

STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 1 „Eimser Steinkamp“ (1. Änderung), OT Eimsen

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 Abs. 1 und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunal-verfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Eimser Steinkamp“ beschlossen.

Alfeld (Leine)

Bürgermeister
(Beushausen)

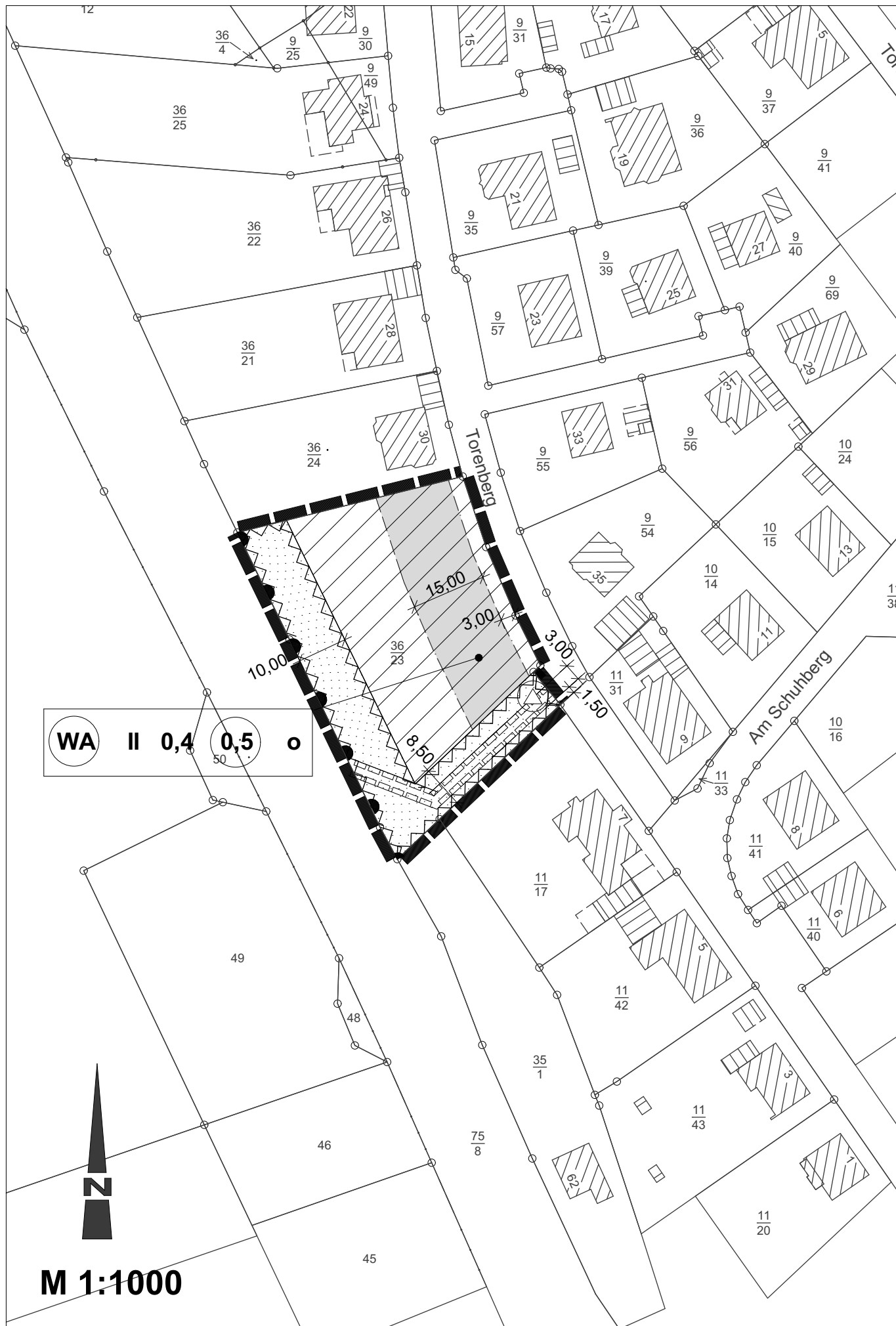
(Siegel)



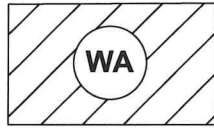
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion
Hannover (LGLN)

- Entwurf -

Stand der Planung: Oktober 2020 (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 Baunutzungsverordnung BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

II

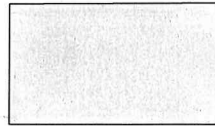
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



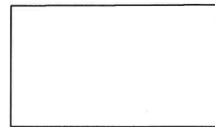
Baugrenze (§ 23 BauNVO)



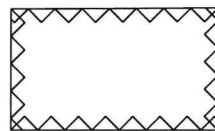
Überbaubare Flächen



Kein Anschluss (Zufahrt) an die
Verkehrsflächen



Private Grünflächen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Mit leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes



Umformerstation

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Hierzu gehören u.a. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Zäune, Mauern.

2. Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Zuwege zur Kreisstraße sind nicht zulässig.

3. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten versehen Flächen sind von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

4. Höhe der baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe darf die Höhe von 5.50 m über Geländeoberfläche vor Baubeginn nicht überschreiten. Maßgeblich ist das Höhenmaß des Büros Kaupa & Partner (s. Anlage 3 der Begründung).

5. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

6. Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind sechs standortheimische Laubbäume sowie ein Gehölzsaum vorhanden (vgl. Anlage zum Umweltbericht). Diese sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Erhaltungsgebot).
- b) Je 600 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hierzu zählen auch standortheimische Obstgehölze.
Sofern einer der vier nicht mit Erhaltungsgebot belegten Bäume innerhalb der Wohnbaufläche (je zwei Buchen und Kastanien) auf Dauer erhalten wird, entfällt die vorgenannte Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaums zur Kompensation.
- c) Der im Umweltbericht unter Punkt 4.3 aufgeführte verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Planbereichs im Flächenpool (Auenpark) der Stadt Alfeld (Leine) ausgeglichen.
- d) Auf Flurstück 6/1, Flur 1, Gemarkung Eimsen, werden Initialmaßnahmen zur Entstehung neuer Nisthabitate für *Andrena vaga* durchgeführt.
- e) Die voranstehenden Kompensationsmaßnahmen b) und c) sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Maßnahme d) ist vor Baubeginn zu realisieren.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 84 Abs. 6 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Vorschrift umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Eimser Steinkamp“.

2. Dächer

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Hinweise

Bodenschutz

Boden ist gem. § 7 Bundesbodenschutzgesetz, § 202 Baugesetzbuch sowie DIN 18915 und DIN 19731 zu schützen.

Zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist ein Befahren mit Baumaschinen in den von baulichen Anlagen freizuhaltenden Bereichen zu vermeiden.

Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu transportieren, zu lagern und zu sichern. Oberbodenmieten dürfen nicht verdichtet und nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Ihre Höhe sollte 1,80 m nicht überschreiten.

