

# Öffentliche Bekanntmachung

- Sitzung des Orsrates Eimsen
- am Donnerstag, den 24.04.2025 um 18:00 Uhr
- im Dorfgemeinschaftshaus Eimsen, Heimbergstraße 7, 31061 Alfeld (Leine)

## **Tagesordnung:**

- 1 Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Orsrates der Ortschaft Eimsen sowie der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Orsrates der Ortschaft Eimsen am 05.12.2024
- 3 Bericht des Ortsbürgermeisters
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Verwendung des Orsratsbudgets 2025
- 6 Bauleitplanung der Stadt Alfeld (Leine); Ergänzungssatzung (04)01 "Am Mühlenberg", OT Eimsen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB; Vorlage: 467/XIX
- 7 Mitteilungen der Verwaltung
- 8 Anfragen

# Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 09.04.2025

**Amt:** Planungsamt  
**AZ:** 61.11

## Vorlage Nr. 467/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Ortsrat Eimsen	24.04.2025
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	28.04.2025
Verwaltungsausschuss	29.04.2025

### **Bauleitplanung der Stadt Alfeld (Leine); Ergänzungssatzung (04)01 "Am Mühlberg", OT Eimsen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Auf der südlichen Seite der Straße „Am Mühlberg“ stehen bereits einige Wohngebäude. Gegenüber liegen private Grünflächen, welche dem Außenbereich gem. § 35 BauGB angehören und somit der allgemeinen Wohnbebauung bislang nicht zur Verfügung stehen.

Die Flurstücke 36/12, 37/1, 36/11 und eine Teilfläche des Flurstücks 36/5 auf Flur 4 der Gemarkung Eimsen sollen nun mittels Bauleitplanung in den Innenbereich gem. § 34 BauGB einbezogen und dadurch zu Bauland werden. Die Flurstücke sind in Privatbesitz und umfassen insgesamt rd. 3.300 m<sup>3</sup>.

Die Flächen liegen an einer öffentlichen Straße mit Kanal, neue Infrastruktur muss somit nicht geschaffen werden.

Die einfachste und praktikabelste Möglichkeit zur Schaffung von Baurechten ist in diesem Falle eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Diese ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen, wenn die einbezogenen Flächen durch die vorhandene bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Außerdem muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben sein, die Notwendigkeit für eine Umweltverträglichkeitsprüfung darf nicht bestehen sowie keine Anhaltspunkte vorhanden sein für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Sämtliche o.g. Voraussetzungen liegen bei diesem Bauleitplan vor.

Ergänzungssatzungen können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB konnte deshalb abgesehen werden.

**Beschlussvorschlag für den Verwaltungsausschuss:**

„Der Verwaltungsausschuss beschließt den Entwurf der Ergänzungssatzung (04)01 „Am Mühlenberg“ mit Begründung auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.“

**Anlagenverzeichnis:**

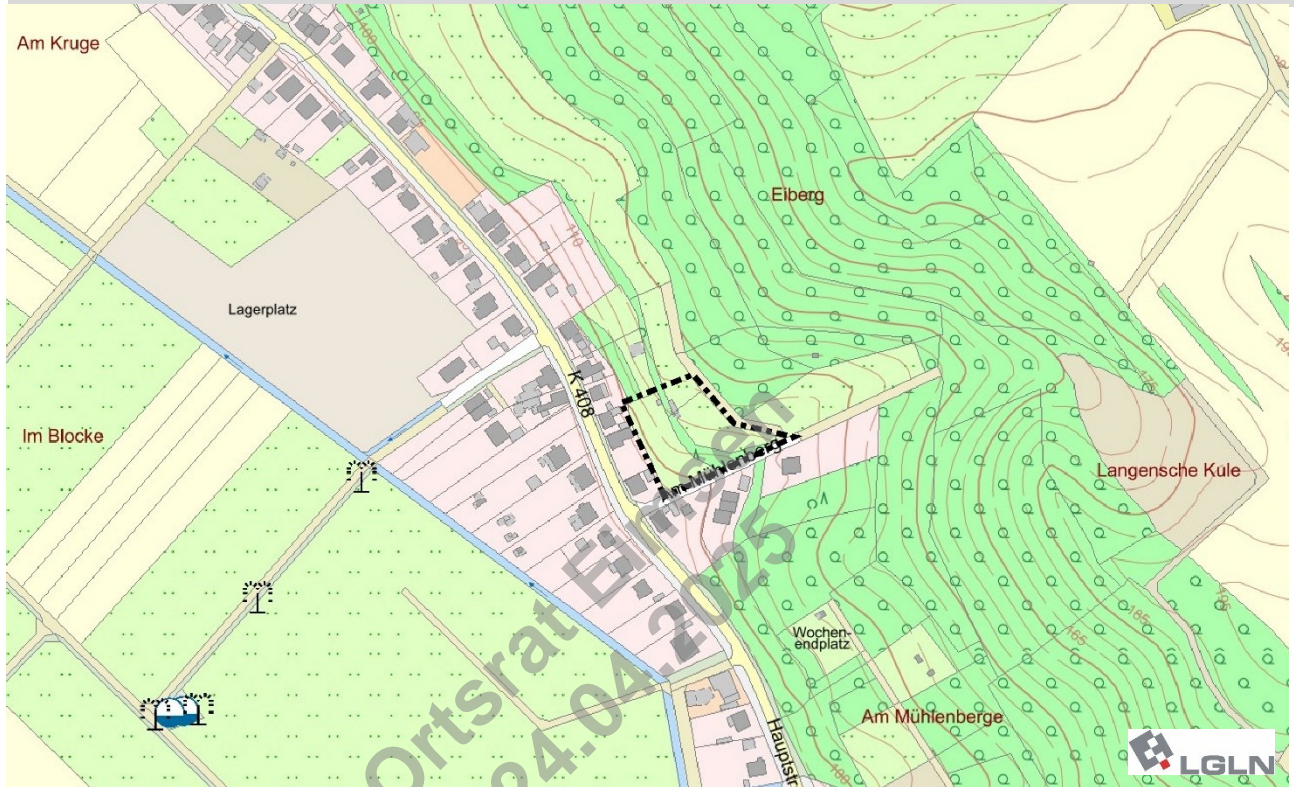
Anlage 1 – Entwurf der Planzeichnung

Anlage 2 – Entwurf der Begründung

Ortsrat Eimsen  
24.04.2025

# Stadt Alfeld (Leine)

## Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“ Ortsteil Eimsen



### Planteil

### Entwurf

Stand: 08.04.2025


Betreuung:

.....  
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Ortsrat Eimsen  
24.04.2025

Aufgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
11.01.2023	E. Wirthwein		24.01.2023	W. Pehle	
18.08.2023	E. Wirthwein		03.01.2024	W. Pehle	
20.11.2024	A. Beushausen		21.11.2024	W. Pehle	
07.04.2025	W. Pehle		08.04.2025	W. Pehle	
Maßstab:  1:1000			Blattgröße: A4		




## B: PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**0,2** Grundflächenzahl, GRZ  
(§ 16 und § 19 BauNVO)  
(siehe textliche Festsetzung 1)

### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze  
(§ 23 BauNVO)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

**P1/P2/P3** Index für Anpflanztyp  
(siehe textliche Festsetzung 2.1, 2.2 und 2.3)

**M1/M2** Index für Maßnahmen  
(siehe textliche Festsetzung 2.4 und 2.5)

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen (§ 9 (7) BauGB)

## C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl, auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

(§ 9 (1) 1 BauGB)

## 2 Natur und Landschaft

### 2.1 Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke mit Überhältern (P1)

Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Strauchhecke mit Überhältern zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in einreihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B. 100 – 125 cm
- Integrieren vorhandener Gehölze in den Pflanzverband
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

### 2.2 Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke (P2)

#### Maßnahme

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine zweireihige Strauchhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölz als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in zweireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Integrieren vorhandener Gehölze in den Pflanzverband
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio min mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

## 2.3 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P3)

### Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- mindestens vier altbewährte Obstbäume, StU 8 – 10 cm, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage mit einem Mindestabstand von 10 m untereinander anzupflanzen,
- sowie drei standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen,
- Einsaat der restlichen Flächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio min mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

## 2.4 Versiegelungsbeschränkung (M1)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

## 2.5 Eingeschränkte Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen (M2)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Drainagestreifen an Gebäuden und gekiesten Wegen mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

## D: RECHTSGRUNDLAGE

Rechtsgrundlage für die Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen ist:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),

## PRÄAMBEL UND VERFAHRENSLEISTE

### Präambel

Aufgrund des § 34 (4) 3 BauGB (Baugesetzbuch) und des § 58 NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) diese Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen in der Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Alfeld (Leine), den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
Stadt Alfeld (Leine)  
Der Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

### VERFAHRENSLEISTE

#### Planverfasser

Diese Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh  
Häuserstraße 1  
37154 Northeim

Northeim, den 08.04.2025

\_\_\_\_\_  
(W. Pehle)



**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Gemeinde: Stadt Alfeld (Leine)

Gemarkung: Eimsen

Flur: 4

Auft.: 217095

Höhenaufnahme: 22.06.2021

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

© 2021



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 16.04.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den \_\_\_\_.

