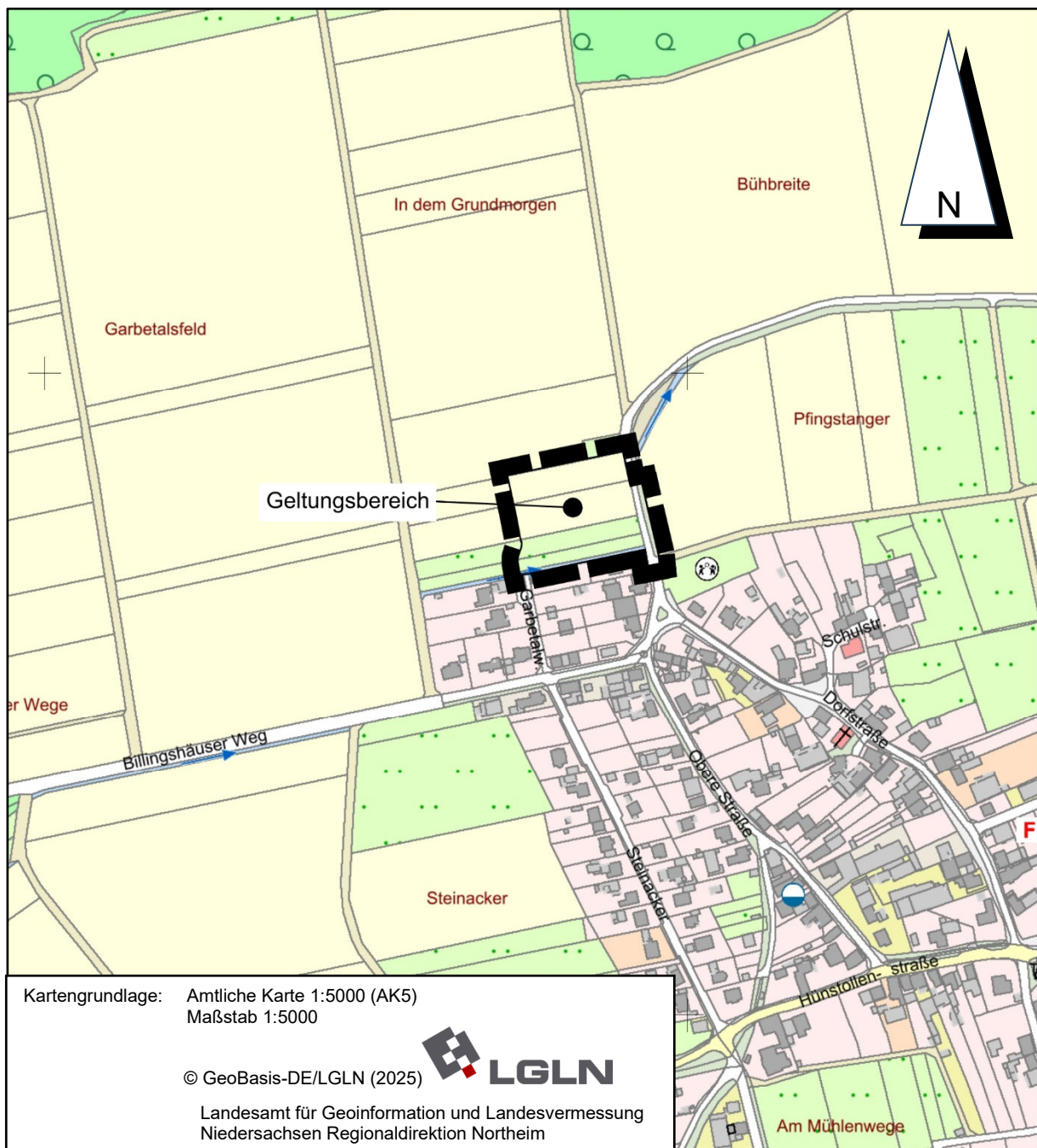


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
21.5.2026			

GEMEINDE EBERGÖTZEN
OT HOLZERODE
BEBAUUNGSPLAN NR. 037 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„AM OSTERHOLZ“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ebergötzen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 037 „Am Osterholz“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand Holzerodes zwischen dem Garbetalweg im Westen und Obere Straße im Osten. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Göttingen (RROP) grenzen nördlich an die Ortslage Holzerodes Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie teilweise für Landwirtschaft an. In Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich. Durch den vorliegenden Bebauungsplanbereich werden die genannten Belange nicht beeinträchtigt.