Der Unterboden ist vor dem Andecken des Oberbodens zu lockern.

Erdfallgefährdung

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Fachbereich Bauwirtschaft, hat im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB folgenden Hinweis gegeben:

„Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4-24 110/2). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.“

Im Planbereich kann lokal setzungsempfindlicher Baugrund anstehen. Bei Erdfallkategorie 1 besteht praktisch keine Erdfallgefahr. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Eimser Steinkamp“ (1. Änderung); OT Eimsen mit Umweltbericht

1. Aufstellungsbeschluss

„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Eimser Steinkamp“ gefasst.

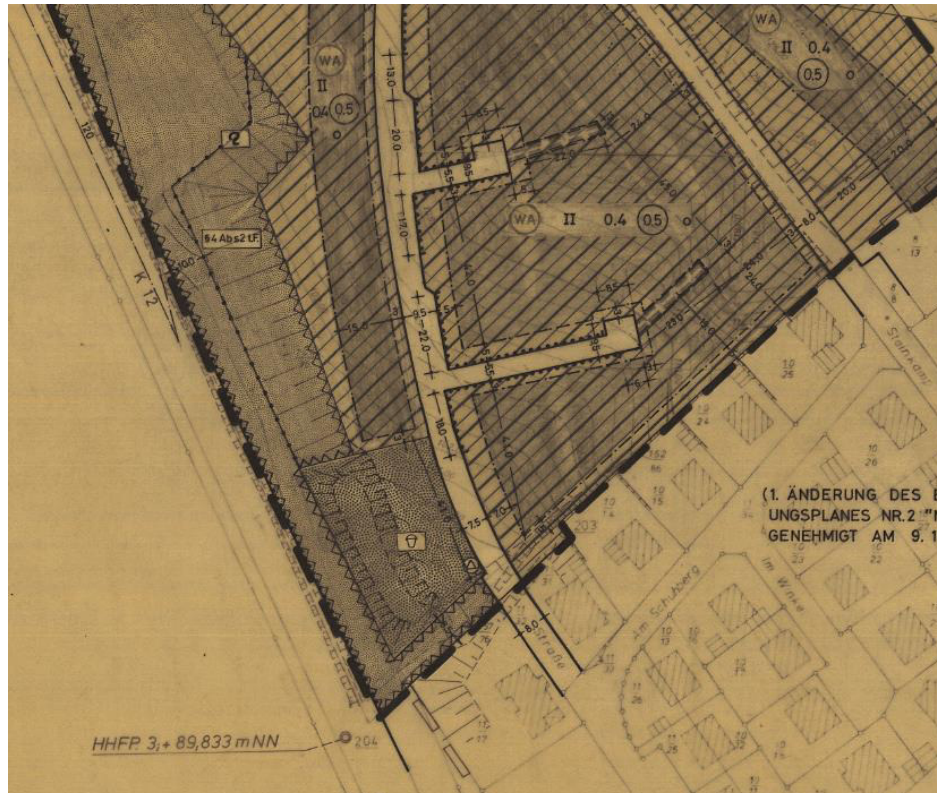
2. Planbereich

Der Planbereich liegt zwischen den Straßen Torenberg und K 408.

Er besteht aus dem städtischen Flurstück 36/23 auf Flur 1 der Gemarkung Eimsen, welches eine Fläche von 2.696 m² umfasst.

3. Anlass der Planung

Der Ortsrat Eimsen hat sich für die Umwandlung des Spielplatzes am Torenberg in Bauland ausgesprochen. Dafür ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Eimser Steinkamp“ notwendig, da dieser für das Flurstück eine öffentliche



Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt und somit gegenwärtig keine Baurechte bestehen. Im Änderungsbereich soll daher eine Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Die 1. Änderung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) entwickelt.

4. Planinhalte

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Eimser Steinkamp“ werden erstmals Baurechte auf dem Grundstück geschaffen. Die überbaubare Fläche wird in Form eines straßenbegleitenden Bandes mit 15 m Tiefe festgesetzt. Sie bildet somit eine Fortsetzung der überbaubaren Flächen auf der westlichen Seite der Straße „Torenberg“.

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Eimser Steinkamp“ übernommen und bleibt unverändert bestehen.

Ebenfalls übernommen wird in die 1. Änderung die Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche), die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sowie der Höhe der baulichen Anlagen. Dies ist aus Gründen der Homogenität und Gleichbehandlung im gesamten Baugebiet sinnvoll.

Dem Ursprungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zu Grunde, bei der 1. Änderung die BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Hinsichtlich der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 und der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 hat die Baunutzungsverordnung eine deutliche Modifizierung erfahren. Anzuwenden ist stets die Baunutzungsverordnung, die bei der Planaufstellung galt, unbeachtlich einer späterer Fassung.

	BauNVO 1977	aktuelle BauNVO
GRZ §19	(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das Gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können	(4) ¹ Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 , 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. ² Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. ³ Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. ⁴ Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

GFZ §20	2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.	(3) ¹ Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ² Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.
------------	---	---

Hinsichtlich der GRZ gleichen sich die nicht anzurechnenden baulichen Anlagen in der älteren Fassung und die Überschreitungsmöglichkeit der aktuellen Fassung der Vorschrift aus.

Bzgl. der GFZ ist eine deutliche Diskrepanz vorhanden, sodass von der Möglichkeit des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird und eine entsprechende textliche Festsetzung vorgenommen wird.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Vermeidung städtebaulich relevanter Spannungen im Baugebiet werden die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aus dem Ursprungsplan übernommen.

5. Erschließung

Da das Flurstück 36/23 innerhalb eines seit mehreren Jahrzehnten bestehenden Wohngebietes liegt, ist die Erschließung vollständig vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundversorgung) sichergestellt werden kann. Die Versorgung erfolgt über das Trinkwassernetz.

Im Baugebiet sind mehrere Hydranten vorhanden, deren Abstand untereinander deutlich unter 120 m beträgt. In der aktuellen Fassung des Arbeitsblattes W 331 des DVWG werden keine Hydrantenabstände mehr angegeben. Es wird auf das Arbeitsblatt W 400-1 - Technische Regeln Wasserverteilsanlagen (TRWW) verwiesen. Für Feuerlöschzwecke bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen, wobei angemessen im Allgemeinen „meist unter 150 m“ bedeutet.

Die nächsten Hydranten zum Planbereich sind in 15 m und 31 m vorhanden.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf liegen gem. DVGW Arbeitsblatt 405 in den Allgemeinen Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen und einer GFZ von 0,5 bis 0,6 bei min. 48 m³/h (800 l/min) bei kleinem Löschwasserbedarf.

Zusätzlich kann im Schadensfall der Erstangriff mit städtischen Tanklöschfahrzeugen gewährleistet werden.

Aufgrund der geschilderten Sachlage ist davon auszugehen, dass der Grundschutz sichergestellt ist.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Umwandlung der Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz - in eine Wohnbaufläche werden Eingriffe gemäß Naturschutzrecht möglich, welche auszugleichen sind.

Ein Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 2).