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Jankowski)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat am \_\_\_\_ die Aufstellung der Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Alfeld (Leine), den \_\_\_\_.

Stadt Alfeld (Leine)

Der Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

## Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Entwurf der Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen und der Entwurf der Begründung wurden vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ veröffentlicht.

Alfeld (Leine), den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Stadt Alfeld (Leine)

Der Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB die Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Stadt Alfeld (Leine)

Der Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Beschluss der Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen als Satzung ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen ist damit am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Alfeld (Leine), den \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Stadt Alfeld (Leine)  
Der Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen nicht\*) geltend gemacht worden.

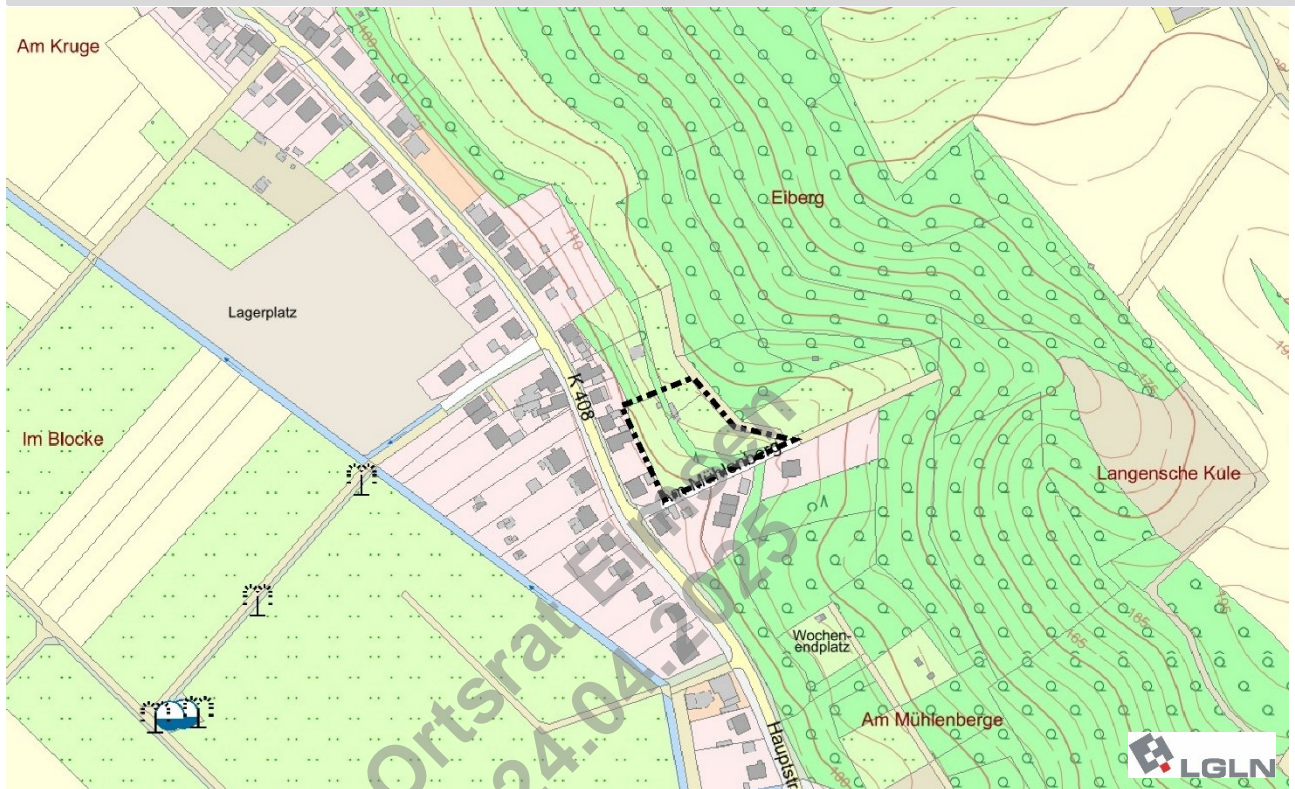
Alfeld (Leine), den \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Stadt Alfeld (Leine)  
Der Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

\*) Nichtzutreffendes bitte streichen

## Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlberge“ Ortsteil Eimsen



### Begründung

### Entwurf

Stand: 08.04.2025

Betreuung:

.....  
(Unterschrift)



planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

## IMPRESSUM:

**Projekt:** Ergänzungssatzung (04) 01  
„Am Mühlenberg“, OT Eimsen, Stadt Alfeld (Leine)

**Projektnummer:** 448 SAT Begründung 2-c.docx

**Kommune:** Stadt Alfeld (Leine)  
Marktplatz 1  
31061 Alfeld

**Auftragnehmer:**

 planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1  
37154 Northeim

**Mitarbeiter:** Stadtplaner, Dipl. Ing. Wolfgang Pehle  
Scarlette Brudniok, M. Sc.  
Annika Beushausen M.Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Verfahren	1
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Planerische und rechtliche Ausgangslage</b>	<b>3</b>
4.1	Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Innenentwicklungspotenziale	4
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Umgebung</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Zulässigkeit von Vorhaben</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>6</b>
7.1	Maß der baulichen Nutzung	6
7.1.1	Grundflächenzahl	7
7.2	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	7
7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
7.3.1	Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke mit Überhältern (P1)	7
7.3.2	Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke (P2)	8
7.3.3	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P3)	9
7.3.4	Versiegelungsbeschränkung (M1)	10
7.3.5	Eingeschränkte Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen (M2)	11
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
8.1	Geordnete städtebauliche Entwicklung	11
8.1.1	Städtebauliche Spannungen	12
8.1.2	Verkehrliche Erschließung	12
8.1.3	Ver- und Entsorgung	12
8.1.4	Wasserwirtschaft	13
8.1.5	Sonstige Belange	13
8.2	Natur und Landschaft	13
8.2.1	Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale	13
8.2.2	Artenschutzrechtliche Einschätzung	14



8.2.3	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	15
8.2.4	Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale	16
8.2.5	Schutzgebiete	16
8.2.6	Auswirkungen der Ergänzungssatzung (04) 01 auf die Belange von Natur und Landschaft	19
<b>9</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>20</b>
9.1	Rechnerische Bilanzierung	20
9.2	Bestand	20
9.3	Neuplanung	20
9.3.1	Rechnerische Gegenüberstellung	21
<b>10</b>	<b>Hinweise</b>	<b>22</b>
10.1	Gehölzpflanzungen	22
10.2	Nutzung regenerativer Energien (GEG)	24
10.3	Regenwassernutzung	25
10.4	Artenschutz/ Bauzeitenregelung	25
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Werte und Kosten</b>	<b>26</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild der näheren Umgebung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: GEOBASIS.NIEDERSACHSEN.DE)	2
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (2016) mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes (Quelle: Landkreis Hildesheim)	3
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes	4

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Rechnerische Bilanzierung	21
Tabelle 2	Pflanzliste Bäume und Sträucher	22

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“, OT Eimsen, Stadt Alfeld (Leine) ist:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

## 1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am ..../... den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung (04) 01 „Am Mühlenberg“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Eimsen gefasst.

Gemäß § 34 Absatz 6 BauGB sind bei Satzungen gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 2 und 3 BauGB – hier Ergänzungssatzung – die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach kann das sogenannte Vereinfachte Verfahren durchgeführt werden ohne eine vorherige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der betroffenen Öffentlichkeit soll Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden. Wahlweise kann auch die Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgen. Darüber hinaus sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren zu beteiligen.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, allerdings sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, bzw. vermeidbare Eingriffe zu unterlassen.

