plan-Fläche bestehen aus Kastanien, Rotdorn, Weißdorn II. bis III. Ordnung sowie nicht standortgemäßen Fichten. Da hier kein Eingriff stattfindet, sondern ein zusätzlicher Pflanzstreifen ausgewiesen wird, ist hier auch keine Kompensation notwendig.

Die inmitten der Baufläche vorhandenen Bäume (Birken II. Ordnung) sowie die Wegräume können bei Inanspruchnahme mit insgesamt 1.400 m^2 und Wertstufe 1,7 bzw. 1,8 berechnet werden.

Für die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sollten möglichst Flächen in Ufernähe des Bachs ausgewiesen werden. Die Flächen sollen zu Bachauenwald entwickelt werden, über Aufforstung oder durch natürliche Sukzession.

Die Flächengröße wird wie folgt ermittelt:

$$1780 \text{ (WE-Defizit) : Wertstufe } 1,4 \text{ (Gehölze, Sukzession) } = 1271 \underline{\underline{\text{m}^2}}$$

Diese Ersatzflächen ("Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9Abs. 1 Ziffer 20 BauGB) entsprechen allerdings nicht dem im Flächennutzungsplan sehr viel größer festgesetzten Geländestreifen.

BEWERTUNG BESTAND			
Biotop	m ²	Wertstufe	WE
Landwirtschaftliche			
Wegefläche	2147	0,6	1288
Gartenland	11152	1,2	13382
Ackerland	380	0,9	342
Grünfläche	550	1,2	660
Zuschlag für Gehölze und Wegsäume:			
Gehölzbestand	700	1,8	1260
Wegsäume	700	1,7	1190
Summe			18123

BEWERTUNG PLANUNG			
Biotop	m ²	Wertstufe	WE
Gewerbefläche	11.571	0	0
Landwirtschaftlicher Weg v.	1561	0,6	937
Weg bitumin.	120	0	0
10% Nebenanlagen			
Rasen	900	1	900
Gehölze	960	1,5	1440
Pflanzstreifen (Ost)/	810	1,2	972
9 Bäume l. Ordn. v.	576	1,4	806
Saumgehölze vorh.	1481	1,2	1777
Pflanzstreifen NWS	1430	1,2	1716
20 Bäume l. Ordn.	1280	1,4	1792
je 120 gr. u. kl. Sträucher	3000	1,4	4200
öff. Grün: Wallhecke, vorh.	977	1,2	1172
div. Bäume l. u. ll. Ordn.	350	1,8	630
Summe			16343

Kompensationsdefizit
(Bestand - Planung)

1780