7. Immissionen

Der Bereich der 1. Änderung grenzt im Westen an die K 408 an. Zwischen dem Fahrbahnrand und der rückwärtigen Baugrenze liegt ein Abstand von 31,0 m sowie ein Höhenunterschied zwischen 7,00 und 9,50 m. Erhebliche Belästigungen durch Straßenverkehrslärm ist aufgrund der Frequentierung nicht zu erwarten. Eine Überprüfung vor Ort an einem normalen Wochentag vormittags hat dies bestätigt.

Der Änderungsbereich wird nicht durch Hochspannungsleitungen überspannt. In einem Abstand von rd. 150 m Richtung Norden verläuft eine 110 kV-Leitung, von welcher niederfrequente elektrische und magnetische Felder ausgehen. Aufgrund der Entfernung ist von einer Störung der Wohnnutzung nicht auszugehen.

Weitere Quellen möglicher Immissionen sind nicht bekannt.

8. Altlasten

Innerhalb des Planbereichs sind keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt.

9. Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden hat zwischen dem 14.07. bis einschließlich 31.08.2020 stattgefunden.

Die Planunterlagen standen im gesamten Zeitraum auf der Homepage der Stadt Alfeld (Leine) zur Verfügung.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den Behörden haben der Landkreis Hildesheim sowie das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu der Planung Stellung genommen.

Landkreis Hildesheim (Schreiben vom 26.08.2020):

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Hinweise zum Bodenschutz in der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde ausdrücklich begrüßt.

Die genannten Maßnahmen zum Bodenschutz sind zur Konkretisierung im Erschließungsvertrag sowie bei der anschließenden Bebauung verbindlich festzulegen und umzusetzen.

Zur konkreten Umsetzung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorab ein Bodenschutzkonzept in Anlehnung an DIN 19639 (09/2019) zur Abstimmung vorzulegen. Dabei sind auch Ausführungen zum Umgang mit den beschriebenen

Anfüllungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Planbereichs (s. 4 Umweltbericht) zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zu Bodenschutzmaßnahmen und deren Umsetzung sind in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Vorbeugender Brandschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Eimser Steinkamp“ wurden die Belange des vorbeugenden Brandschutzes in Form der Grundsicherung der Löschwasserversorgung des Gebietes nicht angesprochen.

Aus brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

1. Zu den Baugrundstücken sind gem. § 4 NBauO sowie § 2 DVO-NBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Straßen und Wege, die als Feuerwehruzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen min. 3 m breit sein und für Fahrzeuge bis 16 Tonnen befestigt sein.
2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA, Vollgeschosse II, Geschossflächenzahl bis 0,5 für den Grundschutz eine Löschwassermenge von min. 800 l/min. für eine Löschzeit von 2 Stunden von der zuständigen Stadt / Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Bei der Planung und Ausführung sind die „Hydrantenrichtlinien“ des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW zu beachten. Die zu erstellenden Hydranten sollten untereinander keinen größeren Abstand als 80 m haben. Keine bauliche Anlage sollte weiter als 60 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von min. 600 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.

Es sollten nach Möglichkeit Überflurhydranten entsprechend DIN 32222 vorhanden sein.

3. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung (Anzahl, Art und Lage der Hydranten) ist dem Amt 302 - Bauordnung im Landkreis Hildesheim - vorbeugender Brandschutz vorzulegen. Weiterhin ist der Nachweis über evtl. vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternene, Löschwasserteiche etc.) vorzulegen.
4. Für den Bereich der bestehenden Bebauung des Bebauungsplans Nr. 1 „Eimser Steinkamp“ ist eine Löschwasserüberprüfung durch eine geeignete Stelle (z.B. Wasserversorgungsunternehmen oder Feuerwehrtechnische Zentrale -FTZ- Groß Dünden) zu veranlassen, die aufzeigt, dass der Grundsatz der Löschwasserversorgung in dem Bereich des o.g. B-Planes vorhanden ist. Der Nachweis ist der Brandschutzdienststelle im Landkreis Hildesheim zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke sind über ausreichend dimensionierte Straßenflächen zu erreichen. Die Zufahrt auf den Grundstücken kann nur Bestandteil der Genehmigungsplanung sein.

Zu 2: Die geforderte Löschwassermenge wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt. Die nächsten Hydranten zum Planbereich sind in 15 m und 31 m Entfernung vorhanden.

Zu 3: Da es sich -bis auf die die beiden durch die 1. Änderung erstmals bebaubaren Grundstücke - um ein vollständig bebautes und erschlossenes Baugebiet handelt, ist eine neue Erschließungsplanung nicht notwendig.

Zu 4: Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Eimser Steinkamp“ können nicht Bestandteil dieses Verfahrens zur 1. Änderung sein. Die Stadt Alfeld (Leine) wird jedoch eine Löschwasserüberprüfung des gesamten Baugebietes im Bereich der Straße „Torenberg“ veranlassen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (Schreiben vom 25.08.2020):

Fachbereich Bauwirtschaft

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen quartäre Lockergesteine und darunter folgend lösliche Karbonatgesteine (Flammenmergel) aus der Unteren Kreide. Bisher ist im Gebiet kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden, der auf Verkarstung (Karbonatkarst, irreguläre Auslaugung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2-). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) kann im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund anstehen. Es handelt sich hierbei um quartäre Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm und Auelehm.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. 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.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf der Homepage des LBEG ist eine Tabelle mit den Kategorien der Erdfallgefährdung im Gips- und Karbonatkarst veröffentlicht. Die Erdfallkategorie 1 ist eine sehr niedrige Kategorie. In der Tabelle wird dazu ausgeführt „Lösliche Gesteine im Untergrund liegen in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückgeführt wird. Es besteht praktische keine Erdfallgefahr.“

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu der Erdfallgefährdungskategorie sowie die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung bei Bauvorhaben aufgenommen.

Die abgegebenen Stellungnahmen führen nicht zur Änderung der Planung.

Anlage 1

Luftbild aus dem Jahr 2019



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. ©2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover (LGLN)

**Bebauungsplan
Nr. 1 „Eimser Steinkamp“; OT Eimsen**

Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Dieser Beitrag umfasst die Seiten 1 bis 12

Anlagen

- Übersichtsplan - Bestand der Eingriffsfläche (mit Baugrenzen)
- Übersichtsplan 'Lagebezug Eingriffs-/Ausweichfläche'

Alfeld, den 16.09.2019

S. Lichtenberg-Diefenbach

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
O. Veranlassung des Berichts	3
1. Art und Anlass des Vorhabens/ Gesetzliche Grundlagen/Stand des Verfahrens	3
2. Beschreibung der Eingriffsfläche	3
3. Prognose/Auswirkungen des Eingriffs	5
4. Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	6
4.1 Bestand	6
4.2 Planung	7
4.3 Bilanzierung und Kompensationsbedarf	9
Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung - Tabelle -	10
Anlagen	
Übersichtsplan Bestand - der Eingriffsfläche (mit Baugrenzen)	11
Übersichtsplan 'Lagebezug Eingriffs-/Ausweichfläche'	12

EINLEITUNG

O. Veranlassung des Berichts

Die Beachtung und Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie ihrer Wechselwirkungen und Auswirkungen auf den Menschen sind laut Baugesetzbuch in den Grundsätzen der Bauleitplanung [§ 1 Absatz 6 Nr.7] für jedes Planungsvorhaben gesetzlich verankert.