# 2 Ziele und Zwecke der Planung

Am südöstlichen Ortsrand von Eimsen sollen zwei Grundstücke (Flurstücke: 36/12 und 37/1) für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Planung liegen folgende Ziele und Zwecke zu Grunde:

- Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den Zusammenhang bebauter Ortsteile durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB.
- Bebauung der Grundstücke nach § 34 (4) 1 BauGB (Einfügungsgebot in die nähere Umgebung).
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für geplante Baumaßnahmen.



- Prüfung der Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB.
- Minimierung und Ausgleich der Eingriffe durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet der Ergänzungssatzung.
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Situation durch einen externen Fachgutachter in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

### 3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Ortschaft Eimsen, nördlich der Straße „Am Mühlenberg“. Es sollen die Flurstücke 36/11, 36/12 und 37/1 sowie ein Teil des Flurstückes 36/5 der Flur 4 Gemarkung Eimsen in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen werden. Zusammen haben sie eine Größe von ca. 0,33 ha.

Die Höhe des Plangebietes nimmt von Nordosten nach Südwesten ab. Im Nordosten beträgt die Höhe ca. 115 m ü. NHN hingegen der südwestliche Teil nur auf 95 m ü. NHN liegt.



Abbildung 1: Luftbild der näheren Umgebung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: GEOBASIS.NIEDERSACHSEN.DE)

Das Plangebiet ist durch Grünland gekennzeichnet, das zum Teil mit dichtem Gebüsch und von Bäumen bestanden ist. Ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 36/5 und 36/12.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch Wald und einer privaten Freifläche, im Osten durch angrenzende Waldflächen, im Süden durch die Straße „Am Mühlenberg“ und im Westen durch die Bestandsbebauung an der „Hauptstraße“.

## 4 Planerische und rechtliche Ausgangslage

### 4.1 Raumordnung

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim (2016) ergibt sich, dass der Satzungsbereich im dargestellten Siedlungsbereich der Ortschaft Eimsen liegt.

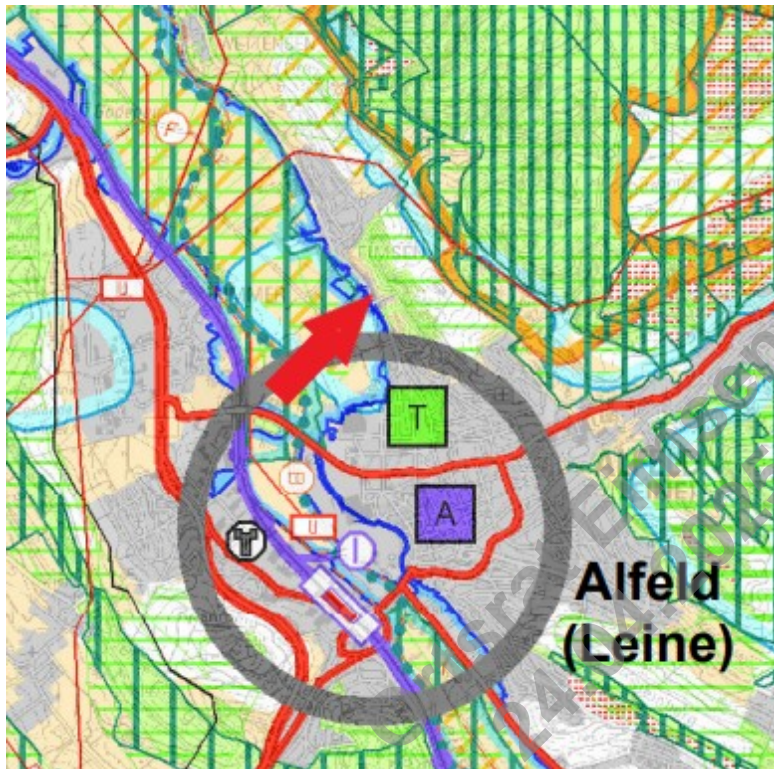


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (2016) mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes (Quelle: Landkreis Hildesheim)

In unmittelbarer Nähe ist ein Vorbehaltsgebiet Wald bzw. ein Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Westlich angrenzend an das Satzungsgebiet liegt ein Vorranggebiet Hochwasserschutz. Die Darstellungen im Regionalen Raumordnungsprogramm stehen in keinem Widerspruch zu der Ergänzungssatzung (04) 01.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) ist das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nord- und südöstlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Waldflächen dar. Im Norden und Süden begrenzen Flächen für die Landwirtschaft den Geltungsbereich. Flächen westlich des Plangebiets sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Entwicklung der Fläche widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Angesichts der geringen Flächengröße des Satzungsgebietes bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes dennoch unberührt.

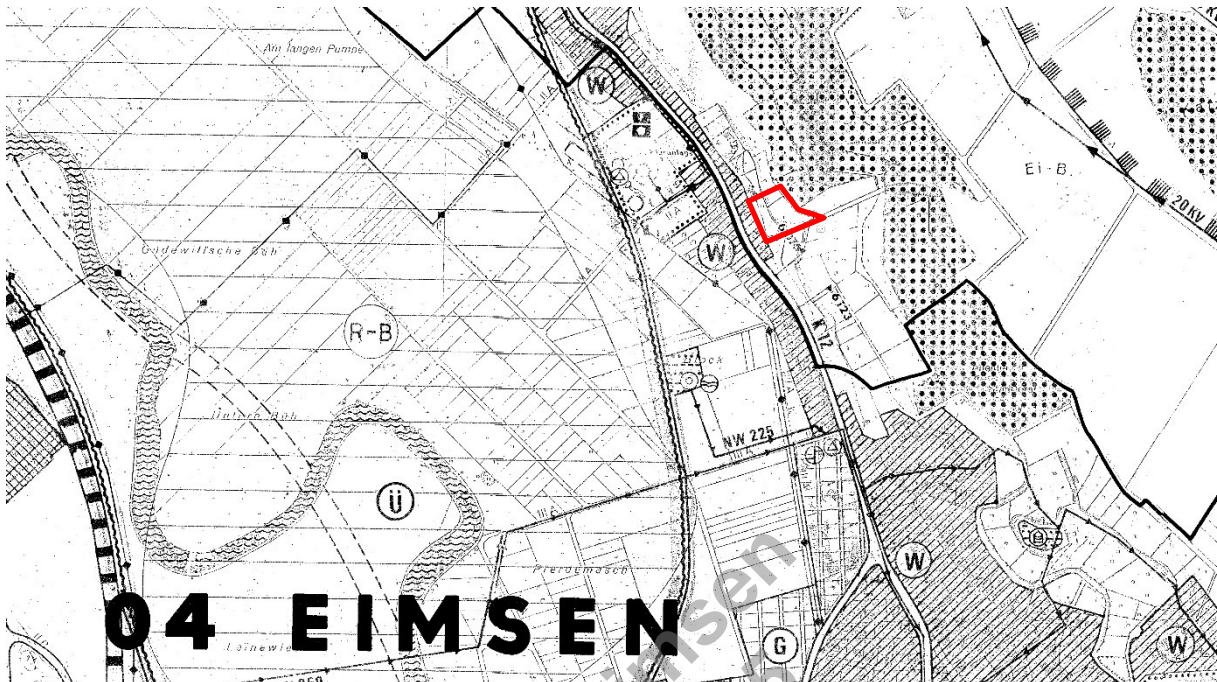


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes

Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind zulässig, wenn die sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Das trifft in dem vorliegenden Fall zu. Die Fläche des Satzungsgebietes mit 0,33 ha ist im Vergleich zum gesamten Ortsteil Eimsen nur von geringer Bedeutung und ist vom Entwicklungsspielraum und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes gedeckt. Es werden daher keine Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gesehen.

### 4.3 Innenentwicklungspotenziale

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 (5) BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Stadt Alfeld (Leine) verfolgt prioritär gemäß § 1 (5) BauGB die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung und hat sich bereits mit den Möglichkeiten der Innenentwicklungspotenziale auseinandergesetzt. Die Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale ist vorrangiges Ziel der Stadt. Die Innenentwicklungspotenziale der Ortschaft Eimsen wurden geprüft. Es wurde nur eine sehr begrenzte Anzahl Baugrundstücke ermittelt, welche allerdings nicht zum Verkauf stehen.

Um dem Ortsteil zukünftig eine weitere Wohnlandentwicklung zu ermöglichen sollen Außenbereichsflächen einbezogen werden, die bereits durch vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur erschlossen sind. An die Stadt wurde ein konkreter Bauwunsch für die Fläche herangetragen, was erwarten lässt, dass die Entwicklung des Satzungsgebietes zügig erfolgen wird. Die Flächen sind geeignet den Eigenbedarf der Ortschaft zu bedienen.