2.2 Flächennutzungsplan

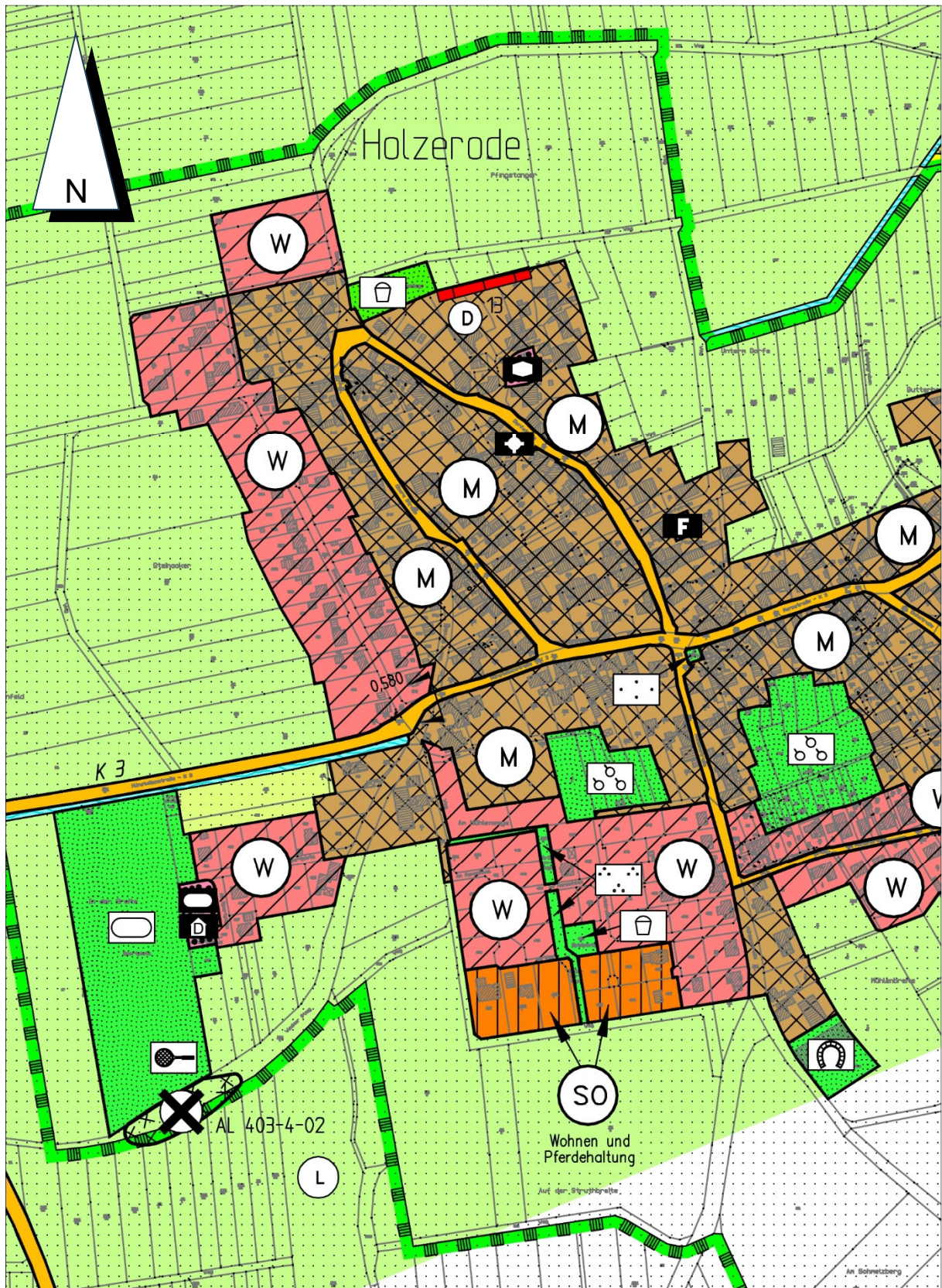
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen beinhaltet innerhalb seiner 8. Änderung eine Wohnbaufläche, die im Süden an eine gemischte Baufläche und ansonsten an Flächen für die Landwirtschaft angrenzt. Im Südosten wird ein sehr kleiner Bereich der Fläche für die Landwirtschaft überdeckt, um eine Zufahrtsmöglichkeit vom südlich angrenzenden Garbetalweg zu ermöglichen. Diese kleine Abweichung beeinflusst nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplanung, deren Abgrenzungen nicht parzellenscharf zu verstehen sind.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit 8. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, , erarbeitet wird, und der nach seiner Fertigstellung dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt werden wird. In diesem Umweltbericht wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 8. Änderung
M 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel dieser Planung ist es, eine neue Wohnbaufläche für Holzerode bereitzustellen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um entsprechende Nutzungen zu ermöglichen. Die Festsetzung von in ihrer Nutzbarkeit stärker eingeschränkten Reinen Wohngebieten, die ebenfalls aus der Darstellung einer Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnten, wäre der dörflichen Lage mit seinen vielfältigen Nutzungen nicht gerecht.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind ausgeschlossen, weil eine zusätzliche Belastung der Luftqualität im Ort durch die Folgen der Bebauung vermieden werden soll. Im § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird unter dem Buchstaben e gefordert, dass Emissionen zu vermeiden sind, und dass gemäß dem Buchstaben h die bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, erhalten wird. Das hat die Gemeinde Ebergötzen dazu veranlasst, für ihr Gebiet bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung weitgehend auszuschließen. Durch die die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, und die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses kann damit der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten.

Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Gemeinde Ebergötzen darin, den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherren unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die sich zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen befinden, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Dadurch soll ein „Einmauern“ des öffentlichen Straßenraums vermieden und stattdessen eine Einbeziehung privater Vorgärten in das Erscheinungsbild des Neubaugebietes erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessene Bebauung. Dabei soll durch die verhältnismäßig hohe Grundflächenzahl eine entsprechend sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden ermöglicht werden. Allerdings wird durch die Begrenzung der Geschosshöhe sichergestellt, dass keine zu hohen Gebäude entstehen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die der Lage des Baugebietes am Ortsrand entspricht und hier im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung eine durchgrünbare Bebauung bewirken soll.

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen können weitgehend großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für eine größere Einschränkung besteht nicht. Lediglich im Süden wird ein Abstand zu dem dort verlaufenden Graben eingehalten, der zugunsten des Gewässerschutzes und der Gewässerunterhaltung von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiet im Norden des Planbereichs erfolgt über eine Verbindungsstraße von Westen über den Garbetalweg nach Osten ab die Obere Straße. Eine alternativ angedachte Stichweg-Lösung mit Wendeplatz von Osten her wurde verworfen, weil sie keine wesentliche Flächenersparnis bieten würde und weil sie nicht die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes nach Westen bieten würde. Darüber hinaus ist der Garbetalweg mit seinem sehr eng bemessenen Wendeplatz bei der durchgehenden Straße für die Feuerwehr besser befahrbar. Löschangriffe könnten so von zwei Seiten gleichzeitig erfolgen.

In ca. 500 m Entfernung vom Planbereich besteht die Bushaltestelle „Hünstollenstraße“ von der aus Verbindung nach Göttingen und Ebergötzen sowie auch zum Schulzentrum Bovenden angeboten werden.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht, der als gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigelegt wird.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind nicht festzustellen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es wird eine Festsetzung zu Dachneigungen bestimmt, da sie hier am Ortsrand einen erheblichen städtebaulichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Ortsfremde Dachneigungen und insbesondere Flachdächer sollen dadurch vermieden werden. Für bestimmte untergeordnete bauliche Anlagen soll das nicht gelten, weil für sie eine solche Bestimmung unverhältnismäßig wäre.

Bauliche Einfriedungen im Bereich von Flächen für Anpflanzungen sollen transparent sein, weil ansonsten das Ziel einer Ortsrandeingrünung durch bis zu 2 m hohe genehmigungsfreie massive Grundstücksmauern unterlaufen werden könnte.

Freileitungen werden ausgeschlossen, soweit dies nach § 1 (2) Nr. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) möglich ist, weil sie anderenfalls das städtebauliche Bild durch ihre Präsenz in der Höhe stören würden. Leitungen, die dem Ferntransport von Stoffen, der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme, der öffentlichen Abwasserbeseitigung, der Telekommunikation oder dem Rundfunk dienen, sind laut NBauO davon nicht betroffen.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen problemlos sichergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar.

Das Oberflächenwasser ist gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 2 so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut gegenüber dem bisherigen Stand vermieden werden kann.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 0,7886 ha

davon sind:

Allgemeine Wohngebiete	0,6195 ha
Verkehrsfläche	0,1401 ha
Wasserfläche – Graben	0,0290 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 037 mit Örtlicher Bauvorschrift

„Am Osterholz“

vom bis einschließlich

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

Ebergötzen, den

Siegel

Bürgermeister