Zur Umsetzung dieser Vorgabe wurde die gemäß §2 BauGB Absatz 4 geforderte Umweltprüfung durchgeführt und der hier vorliegende Umweltbericht erarbeitet.

1. Art und Anlass des Vorhabens/ Gesetzliche Grundlagen/Stand des Verfahrens

Gegenstand des Vorhabens ist die Änderung der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' in die Festsetzung 'Wohnbebauung' mit dem Zweck der Schaffung einer Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Eimser Steinkamp", Ortsteil Eimsen der Stadt Alfeld (Leine).

Die vorgesehene Nutzungsänderung beruht auf einem Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Alfeld (Leine) vom 16.12.2014.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung der Fläche als Kinderspielplatz kann aufgehoben werden, da sich ein weiterer öffentlicher Spielplatz in 350 m Entfernung (Luftlinie) auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses an der Heimbergstraße befindet und eine Verpflichtung zur Vorhaltung dieser Nutzung seit der Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes 2008 nicht mehr besteht.

Gemäß § 15(2) BNatSchG ist zu überprüfen, inwieweit entstehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen minimiert oder kompensiert werden können.

2. Beschreibung der Eingriffsfläche

Lage und Form der Eingriffsfläche

Der Planbereich liegt zwischen den Straßen Torenberg und K 408 und besteht aus dem 2.696 m² großen städtischen Flurstück 36/23 auf Flur 1 der Gemarkung Eimsen.

Die Fläche ist das trapezförmige Teilstück einer nach Westen orientierten Hanglage im Bereich der Alfelder Leinetalung. Das Grundstück hat eine mittlere Länge von ca. 62 m und eine Breite von ca.45 m mit einem Quergefälle von im Mittel rund 31 %.

Auf dem Grundstück ist bisher keine überbaubare Fläche festgesetzt.

Flächen außerhalb des Flurstücks sind von dem Eingriff nicht nennenswert betroffen.

Boden

Aufgrund der in der Vergangenheit vorgenommenen Erschließungsmaßnahmen für die umgebende Wohnbebauung und Geländemodellierung zum Zweck der Spielplatznutzung und –unterhaltung ist das natürliche Bodenprofil der stark geneigten Fläche durch Abgrabungen und Anschüttungen erkennbar überformt.

Vegetation und Oberflächenbeschaffenheit

Entlang der Kreisstraße wie auch zu der angrenzenden Wohnbebauung hin ist das Grundstück bis auf wenige Lücken mit einer Zierstrauchhecke (*Deutzia/Philadelphus*) eingefasst, in der sich lediglich sehr sporadisch auch Spontanvegetation einheimischer Arten angesiedelt hat.

Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen befinden sich insgesamt 10 Stück großkronige standortheimische Laubbäume mit Stammdurchmessern von ca. 50 cm; im Inneren der Fläche auf halber Höhe des Hanges stehen zwei Exemplare der Blutbuche (*Fagus sylvatica Purpurea*). Im oberen Bereich auf Straßenniveau Torenberg existieren zwei – nicht standortheimische – Kastanienbäume (*Aesculus*).

Eine vorhandene Birke, die sich unmittelbar über einer Leitungstrasse befindet, ist vorab durch die Stadt Alfeld (Leine) zu entfernen und wird vorab durch Neupflanzung im Auenpark der Stadt Alfeld ersetzt. Dieser Baum wird daher in der Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt.

Abgesehen von der vorhandenen Hangrutschenfläche (ca. 36 m²) und mehreren Sandspiel- bzw. -fallschutzflächen ist das Grundstück einschließlich der Zufahrten für den Spielsandaustausch als extensiv zu pflegende Spielrasenfläche angelegt.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Wie eine im Vorweg durchgeführte Sichtung der Artenvorkommen durch die Fachbehörde, den Artenschutzbeauftragten des Landkreises Hildesheim, ergeben hat, sind besonders gefährdete Tier- oder Pflanzenarten nicht vorhanden.

Jedoch wurde ein Vorkommen der besonders geschützte Art *Andrena vaga* (Weiden-/Sandbiene) aus der Gattung der Hymenoptera nachgewiesen, die nach § 7(2)13 BNatSchG und NNatSchG besonders zu beachten und mit besonderen Maßnahmen zu berücksichtigen ist.

Die Auflagen des Artenschutzes gem. § 44 (1)3 BNatSchG erfordern insofern, für einen ggf. entfallenden Lebensraum an anderer Stelle mit räumlichem Bezug einen gleichwertigen Ersatz nachzuweisen. Eine artenschutzrechtliche Befreiung vor Durchführung des Eingriffs ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, da es sich nicht um eine besonders gefährdete Art nach § 7(2)14 BNatSchG handelt.

Landschaftsbild – Luft – Klima

Eine besondere Bedeutung als Bereich naturraumtypischer Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist der Eingriffsfläche als innerörtliches Spielplatzgrundstück nicht beizumessen. Lediglich die signifikanten Rotbuchen sind aufgrund ihres Habitus' und guter Vitalität als visuelle Merkmale erwähnenswert.

Für das örtliche Kleinklima ist das Grundstück in der bestehenden Form über die allgemeinen Wohlfahrtswirkungen biologischer Blattmasse und durch Verdunstung und Versickerung von Niederschlägen von Bedeutung.

3. Prognose/Auswirkungen des Eingriffs

Unabhängig von der zu erwartenden erheblichen Störung der *Andrena vaga*-Population durch den Umbau bzw. die Vernichtung ihrer Nisthabitate ist auch die geplante Nutzungsänderung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als Eingriff in Natur und Landschaft nach §14 BNatSchG anzusehen [BNatSchG vom 29. Juli 2009] und des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes [NAGBNatSchG vom 19. Februar 2010], da bereits infolge dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts bzw. auf das Landschaftsbild entstehen werden.

Im Zuge der zu erwartenden Bautätigkeiten werden umfangreiche Veränderungen der Topografie ermöglicht und durch die zu erwartende Bodenversiegelung Beeinträchtigungen der entwickelten Bodenstrukturen und Bodenorganismen bedingt.

Zudem verursacht die Versiegelung eine Verminderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen und hat durch die verminderte Aufnahmefähigkeit von Niederschlägen weiterhin kleinklimatische Auswirkungen auf die Verdunstungsrate und für das Schutzgut Luft.

Für Arten und Lebensgemeinschaften entstehen infolge des Baugeschehens Beeinträchtigungen durch die Vernichtung von Vegetation (Einzelbäume und Pflanzengemeinschaften) und Lebensraum für Kleinlebewesen.