Die Stadt Alfeld (Leine) hat die Innenentwicklungspotentiale geprüft und konnte keine geeigneten Flächen feststellen.

## 5 Städtebauliche Umgebung

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehende Fläche (Satzungsgebiet) wird durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt.

Der Ortsteil Eimsen hat seinen Ursprung im Bereich der Heimbergstraße. Durch Siedlungsentwicklungen der Neuzeit sind Wohngebiete vorwiegend in nördlicher Richtung entstanden. Entlang der Hauptstraße hat sich der Siedlungsraum in Richtung der Stadt Alfeld (Leine) durch eine einzeilige Einzelhausbebauung erweitert.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung (04) 01 befindet sich in östlicher Richtung an der Hauptstraße im rückwärtigen Bereich an der Straße „Am Mühlenberg“. Die Straße „Am Mühlenberg“ ist bereits einseitig im Süden bebaut.

In der unmittelbaren Umgebung sind vorwiegend Wohngebäude vorhanden. Nördlich und östlich grenzen Waldflächen an das Satzungsgebiet an. Entlang der „Hauptstraße“ bzw. der Straße „Am Mühlenberg“ stehen Einzel- bzw. Reihhäuser in einer offenen und überwiegenden zweigeschossigen Bauweise. Die Gebäude sind mit Satteldächern mit roter, brauner oder grauer Dacheindeckung errichtet worden. Das Satzungsgebiet befindet sich somit in einem ländlich geprägten Wohngebiet und wird durch die unmittelbare angrenzende vorhandene Bebauung geprägt.

## 6 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Flurstücke 36/11, 36/12 und 37/1 sowie ein Teil des Flurstückes 36/5 der Flur 4, Gemarkung Eimsen, werden durch die Satzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB. Nach dem Inkrafttreten der Satzung liegt das Gebiet rechtlich im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses richten sich Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und den in der Satzung getroffenen Festsetzungen. Demnach sind auf den jeweiligen Baugrundstücken eine Grundflächenzahl von 0,2 (siehe Kapitel 7.1 Maß der baulichen Nutzung), die überbaubare Grundstücksfläche (siehe Kapitel 7.2) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Kapitel 7.3) zu berücksichtigen.



Darüber hinaus müssen sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Grundflächenzahl sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch Festsetzungen (siehe Kapitel 7) in der Ergänzungssatzung definiert. Hintergrund ist zum einen die Lage des Satzungsgebiet im Nahbereich der Waldflächen am Eiberg, zum anderen das Ziel, sicherzustellen, dass eine straßenorientierte Bebauung erfolgt und der Versiegelungsgrad geringgehalten wird. Dies dient also vorrangig der Minimierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB abschließend in Baugenehmigungsverfahren auf ihre Zulässigkeit zu prüfen.

## 7 Festsetzungen

In § 34 (5) BauGB werden die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen (hier Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB) benannt. Im gleichen Absatz wird ferner u. a. angeführt, dass in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) BauGB getroffen werden können.

In Bauleitplänen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) sind gemäß § 9a BauGB die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung anzuwenden. Diese Verordnungsermächtigung umfasst nicht die Aufstellung von Innenbereichssatzungen. Zum leichteren Verständnis und zur einfacheren Lesbarkeit erfolgt die zeichnerische und textliche Festsetzung angelehnt an die Systematik der Planzeichenverordnung und Baunutzungsverordnung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die betreffenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der Ergänzungssatzung. Dieser Satzungsteil enthält Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

### 7.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl konkretisiert. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB.

Die weiteren Inhalte des Maßes der baulichen Nutzung, wie Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse, lassen sich aus der näheren Umgebung ermitteln (siehe Kapitel 5) und werden aus diesem Grund nicht als Festsetzung in die Satzung aufgenommen.

### 7.1.1 Grundflächenzahl

Umliegend des Satzungsgebietes sind verschiedenen Grundflächenzahlen vorhanden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2. Eine Grundflächenzahl wird festgeschrieben, damit sich die künftige Bebauung optimal in die nähere Umgebung einfügt. Darüber hinaus ist bei der Eingriffsbilanzierung die Grundflächenzahl von elementarer Bedeutung, da die Ausgleichsmaßnahmen sich vorwiegend am Grad der Versiegelung bemisst und diese sich unmittelbar aus der Grundflächenzahl ableiten lässt.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) vom 0,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist die Grundflächenzahl ausreichen dimensioniert.

Neben der Gebäudegrundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl, auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

## 7.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenze (Baufenster) festgesetzt. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Baufensters zu erreichen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein vortreten von Gebäudeteilen in geringen Ausmaß kann zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Auch ihre Zulässigkeit richtet sich nach dem Einfügungsgebot gemäß §34 BauGB.

## 7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da das Satzungsgebiet direkt am Ortsrand liegt, sind Maßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung erforderlich. Außerdem wird durch die künftige Bebauung ein Eingriff verursacht, der minimiert bzw. ausgeglichen werden muss. Aus diesen Gründen werden folgende gründerischen Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB getroffen.

### 7.3.1 Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke mit Überhältern (P1)

#### Maßnahme

Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Strauchhecke mit Überhältern zu entwickeln durch:



- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in einreihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B. 100 – 125 cm
- Integrieren vorhandener Gehölze in den Pflanzverband
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

### Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient der Entwicklung eines gliedernden Landschaftselements am Satzungsgebietsrand. Die Hecke stellt ein Verbindungsglied zwischen Satzungsgebiet und dem angrenzenden Wald dar und leistet durch ihre Struktur einen Beitrag zur Aufwertung des Landschafts- sowie des Ortsbildes und zur Stärkung der siedlungsökologischen Funktionen.

Sie kann sich durch entsprechend variables Höhen- und Seitenwachstum zu einer dynamischen Struktur entwickeln. Bei möglichst zurückgenommener Pflege können auch die verschiedenen Belaubungs-, Frucht- und Blühaspekte der Gehölze als positive Gestaltungsmittel fungieren.

Trotz der Kleinflächigkeit stellen solche Heckenzüge wichtige lineare Elemente dar, die insbesondere für die Fauna Verbindungsachsen darstellen. Auch kann hier eine weitgehend ungestörte Bodenentwicklung stattfinden.

Um ein dynamisches Bild der Hecke zu erreichen, können Gehölze mit unterschiedlichen Höhenwachstum Verwendung finden. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden.

Die Erhaltung vorhandener Gehölze wird durch Integration in den Pflanzverband von Heckenpflanzungen gefördert. Die vorhandenen überwiegend Standortgerechten Gehölze sind aus Sicht des Naturschutzes positive. Die Integration in dem Pflanzverband lässt die Heckenpflanzung früher eine Funktion für die Fauna entfalten.

### 7.3.2 Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke (P2)

#### Maßnahme

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine zweireihige Strauchhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölz als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in zweireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Integrieren vorhandener Gehölze in den Pflanzverband
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio min mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz



- Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

### **Ziele und Begründung**

Die Maßnahme dient zur optischen Eingliederung in die Umgebung. Die Hecke stellt ein Verbindungsglied zwischen Satzungsgebiet und seiner Umgebung dar und leistet durch ihre Struktur einen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Stärkung der siedlungsökologischen Funktion.

Sie kann sich durch entsprechendes variables Höhen- und Seitenwachstum zu einer dynamischen Struktur entwickeln. Bei möglichst zurückgenommener Pflege können auch die verschiedenen Belaubungs-, Frucht- und Blühaspekte der Gehölze als positive Gestaltung fungieren.

Trotz der Kleinflächigkeit stellen solche Heckenzüge wichtige lineare Elemente dar, die insbesondere für die Fauna Verbindungsachsen darstellen. Auch kann hier eine weitgehend ungestörte Bodenentwicklung stattfinden.

Um ein dynamisches Bild der Hecke zu erreichen, können Gehölze mit unterschiedlichen Höhenwachstum Verwendung finden. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden.

Die Erhaltung vorhandener Gehölze wird durch Integration in den Pflanzverband von Heckenpflanzungen gefördert. Die vorhandenen überwiegend Standortgerechten Gehölze sind aus Sicht des Naturschutzes positive. Die Integration in den Pflanzverband lässt die Heckenpflanzung früher eine Funktion für die Fauna entfalten.

### **7.3.3 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P3)**

#### **Maßnahme**

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- mindestens vier altbewährte Obstbäume, StU 8 – 10 cm, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage mit einem Mindestabstand von 10 m untereinander anzupflanzen,
- sowie drei standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen,
- Einsaat der restlichen Flächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio min mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

## Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl bleibt aus gestalterischen Gründen bestehen.

Die Pflanzung von Obstbäumen hat eine positive Auswirkung auf Biotoptypen sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Obstbäume werden insbesondere für frühfliegende Insektenpopulationen wichtige Nahrungsressourcen zur Verfügung gestellt. Vielen Tieren und Pflanzen dient die Maßnahme als Reproduktionsraum, z. B. für viele Kleinsäuger und Vogelarten, sowie als Rückzugs- und Überwinterungshabitat. Die Maßnahme ermöglicht weiterhin eine ungestörte Bodenentwicklung und wirkt sich insgesamt positiv auf den Bodenwasserhaushalt aus.

Bei der Sortenauswahl sollte darauf geachtet werden, dass solche Obstbäume verwendet werden, die den klimatischen Standortbedingungen angepasst sind.

Pflegemaßnahmen beschränken sich auf einen sporadischen Obstbaumschnitt.

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in der Pflanzliste aufgeführten und dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumsorten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden. Nicht standortgerechte Arten z.B. Koniferen, Lebensbäume sollten vermieden werden bzw. nur als Solitärgewächs angepflanzt werden.

### 7.3.4 Versiegelungsbeschränkung (M1)

#### Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

#### Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Satzungsgebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von

Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

### **7.3.5 Eingeschränkte Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen (M2)**

#### **Maßnahme**

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Drainagestreifen an Gebäuden und gekiesten Wegen mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

#### **Ziele und Begründung**

Als überbaute Grundstücksflächen gelten (neben Gebäuden) alle Flächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu rechnen sind. Kies- und Schotterflächen, die auf die Grundflächenzahl angerechnet werden (wie z.B. geschotterte Garagenzufahrten), sind also zulässig. Die Grundflächenzahl begrenzt somit, z.B. zum Anlegen von Terrassen, die maximale zulässige Versiegelung auch in Bezug auf Kies- und Schotterflächen.

Drainagen sind in der Regel als Schutz gegen Bodennässe üblich. Die das Gebäude umgebenden Drainagen werden zumeist mit Schotter oder Kies, als oberste Schicht abgedeckt. Solche Kies- und Schotterflächen sind bis zu einer Breite von 50 cm an den Gebäuden zulässig.

Um die Gartenflächen zu gestalten und die Nutzung nicht einzuschränken sind Wege aus wasser gebundenen Materialien wünschenswert. Kies- und Schotterflächen als 1 m breite Wege zur Erschließung der Gartenflächen sind aus diesem Grunde zulässig.

Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schotterflächen zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Die Anlage von naturnahen Steinbiotopen als Offenbiotope soll jedoch grundsätzlich zulässig sein.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung**

Bedingt durch die Strukturen des näheren Umfeldes ist ein geordneter städtebaulicher Rahmen vorhanden. Die Satzung knüpft daran an. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die einzubeziehende Fläche ist deutlich durch die Bebauung der Straßen „Hauptstraße“ und „Am Mühlenberg“ geprägt. Insofern ist eine Einbeziehung der Fläche in den Zusammenhang bebauten Ortes möglich. Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung werden auch bei einer Bebauung des Satzungsgebietes der Ergänzungssatzung nicht zu erwarten sein.

Die weiteren planerischen Überlegungen, die zu dem Ergebnis der Möglichkeit zur Einbeziehung der Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geführt haben, werden im Folgenden in Bezug auf die einzelnen Belange dargestellt.

### 8.1.1 Städtebauliche Spannungen

Eimsen lässt sich anhand seiner vorhandenen Bebauung als ländlich geprägter Ortsteil bezeichnen, bei dem ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen historisch gewachsen ist. Im näheren Umfeld des Satzungsgebietes sind aktive landwirtschaftliche Betriebe nicht vorhanden, ebenso wenig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Immissionen, die von der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der weiteren Umgebung auftreten, sind für das Plangebiet unwahrscheinlich.

Es wird davon ausgegangen, dass auf das Satzungsgebiet keine unzumutbaren Immissionen einwirken, die über das tolerierbare Maß hinausgehen. Immissionen aus dem unmittelbaren Umfeld sind in der Regel dorftypisch und von der Bevölkerung hinzunehmen. Von dem Satzungsgebiet selber gehen keine Emissionen aus, die auf die umliegenden Nutzungen störend wirken. Aufgrund der angrenzenden Waldflächen können durch Forstarbeiten zeitweise Immissionen (Lärm) auftreten. Diese treten jedoch nicht regelmäßig, sondern nur bedingt auf und sind an Waldrandlagen zu akzeptieren.

Der bauliche Ausnutzbarkeit des Satzungsgebietes wird durch den prägenden Charakter der angrenzenden Nutzungen und durch das Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung Grenzen gesetzt. Durch die künftige Bebauung im Planbereich werden daher keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen.

### 8.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Am Mühlenberg“. Die neu bebaubaren Grundstücke können von dort an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Die Straße „Am Mühlenberg“ ist vollständig ausgebaut. Sie knüpft an die Hauptstraße (K 408) des Ortsteils Eimsen an. Die Hauptstraße bindet die Ortschaft nach Alfeld und Wettensen und das weitere regionale Verkehrsnetz an.

Durch die geringe Größe der Ergänzungssatzung (04) 01 wird kein signifikanter Ziel- und Quellverkehr erwartet. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsstruktur erwartet. Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist gewährleistet.

### 8.1.3 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes mit Energie, Telekommunikation, Trink- und Abwasser kann über die Leitungen in der Straße „Am Mühlenberg“ erfolgen. Dort führen die Leitungen entlang, die auch die Gebäude Am Mühlenberg 2, 2A, 2B und 4 versorgen.

Da das Grundstück direkt an einer öffentlichen Straße gelegen ist, kann es von Müllfahrzeugen grundsätzlich angefahren werden. Allerdings besteht in der Straße „Am Mühlenberg“ keine Wendemöglichkeit, daher werden Müllfahrzeuge die Straße nicht befahren. Die Müllbehälter

müssen am Abholtag an die Hauptstraße gebracht werden. Die Entfernung beträgt maximal 90 m. Aufstellflächen entlang der Hauptstraße sind vorhanden, sofern der Fußweg genutzt wird.

In der Straße „Am Mühlenberg“ verläuft ein Mischwasserkanal aus Steinzeug DN 200 (Auskunft Tiefbauamt vom 29.03.2023). Der Kanal verläuft dem Gefälle folgend nach Westen. Auf Grund der geringen Größe des Satzungsgebietes bzw. der geringen Anzahl der Neuanschlüsse sind keine Kapazitätsprobleme zu erwarten.

Der Brandschutz kann über das örtliche Trinkwassernetz mit dem für den Grundsatz erforderlichen 48 m<sup>3</sup>/h am nächstgelegenen Hydranten über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden.

Die leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes ist somit gewährleistet.

#### **8.1.4 Wasserwirtschaft**

Westlich in unmittelbarer Nähe und östlich (ca. 400 m entfernt) des Satzungsgebietes liegt ein Trinkwasserschutzgebiet bzw. ein Trinkwassergewinnungsgebiet. Negative Auswirkungen auf die Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebiete werden nicht erwartet. Das Satzungsgebiet wird von keinem Schutzgebiet überlagert.

#### **8.1.5 Sonstige Belange**

Auf weitere Belange wie den Denkmalschutz, die bauliche Entwicklung, die Agrarstruktur sowie die privaten Belange werden keine negativen Beeinträchtigungen erwartet.

### **8.2 Natur und Landschaft**

#### **8.2.1 Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale**

Das Gebiet ist dicht mit Ruderalgebüsch (BRU) bestanden. Der obere und damit östlich gelegene Bereich wird durch artenarmes Intensivgrünland (GI) charakterisiert.

Der natürlich anstehende Bodentyp ist Mittlere Parabraunerde. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist als schwach frisch einzustufen.

Die Bodenzahl / Ackerzahl für den nordwestlichen und südlichen Bereich liegt bei 45/41. Für den nördlichen und östlichen Bereich liegen keine Daten bzgl. der Bodenzahl / Ackerzahl vor. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht gegeben.