Das Landschaftsbild wird durch die möglichen zukünftigen Baukörper anstelle der bisherigen Spielgeräte und die zu erwartende Umgestaltung der Topografie verändert.

Der Allgemeinheit wird die Nutzungsmöglichkeit der Fläche als Kinderspielplatz genommen. Dem steht die neu ermöglichte Nutzung als Grundstück für die Wohnbebauung gegenüber.

Störungen der Anwohner und Anlieger durch das Baugeschehen sind unvermeidlich zu erwarten, jedoch aufgrund der nur vorübergehenden Beeinträchtigung soweit zumutbar.

4. Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Da es sich bei der zu beurteilenden Maßnahme um einen Eingriff in eine bereits deutlich anthropogen beeinflusste Grünanlage inmitten eines bestehenden Wohngebiets handelt, sind die graduellen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts insgesamt als weniger gravierend anzusehen.

Um das Ausmaß der beschriebenen Eingriffsfolgen näherungsweise quantifizieren zu können, werden entsprechend der anerkannten fachlichen Praxis die Bewertungsmaßstäbe und Biotopkategorien der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie nach W. BREUER [(1994) mit Fortschreibung der Bewertungsskala und Anpassung der Kompensationsgrundsätze für die Bodenversiegelung nach Breuer (2005)] – im Folgenden kurz 'Modell BREUER' genannt – zugrunde gelegt.

4.1 Bestand

Arten und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen

Das Vorkommen von *Andrena vaga* stellt eine besondere Qualität der Fläche dar, die unabhängig von den Kriterien der flächenhaften Bewertung zu berücksichtigen ist.

Ungeachtet dieser Besonderheit sind die vorhandenen Biotoptypen nach BREUER zunächst den Kategorien 'Artenreicher Scherrasen' [GRR, Ziffer 12.1.1] bzw. 'Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten' [BZN, Ziffer 12.2.2] zuzuordnen. Beide Kategorien sind je nach Artenreichtum bzw. Anteil der einheimischen Arten mit den Wertstufen 1 bis maximal 2 zu bewerten.

Wegen der verhältnismäßig extensiven Flächennutzung in der bisher gegebenen Situation (geringer Nutzungsdruck aufgrund der Lage/Dichte der umgebenden Bebauung und Ausstattung), erscheint ein Mittelwert mit der Wertstufe 1,5 angemessen.

Die vorhandenen Großbäume (HE) nach Ziffer 12.4 bzw. 2.13 des Bewertungskataloges sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Boden - Grundwasser - Luft/Klima - Landschaftsbild

Die Bewertung der biologischen bzw. bodenphysikalischen Eigenschaften des Schutzgutes 'Boden' erfolgt nach den Kriterien des Modell BREUER über den Natürlichkeitsgrad.

Aufgrund der früheren Überformung und nutzungsbedingten Veränderungen des Untergrundes ist der Bestand als stark überprägter Naturboden in die Kategorie 'Von allgemeiner Bedeutung', d. h. eine mittlere Wertstufe einzuordnen.

Die Bewertung der Schutzgüter Grundwasser, Luft/Klima, Landschaftsbild ergibt nach Breuer ebenfalls mittlere Bewertungsstufen, da die Eingriffsfläche auch hinsichtlich dieser Parameter weder von besonderer Bedeutung ist noch andererseits starke Beeinträchtigungen aufweist.

4.2 Planung

Arten und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen

Mit Erhaltungsgeboten belegt werden sechs Bestandsbäume im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und der vorhandene Gehölzsaum entlang der Durchgangsstraße K 408 .

Nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzt werden die vorhandenen Blutbuchen, die sich in nur 7 m Abstand westlich der geplanten Baugrenze befinden und eine Höhe von rund (12 m) aufweisen, da der durch die Bäume verursachte Schattenwurf einen erheblichen Nachteil für die Wohnnutzung bedingen würde.

Auch die im Bereich der zukünftigen Hauszugänge, -zufahrten und Vorgärten befindlichen Kastanien werden nicht mit Erhaltungsgeboten belegt, da die Erschwernis der Bauausführung und der Konflikt mit den zukünftigen Nutzungen durch den Erhalt der nicht standortheimischen Bäume nicht gerechtfertigt erscheint.

Aus der Festsetzung einer GRZ von 0,4 ergibt sich unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für das Grundstück eine zulässige versiegelbare Fläche von rund 1.618 m². Diese Fläche ist nach dem Grundsatz der maximal zulässigen Inanspruchnahme vollumfänglich der Kategorie "Versiegelte Flächen"(X), somit Wertstufe 1 des Bewertungsschlüssels zuzuordnen.

Rund 1.078 m² verbleiben als Gartenfläche, die außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und den mit Erhaltungsgebot belegten Bestandsbäumen durch die zukünftigen Erwerber nach individuellen Vorstellungen frei gestaltet werden kann.

Da von keiner höherwertigen ökologische Freiflächengestaltung ausgegangen werden kann, ist die Fläche zeitnah als der zusammenfassende Biototyp Heterogenes Hausgartengebiet (PHH) zu klassifizieren und nach BREUER ebenfalls der Wertstufe 1 zuzuordnen.

Die vier nicht mit Erhaltungsgebot belegten Laubbäume werden nach dem Grundsatz der maximal zulässigen Inanspruchnahme als Abgänge gewertet und sind durch Neupflanzungen auf den Grundstücken ("ein standortheimischer Laubbaum je 200 m² angefangener bebauter Fläche") zu ersetzen.

Sofern einer der nicht mit Erhaltungsgebot belegten Bäume in die zukünftigen Außenanlagen eingebunden und dauerhaft erhalten werden kann, entfällt ein entsprechender Teil der Kompensationsmaßnahmen (je ein Baum, 1:1).

Besondere Maßnahmen zum Schutz von *Andrena vaga*

Zulässig ist die Störung oder Vernichtung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten laut BNatSchG § 14(1)3 ausnahmsweise dann, wenn die betreffende ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird [BNatSchG § 44 (5)3].

Da die für *Andrena vaga* in Frage kommende Habitatkomplexe, nämlich Fels-, Gesteins-, Offenbiotope wie auch Heiden, Magerrasen im Raum Alfeld keineswegs selten sind, konnte eine geeignete Fläche als Alternativhabitat in weniger als 600 m Entfernung gefunden werden.

Da die auf der Eingriffsfläche vorgefundenen Habitatverhältnisse mit entsprechenden Maßnahmen auf naturschutzrechtlich gesicherten Flächen der Paul-Feindt-Stiftung in räumlichem Zusammenhang zeitnah rekonstruierbar sind, ist die gem. BNatSchG geforderte Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Eingriffs nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde insoweit erfüllt.

Die Eignung der betreffenden Ausweichfläche wurde in einem gemeinsamen Ortstermin am 27.03.2019 durch Herrn B. Galland (Paul-Feindt-Stiftung), Frau Mäkeler (Stadt Alfeld (Leine)) und die Verfasserin überprüft.