Im Satzungsgebiet sind Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit charakteristisch.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind nur mäßige Vorbelastungen durch die Nutzung als Grünland zu verzeichnen. Die Bodenfunktionen in den stark bewachsenen Hangbereichen sollten nur geringe Vorbelastungen aufweisen. Bei dem Hangbereich als auch auf dem Grünland

ist davon auszugehen, dass überwiegend ein natürlicher Bodenaufbau besteht und eine weitgehend natürliche Versickerung des Oberflächenwassers stattfindet.

Oberflächengewässer natürlicher Entstehung sind im Satzungsgebiet selbst nicht vorhanden. Das Satzungsgebiet ist grundwasserfern. Weiter südwestlich verläuft in einer Entfernung von rund 600 m die Leine. Das vorläufig gesicherte und das verordnete Überschwemmungsgebiet grenzen von der Leine bis kurz an die Wohngebäude an, welche westlich der „Hauptstraße“ liegen. Somit liegen die Gärten dieser Gebäude noch in den beiden genannten Hochwasserschutzgebieten. Die Häuser westlich der „Hauptstraße“ liegen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf das Satzungsgebiet zu rechnen ist, da diese Hochwasserschutzgebiete nicht bis in das Satzungsgebiet hineinreichen.

Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Ortsrandlage im Übergangsbereich zum Wald bestimmt.

Im Satzungsgebiet selbst herrscht Siedlungsklima vor, jedoch mit einem Übergang zum Waldklima. Kleinklimatisch ist besonders die Nähe zum Wald von Bedeutung, da hier große Mengen an Frischluft produziert werden, welche sich positiv auf die Ortschaft Eimsen auswirken.

Die Fläche ist intensiv mit Gehölzen bestanden, aber das Satzungsgebiet erfüllt diesbezüglich keine Schlüsselfunktionen für den angrenzenden Siedlungsbereich von Eimsen.

### 8.2.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Um die Belange der biologischen Vielfalt bewerten zu können, wurde das Büro CORAX<sup>1</sup> mit der faunistischen Untersuchung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragt. Das mögliche Vorhandensein der Haselmaus wurde ebenfalls untersucht.

Die Untersuchung bzgl. des Vorkommens von Haselmäusen sowie die faunistische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### Vögel

Die faunistische Untersuchung zeigt auf, dass das Artenspektrum im Wesentlichen häufige und weit verbreitete Vögel gehölzreicher Lebensräume, die vom angrenzenden Wald in das Plangebiet eindringen, aufgefunden hat. Da teilweise offene Strukturen durch das vorhandene Grünland bestehen waren auch nicht streng silvicole Arten wie z.B. die Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), die Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) und die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) im Plangebiet aufgezeigt worden.

Durch das Vorhandensein von vereinzelt Fichtengruppen haben sich auch Arten angesiedelt, welche eher Koniferenbestände bevorzugen - hierzu zählen u.a. der Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), die Singdrossel (*Turdus philomelos*) und das Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapillus*).

Brutvorkommen von Großvögeln wie z.B. des Kolkrabens (*Corvus corax*) oder Mäusebussards (*Buteo buteo*) wurden nicht nachgewiesen.

<sup>1</sup> CORAX (2022): Aufstellung Innenbereichssatzung der Stadt Alfeld, OT Eimsen. Neubau eines Wohnhauses. Göttingen, Stand 30.11.2022



Bzgl. der kartierten Vögel ist hier lediglich die Gartengrasmücke von Bedeutung, da diese als einzige Art einen Gefährdungsstatus (Rote Liste 3 in Niedersachsen) aufweist. Diese Vogelart kommt aber in flächige Gebüsch und offenen Waldrändern in Süd-Niedersachsen häufig vor und ist somit weit verbreitet.

*„Ein ungünstiger Erhaltungszustand der lokalen Populationen ist allenfalls für die Gartengrasmücke anzunehmen. Der Erhaltungszustand der Art dürfte in Niedersachsen mit im Mittel 56.000 Revieren und einer praktisch lückenlosen Verbreitung (KRÜGER et al. 2014) trotz ihres Gefährdungsgrades nicht ungünstig sein.“*

### Haselmäuse

Es konnten keine Haselmaus-Trittsiegel innerhalb der angebrachten Spurentunnel dokumentiert werden. Auch andere Bilche wie der Siebenschläfer konnten nicht nachgewiesen werden. Auch die aufgestellten Niströhren erbrachten keine Haselmausnachweise. Bei der Fraßspuren- und Freinestersuche sind weder Freinester noch Haselnüsse mit arttypischen Fraßmustern gefunden worden.

Die Ergebnisse zeigen, dass nicht mit einem Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet zu rechnen ist. Weder arttypische Trittsiegel, noch Nachweise der Art mit Hilfe von ausgebrachten Niströhren, führte zu einem Nachweis der Haselmaus. Somit kann eine größere Haselmauspopulation ausgeschlossen werden. Zwar bietet das Plangebiet dichte Gehölzstrukturen, welche die Haselmaus als Lebensraum nutzt, aber es bestehen keine Vernetzungen vom angrenzenden Waldbereich zum Plangebiet. Der im Osten angrenzende und altholzreiche Waldbestand weist keine ausgeprägte Kraut- und Strauchschicht auf, wodurch dieser keinen optimalen Lebensraum für die Haselmaus darstellt. Das Satzungsgebiet grenzt an die Siedlung, somit an bestehende Bebauung an, wodurch ein Vorkommen der Haselmaus ausgeschlossen werden kann, da es sich hierbei um eine scheue Art handelt.

Farn- und Blütenpflanzen, Säugetiere, Kriechtiere, Lurche, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht nachweisbar gewesen, wodurch keinerlei Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen.

Die Einhaltung der Bauzeitenregelung hinsichtlich der Brutvögel ist laut dem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zwingend erforderlich. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, zum Schutz und als Kompensation für Fauna sind aber nicht erforderlich. Der Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Fauna.

### **8.2.3 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion**

Das Landschaftsbild wird durch die Ortsrandlage und einen direkt im Osten angrenzenden Wald bestimmt. Das gesamte Plangebiet ist durch eine intensiv mit Ruderalgebüsch (BRU) bestandene Fläche im Westen und ein im Osten vorhandenes artenarmes Intensivgrünland (GI) geprägt. Unmittelbar weiter nördlich und östlich grenzt ein Waldstreifen an.

Nach Westen grenzt Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich die Straße „Am Mühlenberg“ und anschließend Wohnbebauung und weiterer Wald.

Die Einsehbarkeit des Satzungsgebietes ist aufgrund der angrenzenden Bebauung im Westen und der Topographie auf das unmittelbare Umfeld begrenzt. Fernsichtbeziehungen bestehen nicht.

Für die Erholungsfunktion spielt das Plangebiet keine Rolle.

#### 8.2.4 Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale

Das Satzungsgebiet ist derzeit durch eine Grünlandwiese und dichtem Gehölzbewuchs im Hangbereich geprägt.

Hinsichtlich der Biotopstrukturen herrschen auf der Grünlandwiese vom Menschen geschaffene und beeinflusste Biotoptypen vor. Flächenmäßig überwiegt der dichte Gehölzbewuchs im steilen Hangbereich. Alte, gewachsene Strukturen sind nicht anzutreffen.

Natürlich gewachsene Biotopstrukturen sind in Form der dichten Gebüsche im Hang gegeben, schützenswerte Lebensgemeinschaften oder Pflanzenbestände sind im Satzungsgebiet jedoch nicht vorhanden.

Der Bereich bietet durch seinen dichten Gehölzbewuchs in erster Linie Lebensraum für Tierarten des Siedlungsbereiches sowie für weit verbreitete Vogelarten. Durch die dichte Begrünung durch Sträucher ist das Gebiet aber für die Haselmaus interessant. Diese wurde jedoch nicht im Satzungsgebiet vorgefunden. Somit ist das Satzungsgebiet als durchschnittliche Fläche bzgl. der Artenvielfalt einzustufen, da überwiegend weit verbreitete Allerweltsarten darin vorkommen.

Hinsichtlich Fledermäuse ist das Satzungsgebiet aufgrund fehlender Strukturen, wenn überhaupt als Jagdrevier von Bedeutung.

Auch für offenlandbrütende Vogelarten, wie z.B. die Feldlerche spielt das Satzungsgebiet aufgrund der Kleinflächigkeit und der Vorbelastungen durch den Siedlungsrand und den dichten Strauchbewuchs keine Rolle.

Biotopstrukturen, die dauerhaften Lebens- oder Reproduktionsraum für geschützte, schützenswerte oder seltene Arten bieten könnten, sind im Satzungsgebiet in Form des dichten Hangbewuchses vorhanden. Jedoch wurde eine artenschutzrechtliche Fachprüfung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass weder Avifauna, Fledermäuse noch Haselmäuse in dem Satzungsgebiet vorkommen. Lediglich häufige und weit verbreitete Vogelarten nutzen den gehölzreichen suburbanen Bereich als Lebensraum. Für die Gartengrasmücke stellt die Planung ebenfalls laut Gutachten keine Bedrohung dar, da diese Art in Südniedersachsen häufig und weit vertreten ist.

#### 8.2.5 Schutzgebiete

Etwa 410 m weiter östlich des Satzungsgebietes beginnt das FFH-Gebiet „Sieben Berge, Vorberge“.

Es handelt sich um ein großflächiges Schutzgebiet, welches den Wald „Siebenberge“ umfasst. Der unmittelbar im Osten an das Satzungsgebiet angrenzende Waldstreifen zählt jedoch nicht mit in das FFH-Gebiet „Sieben Berge, Vorberge“.



Von Bedeutung ist das FFH-Gebiet in erster Linie für das Vorkommen folgender Arten:

- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*)
- Wildkatze (*Felis silvestris*)
- Kelch-Steinkraut (*Alyssum alyssoides*)
- Blauer Gauchheil (*Anagallis foemina*)
- Großes Windröschen (*Anemone sylvestris*)
- Gewöhnliches Katzenpfötchen (*Antennaria dioica*)
- Acker - Haftdolde (*Caucalis platycarpos*)
- Schwertblättriges Waldvögelein (*Cephalanthera longiflora*)
- Rotes Waldvögelein (*Cephalanthera rubra*)
- Berg - Kronwicke (*Coronilla coronata*)
- Großer Gelber Fingerhut (*Digitalis grandiflora*)
- Rotbraune Stendelwurz (*Epipactis atrorubens*)
- Kleinblättrige Stendelwurz (*Epipactis microphylla*)
- Blattloser Widerbart (*Epipogium aphyllum*)
- Kreuz - Enzian (*Gentiana cruciata*)
- Blutroter Storchschnabel (*Geranium sanguineum*)
- Gewöhnliche Mücken-Händelwurz (*Gymnadenia conopsea* ssp. *conopsea*)
- Schwarzwerdende Platterbe (*Lathyrus niger*)
- Kleiner Frauenspiegel (*Legouisa hybrida*)
- Acker - Wachtelweizen (*Melampyrum arvense* ssp. *arvense*)
- Bienen - Ragwurz (*Ophrys apifera*)
- Fliegen - Ragwurz (*Ophrys insectifera*)
- Stattliches Knabenkraut (*Orchis mascula* ssp. *mascula*)
- Helm - Knabenkraut (*Orchis militaris*)
- Purpur - Knabenkraut (*Orchis purpurea*)
- Sprossende Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*)
- Weiße Waldhyazinthe, Kuckucksblume (*Platanthera bifolia*)
- Grünliche Kuckucksblume, Berg-Waldhyazinthe (*Platanthera chlorantha*)
- Duftende Weißwurz, Salomonssiegel (*Polygonatum odoratum*)
- Weiße Braunelle (*Prunella laciniata*)
- Acker - Hahnenfuß (*Ranunculus arvensis*)
- Schmalblättriger Hain - Hahnenfuß (*Ranunculus polyanthemoides*)
- Kriechende Rose (*Rosa arvensis*)
- Gewöhnlicher Venuskamm (*Scandix pecten-veneris*)



- Gewöhnliche Färber – Scharte (*Serratula tinctoria* ssp. *tinctoria*)
- Heilwurz (*Seseli libanotis*)
- Einjähriger Ziest (*Stachys annua*)
- Deutscher Ziest (*Stachys germanica*)
- Gewöhnliche Kleine Wiesenraute (*Thalictrum minus* ssp. *minus*)
- Gefurchter Feldsalat (*Valerianella rimosa*)
- Erbsen – Wicke (*Vicia pisiformis*)
- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Laut des artenschutzrechtlichen Gutachtens des Fachbüros CORAX<sup>2</sup> sind keine Altholzbestände vorhanden, die als Fledermausquartier dienen könnten. Daher ist das Satzungsgebiet für das Große Mausohr von keiner Bedeutung. Ein sporadisches Vorkommen umherstreifender Wildkatzen ist nicht auszuschließen, aber ohne jegliche artenschutzrechtliche Relevanz. Des Weiteren wurden keine Reptilien auf dem Satzungsgebiet vorgefunden, daher ist auch das Vorhandensein der Zauneidechse nicht gegeben. Ebenfalls sind Farn- und Blütenpflanzennachweise von Arten des Anhangs IV FFH-RL nicht zu erwarten, wodurch keinerlei Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 4 ausgelöst werden.

Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes schreiben die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten oder Plänen mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. Dies erfolgt zunächst auf Grundlage vorhandener Unterlagen im Rahmen einer Vorprüfung. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die Entscheidung der Vorprüfung ist gem. Richtlinie nachvollziehbar zu dokumentieren.

Im vorliegenden Fall liegt das Satzungsgebiet zwar in einer Entfernung von unter 500 m Entfernung zum Schutzgebiet, folgende Fakten führen aber dazu, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Satzungsgebiet zu erwarten sind:

- Größe, Lebensraumtypen und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes mit überwiegend linearen Sonderstandorten der Waldkomplexe und der genannten Tierarten ohne größere Wechselwirkungen mit dem Umland im Bereich des Satzungsgebietes
- Größe und anvisiertes Ziel des Plangebietes mit sehr geringen Umweltauswirkungen, die überwiegend nicht über die Grenzen des Plangebietes hinausreichen
- Lage des Plangebietes im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet

Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit wird im vorliegenden Fall daher als nicht erforderlich angesehen.

<sup>2</sup> CORAX (2022): Aufstellung Innenbereichssatzung der Stadt Alfeld, OT Eimsen. Neubau eines Wohnhauses. Göttingen, Stand 30.11.2022

### 8.2.6 Auswirkungen der Ergänzungssatzung (04) 01 auf die Belange von Natur und Landschaft

Die oben beschriebenen Potenziale werden durch die Umsetzung von Baumaßnahmen in ihrer Struktur und Funktion verändert. Durch das Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung ist mit Bauvorhaben und Freiflächengestaltungen zu rechnen, welche sich an den vorhandenen Strukturen im Umfeld orientieren. Die Beeinträchtigungen der einzelnen Potenziale werden wie folgt bewertet:

Durch die Ergänzungssatzung wird die Fläche künftig nach § 34 BauGB beurteilbar. Auf Grund der umliegenden Nutzungsstrukturen sind jene Nutzungen im Plangebiet zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich von baulichen Anlagen wird eine vollständige Bodenversiegelung stattfinden. Die übrigen Bereiche werden als Garten oder sonstige Freiflächen weitgehend unversiegelt bleiben.

Durch die zu erwartende Versiegelung geht Boden verloren und steht weder für eine Grünlandnutzung noch für eine potenzielle Biotopentwicklung zur Verfügung. Gleichzeitig werden die Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen vollständig zerstört. Dadurch werden auch Bodenorganismen und Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt, die in Wechselwirkungen miteinander stehen. Auch die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium geht in den versiegelten Bereichen vollständig verloren.

Auch wenn es sich um relativ kleinflächige Versiegelungen handelt, müssen die Auswirkungen auf das Bodenpotenzial durch den Bodenverlust als erheblich eingestuft werden.

Weiterhin wird durch die Versiegelung die Speicherfunktion des Bodens für Niederschlagswasser beeinträchtigt, womit auch eine Beeinträchtigung der allgemeinen Bedeutung für die Grundwasserneubildung einhergeht.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden gleichzeitig Bereiche zur Verfügung gestellt, auf denen in Zukunft eine Versickerung und zum Teil auch eine ungestörte Bodenentwicklung stattfinden kann. Die Pflanzmaßnahmen unterstützen dies.

Auswirkungen auf die klimatische Situation sind auf Grund der geringen Flächengröße des Satzungsgebietes nicht zu erwarten. Des Weiteren führt die aus der näheren Umgebung abgeleitete geringe Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück zu einer auf das Kleinklima ausgleichend wirkende Funktion. Eine merkliche Veränderung der lufthygienischen Situation ist auf Grund der Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes in Verbindung mit den Festsetzungen nicht zu erwarten.