Augenscheinlich festgestellt wurde, dass sich die erkennbaren Erdnester von *A. vaga* auf dem Spielplatz Am Torenberg auf eine in der Summe ca. 50 m² große Fläche in Bereichen mit lückenhafter Gras-/Krautschicht beschränken.

Dass ähnliche Habitatbedingungen in Teilbereichen der Ausweichfläche gegeben sind, konnte zum einen durch von Herrn Galland durchgeführte Schürfproben belegt werden. Zum anderen konnten in vegetationsarmen Randbereichen ebenfalls Grabungsaktivitäten und Höhlen bereits dort nistender/schlüpfender Erdbienen beobachtet werden.

Da die oberflächliche Bodenstruktur im Bereich des an die Streuobstwiese angrenzenden Gehölzstreifens ebenfalls für die Nistansprüche der *A. vaga* ideal erscheint, ist vorgesehen, einen ca. 5 m breiten Gehölzstreifen auf ca. 15 m Länge von Bewuchs (überwiegend Brombeeren und Schlehen) zu befreien, um dort die Voraussetzungen offenen bzw. vegetationsarmen Bodens für ein Nisthabitat zu schaffen.

Eine gesichert verlustfreie Umsiedelung der Population zu initiieren, ist aufgrund des Entwicklungszyklus' mit der sehr kurzen und in Abhängigkeit der Temperaturentwicklung schwankenden Flugaktivitätsphase von *Andrena vaga* nicht möglich.

Da es sich bei der Art um eine relativ mobile Spezies handelt, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass sich auf den neu hergerichteten Nisthabitatsflächen eine entsprechend umfangreiche Population neu ansiedeln wird.

Die Lage der externen Fläche(n) und geplante Initialmaßnahmen sind im Anhang dargestellt.

Boden - Landschaftsbild - Luft - Klima

Der Anteil der offenen Bodenflächen verringert sich durch die maximal zulässige Bebauung auf 1.078 m². Die Wertstufen der verbleibenden offenen Flächen bleibt jedoch gemäß den Kriterien nach BREUER aufgrund der noch bestehenden Bodenfunktionen mit einer Wertstufe 'von allgemeiner Bedeutung' unverändert.

Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts und Auswirkungen auf Luft und kleinklimatische Verhältnisse sind in dem Ansatz zur Bewertung der Bodenfunktion mit erfasst.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bestehenden Qualität ("von nicht besonderer Bedeutung") der Eingriffsfläche und der Einbettung in den Siedlungsraum (Baulücke) als nicht erheblich anzusehen, da zumindest die Großbäume auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen erhalten werden und für die optional zu entfernenden Bäume Ersatzpflanzungen festgesetzt werden.

4.3 Bilanzierung und Kompensationsbedarf

Aufgrund der oben beschriebenen Ansätze ist auf der Folgeseite - 10 - eine zusammenfassende Bilanz der Ökologischen Wertigkeiten der Parameter 'Arten und Lebensgemeinschaften' und 'Boden' dargestellt, die beide grundsätzlich unabhängig von einander zu betrachten und in der Bewertung zu summieren sind.

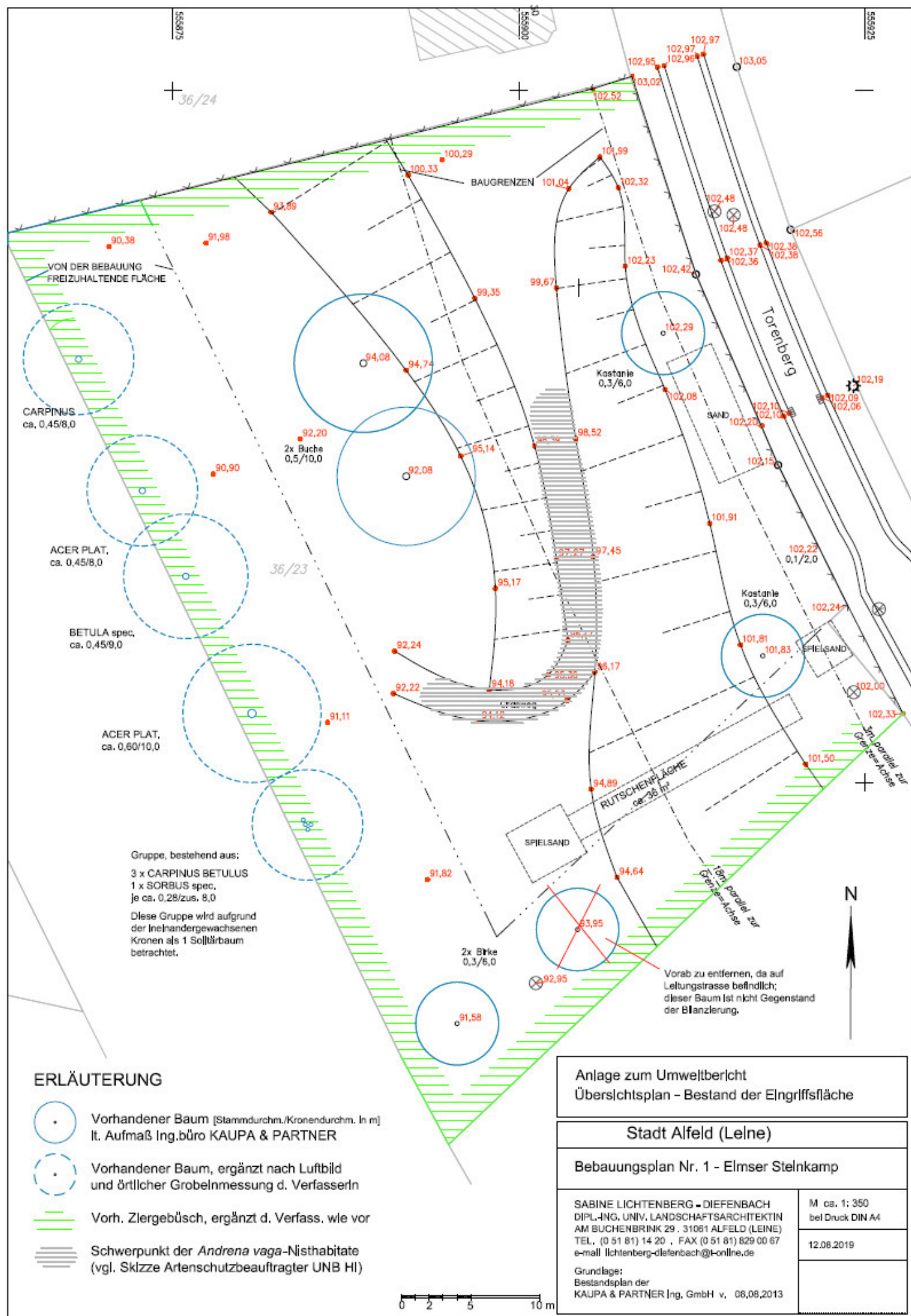
Da mit der Kompensation für die Schutzgüter "Boden" und "Arten und Lebensgemeinschaften" im allgemeinen auch eine Kompensation für andere betroffene Schutzgüter erreicht werden kann (Bodenleben, Grundwasserneubildung, Luft, Kleinklima), werden diese indirekt mit betroffenen Schutzgüter in der nachfolgenden Bilanzierung nicht gesondert genannt.