Auch bezüglich des Landschaftsbildes werden wegen der geringen Flächengröße und der Einfügung in die Umgebung keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Die Charakteristik des Gebietes kann in seiner Gesamtheit betrachtet erhalten bleiben. Durch die Pflanzfestsetzungen wird eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Aufgrund des Einfügungsgebotes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine dem Umfeld angepasste Gestaltung erwartet.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Fauna oder Flora zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Realisierung des Vorhabens in Frage stellen könnten, sind

nicht zu erkennen. Populationen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das weiter nördlich und östlich gelegene FFH-Gebiet „Sieben Berge, Vorberge“ sind ebenfalls nicht zu erwarten.

## 9 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

### 9.1 Rechnerische Bilanzierung

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages. Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation wurden anhand der tatsächlichen Bestandssituation vorgenommen. Die Punktevergabe bezüglich der Neuplanung erfolgte gemäß der Festsetzung der vorliegenden Ergänzungssatzung (04) 01.

### 9.2 Bestand

Der überwiegende Anteil des Plangebietes wird in der Bestandssituation durch dicht gewachsenes Ruderalgebüsch (BRU) eingenommen. Diesem wird eine ökologische Wertigkeit von 2 Punkten beigemessen, da es der Fauna als Refugium dient. Der restliche Bereich des Plangebietes (östlich gelegener Bereich) wird durch ein artenarmes Intensivgrünland (GI) eingenommen. Dieses hat eine mittlere Funktion für die Belange von Natur und Landschaft und wird entsprechend mit 2 Punkten bewertet.

### 9.3 Neuplanung

Für die Bewertung der Planung sind die ökologischen Leistungsfähigkeiten der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes sowie ihre Nachhaltigkeit von Bedeutung. Alle überbaubaren Bereiche des Planungsgebietes haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keine Bedeutung. Sie werden entsprechend mit 0 Punkten bewertet.

Die Pflanzflächen P1 und P2 zur Eingrünung des Plangebietes Richtung Norden und Osten übernehmen im Übergangsbereich zur freien Landschaft als Bindeglied wichtige siedlungsökologische Funktionen und dienen als wichtige Kompensationsfläche für die erheblich betroffenen Naturraumpotenziale und werden mit 3 Punkten bewertet.

Die Pflanzmaßnahme P3 dient zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen. Hierdurch wird ein optisches Einfügen des Plangebietes in das Umfeld gewährleistet. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Des Weiteren liefern die Obstbäume vor allem Insektenpopulationen eine wichtige Nahrungsquelle. Auch Vogelarten und andere Kleinsäuger können diese als Nahrungshabitat und als Rückzugsort nutzen. Sie wird mit entsprechend 2,5 Punkten bewertet.



Mit der Realisierung von Baumaßnahmen im Satzungsgebiet gehen negative Auswirkungen einher. Eine Begrenzung der Auswirkungen wird schon dadurch gegeben, dass sich ein potentes Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, wodurch gleichzeitig eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft stattfindet.

Unterstützt wird dieses Einfügungsgebot durch die bereits genannten Festsetzungen, die dazu dienen, die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen, wie die Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken und die Maßnahmen zur Eingrünung.

Durch die geringe zu erwartende Überbauung ist der Anteil nicht überbaubaren Flächen entsprechend hoch und schafft die Möglichkeit einer großzügigen, ortstypischen Grüngestaltung mit potenzialübergreifender Wirkung.

Die prognostizierten erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial bleiben insgesamt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Dies ist auf die geringe Flächengröße des Satzungsgebietes, das Einfügungsgebot in die Umgebung und die Pflanzmaßnahmen zurückzuführen. Durch die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken werden auch die Potenziale Landschaftsbild, Ortsbild, Biotopen, Fauna und Flora gewürdigt, so dass eine ortstypische, dem momentanen Siedlungsrand entsprechende Entwicklung realisiert werden kann.

### 9.3.1 Rechnerische Gegenüberstellung

Tabelle 1 Rechnerische Bilanzierung

Ökologische Wertigkeit Bestand	qm	Punkte	Gesamt	Ökologische Wertigkeit Neuplanung	qm	Punkte	Gesamt
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	650	2	1.300	ES 0,2			
Ruderalgebüsch (BRU)	2560	2	5.120	überbaubar	642	0	0
				nicht überbaubare Fläche			
				0,8	2.568		
			0	P1	199	3	598
				P2	202	3	607
				P3	2.167	2,5	5417
	<b>3.210</b>		<b>6.420</b>		<b>3.210</b>		<b>6.622</b>
<b>Überschuss</b>		<b>202 Punkte</b>					

Die rechnerische Gegenüberstellung des Basisszenarios und des Plan-Falls ergeben einen Überschuss von **202 Punkten**. Die negativen Umweltauswirkungen können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

## 10 Hinweise

### 10.1 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Tabelle 2 Pflanzliste Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Ulme	<i>Ulmus</i> (in Arten)	Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
		Silberweide	<i>Salix alba</i>
		Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		
Großsträucher (bis 7 m)			
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		

Mittelsträucher (bis 3 m)		Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Grauweide	Salix cinerea
Schlehe	Prunus spinosa	Purpurweide	Salix purpurea
Hundsrose	Rosa canina	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Echte Brombeere	Rubus fruticosus		
Schwarze Weide	Salix nigricans		

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Apfelsorten:		
Alkmene	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
Ananasrenette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Baumanns Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Biesterfelder Renette	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boikenapfel	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Boskoop, Roter	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Charlamowsky (Augustapfel)	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Danziger Kantapfel	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Geheimrat Dr. Oldenburg	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Edelapfel	Landsberger Renette	Winterrambour
Gelber Richard	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette
Goldparmäne	Ontario	
Goldrenette v. Blenheim		
Birnsorten:		
Clapps Liebling	Gute Luise	Nordhäuser Winterforellenbirne
Gellerts Butterbirne	Köstliche von Charneaux	Oberösterreichische Weinbirne
Gute Graue	Neue Poiteau	Pastorenbirne



Kirschsornten:		
Süßkirschen	Sauerkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle	
Zwetschgen- und Pflaumensornten:		
Hauszwetschge (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	
Bühler Frühzwetschge	Ontariopflaume	
Wangenheimer Frühzwetschge		

## 10.2 Nutzung regenerativer Energien (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 13. August 2020 im Bundesgesetzblatt verkündet. Das Gebäudeenergiegesetz wurde von der Bundesregierung auf Vorschlag des Bundeswirtschaftsministeriums und des Bundesinnenministeriums eingebracht. Der Bundestag hat das GEG am 18. Juni 2020 verabschiedet. Der Bundesrat hat das GEG am 3. Juli 2020 durch Beschluss bestätigt.

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Die 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) trat am 01.01.2024 in Kraft.

Die 2. Novelle des GEG stellt vor allem neue Anforderungen an neue Heizungsanlagen. Denn diese sollen künftig mindestens 65 % der bereitgestellten Wärme mit der Hilfe von erneuerbaren Energien erzeugt werden.

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Der Beleitplan kann indirekt solche Systeme fördern, indem er z.B. die Stellung der Gebäude nach Süden zulässt. Im gesamten Plangebiet können die Grundstücke entsprechend ausgerichtet werden. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Weiterhin kann die Nutzung von Solarenergie über die Festsetzung der Dachneigung indirekt gesteuert werden. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich.



Es wird auf die VDI-Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung - Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, März 2014)“ hingewiesen.

### 10.3 Regenwassernutzung

Auf den Grundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung von unbelastetem Regenwasser sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammeltanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. für die Speisung von Toilettenspülungen oder Waschmaschinen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50 % führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.

Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser sind die Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen.

Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß der TrinkwV 2001 (§ 13 (4)) und der AVBWasserV (§ 3 (2)) beim Gesundheitsamt sowie beim örtlich zuständigen Wasserverband anzeigepflichtig.

### 10.4 Artenschutz/ Bauzeitenregelung

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatsstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Mitte Juli kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

## 11 Städtebauliche Werte und Kosten

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 36/11, 36/12 und 37/1 sowie ein Teil des Flurstückes 36/5 der Flur 4 Gemarkung Eimsen. Geltungsbereich ist 0,33 ha groß.

Der Stadt Alfeld (Leine) entstehen keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant.

Alfeld, den \_\_\_\_.

Stadt Alfeld (Leine)

Der Bürgermeister

(Siegel)

-----  
(Unterschrift)

Ortsrat Eimsen  
24.04.2025