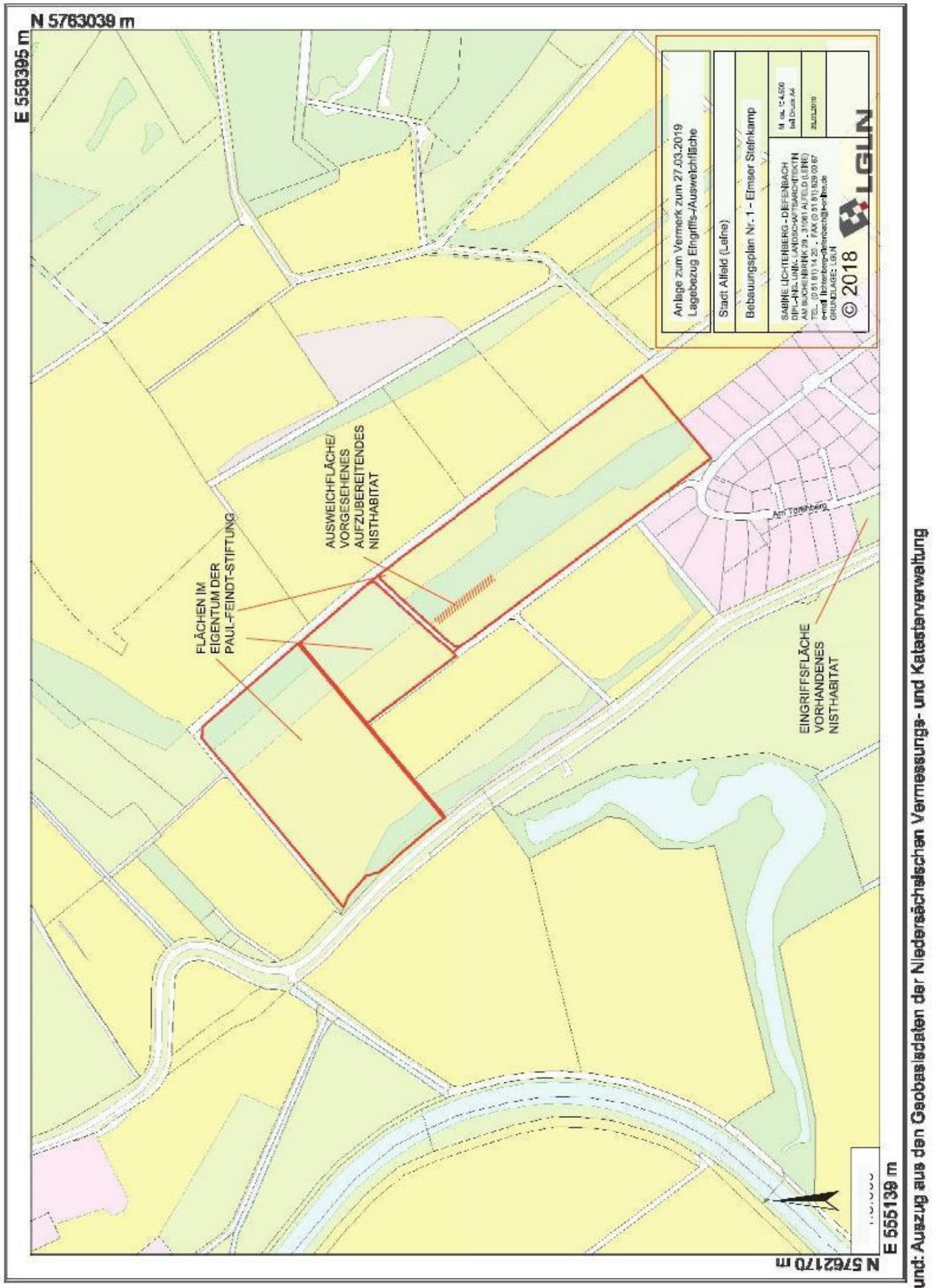
Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten von Bestand und Planung nach BREUER ergibt insgesamt einen verbleibenden Kompensationsbedarf von 2.121 Flächenwertpunkten, der durch Pflanzungen im Bereich des Auenparks der Stadt Alfeld (Leine) auszugleichen ist.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBEWERTUNG nach BREUER (1994) mit Fortschreibungen (2005)
Klassifikation nach 5 Wertstufen
Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

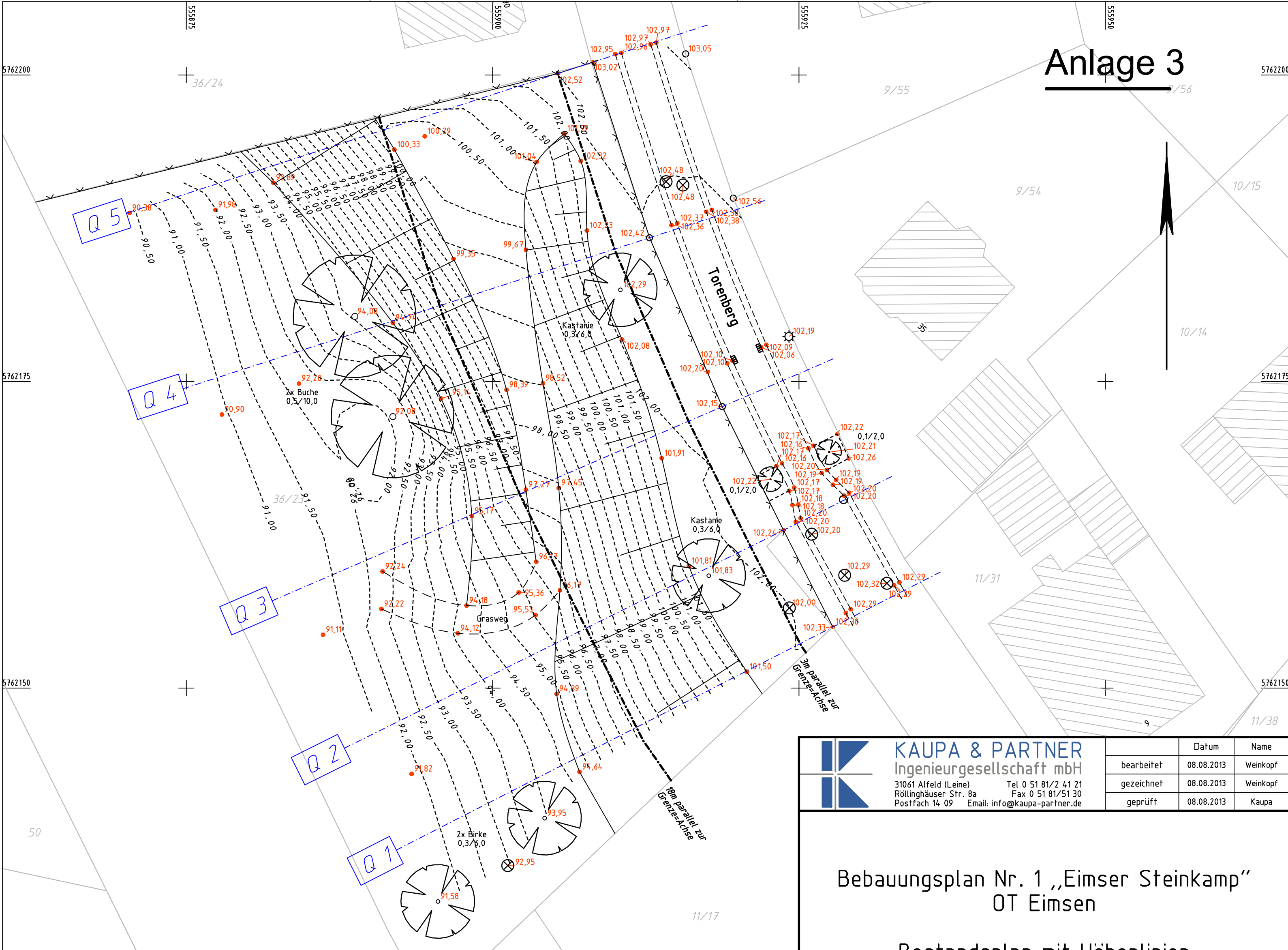
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen	Kompensations- maßnahmen	Absicherung der Kompensations- maßnahmen sowie Durchführungs- hinweise
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betrof- fenen Bereiche				
Arten und Lebens- gemeinschaften (Biotoptypen/ gefährdete Tier- und Pflanzenarten)	- 2.660 m² artenreicher Scher- rasen/ Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten [GRR/BZE] → Wertstufe I-II - 36 m² versiegelte Fläche (Rutsche) [X] → Wertstufe I - 10 Stück Einzelbäume [HE] Kronendurchmesser 6 bis 10 m, Stammdurchm. 8-10 cm Keine Vorkommen gefährdeter Arten aber Nisthabitat der besonders geschützten Art <i>Andrena vaga</i>	Vernichtung und Umbau von Vegetation, auch mit Rückzugsfunktion für Kleinlebewesen, Boden- abtrag und –auftrag: vorher: 2.660 m² Wertstufe I-II 36 m² Wertstufe I nachher: 2.696 m² Wertstufe I Störung/Vernichtung des Nisthabitats von <i>Andrena vaga</i>	Minimierungen der Eingriffsfolgen sind nur bedingt möglich, da die Maßnahme rechtskräftig beschlossen wurde und eine Reglementierung der Gestaltungsfreiheit der Erwerber nicht erfol- gen soll. Ein Erhaltungsgebot für die Bäume im Bereich der von Bebauung frei- zuhaltenden Fläche (6 Stück) und des Gehölz- saumes entlang der Durchgangsstraße K 408 wird im Bebauungsplan festgesetzt.	Neupflanzung von 4 Stück großkronigen standortheimischen Laubbäumen auf den Grundstücken Initialmaßnahmen zur Umsiedlung von <i>Andrena vaga</i> auf habitatähnliche benachbarte natur- schutzrechtlich abge- sicherte Flächen Ausgleich der rechne- rischen Flächenwert- verluste durch Ersatz- pflanzungen im Auen- park der Stadt Alfeld (Leine)	Festsetzung des Erhaltungsgebotes und der Neupflan- zung der Bäume auf d. Baugrundstü- cken in Planungs- unterlage und Genehmigung Durchführung von Initialmaßnahmen zur Entstehung neuer Nisthabitate für <i>Andrena vaga</i> Schriftliche Vereinbarung der Nutzungsberechtig- ung und Pflege- zuständigkeiten hinsichtlich der zu- geordneten Aus- weichfläche der Paul-Feindt- Stiftung auf Flur- stück6/1, Flur 1, Gemarkung Eimsen
Boden	- 2.660 m² durch Erholungsnutzung bis in den Unter- grund (Fundamente, Tragschicht für Wartungsweg) überprägter Naturbo- den → Boden von all- gemeiner Bedeutung - 36 m² voll versie- gelte Fläche (Rutsche) → Boden von geringer Bedeutung	Bodenversiegelung (Gebäude und versie- gelte Oberflächenbeläge: Störung der physika- lischen Oberflächen- struktur durch Bodenauf- und -abtrag sowie Entfernen der bodenaktiven Wurzel- masse der Bäume, partielle Veränderung des Bodengefüges gesamt 2.996 m² abzügl. 1.618 m² maximal ver- siegelbare Fläche → 1.078 m² offener Boden von allgemeiner Bedeutung verbleibend	Minimierungen der Eingriffsfolgen sind nicht möglich, da die Maßnahme rechtskräftig beschlossen wurde und eine Reglementierung der Gestaltungsfreiheit der Erwerber nicht erfolgen soll.	zusätzlicher Kompensationsbedarf (Boden): vorher: 2.660 m² offener Boden nachher: 1.078 m² offener Boden Verlust: 1.582 m² offener Boden Maßnahmen im Verhältnis 1: 0,5 der versiegelten Fläche erforderlich → 1.582 m² x (0,5) P./m² = 791,0 P.	durch die Stadt Alfeld (Leine) Durchführung der Kompensations- maßnahmen im Bereich des Auenparks durch die Stadt Alfeld (Leine)

Kompensationsbedarf insgesamt
2.121 Flächenwertpunkte





Anlage 3



Legende							
--- --	Gemarkungsgrenze	--- --	Zaun	☒	Schacht vorhanden	☐	Schaltkasten
--- --	Flurgrenze	--- --	Stahlgittermast	☒	Schacht geplant	●	Schild allgemein
=====	Mauer	●	Stahlrohrmast	○	Schieber	◇	Kilometerstein
○ ○ ○	Hecke	●	Betonmast	--- --	Straßenablauf	☐ / \	Laub-/ Nadelbaum
		⊕	Holzmast	☒	Oberflurhydrant	☒	Zufahrt
		☼	Laterne	☒	Unterflurhydrant	☒	Zugang

	KAUPA & PARTNER		Datum	Name
	Ingenieurgesellschaft mbH			
	31061 Alfeld (Leine) Röllinghäuser Str. 8a Postfach 14 09 Email: info@kaupa-partner.de			
		Tel 0 51 81/2 41 21 Fax 0 51 81/51 30	bearbeitet 08.08.2013	Weinkopf
			gezeichnet 08.08.2013	Weinkopf
			geprüft 08.08.2013	Kaupa

Bebauungsplan Nr. 1 „Eimser Steinkamp“
OT Eimsen

Bestandsplan mit Höhenlinien
Maßstab 1:250