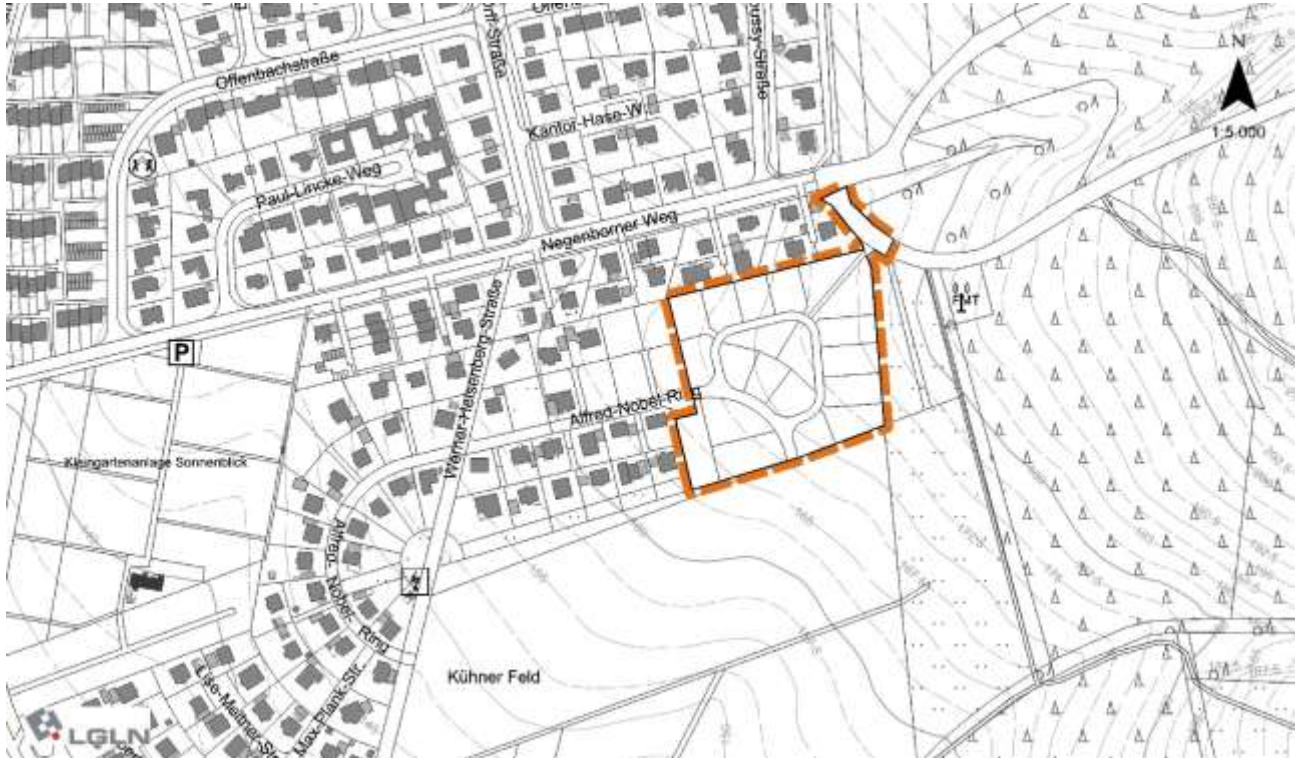


Stadt Einbeck

Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ mit örtlicher Bauvorschrift



Beglaubigungsvermerk

Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ der Stadt Einbeck mit der Urschrift (Stand 24.01.2025) übereinstimmt.

Einbeck, den ____.

.....
Die Bürgermeisterin
i.A.

Kommune:

Stadt Einbeck
Teichenweg 1
37574 Einbeck



Begründung

Abschrift

in Kraft getreten am:
29.01.2025

Betreuung:

Gez. Puche

 planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltschutz consulting gmbh

567 BP Begründung Abschrift.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“,
mit örtlicher Bauvorschrift

Projektnummer:

567 BP Begründung Abschrift.docx

Kommune:

Stadt Einbeck
Teichenweg 1
37574 Einbeck

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Pehle
Annika Beushausen, M. Sc.
Julia Peters, M. Sc
Dipl. Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	2
2	Hintergrund der Planung	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Planungserfordernis	3
2.3	Beschreibung des Plangebietes	4
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	6
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	7
3.1	Landesraumordnungsprogramm	7
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Konzepte	11
3.4.1	Klimaschutz Teilkonzept klimagerechtes Flächenmanagement	11
3.4.2	Städtebauliches Konzept am Weinberg	11
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	13
3.6	Innenentwicklungspotentiale	16
3.7	Gutachten	17
3.7.1	Faunistische Untersuchung	17
3.7.2	FFH Verträglichkeits-Vorprüfung	17
3.8	Nachrichtliche Übernahme	17
4	Prüfung von Planungsalternativen	18
4.1	Räumliche Alternativen	18
4.2	Inhaltliche Alternativen	18
4.3	Nullvariante	18
5	Städtebauliches Konzept	19
6	Festsetzungen	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	21
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	21
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	22



6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
6.4	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten	22
6.4.1	Zufahrten	22
6.4.2	Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen	23
6.5	Verkehrsflächen	23
6.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen	24
6.7	Private Grünflächen	24
6.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
6.8.1	Versiegelungsbeschränkung (M1)	24
6.8.2	Rückhaltung von Niederschlagswasser (M2)	25
6.8.3	Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)	25
6.8.4	Anpflanzen einer lockeren Gehölzstruktur mit artenreichen halbruderalen- Gras und Staudenfluren (P2)	26
6.8.5	Pflanzliste	27
6.9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
6.10	Sonstige Festsetzungen	28
6.10.1	Geltungsbereich	28
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	28
7.1	Geltungsbereich	28
7.2	Dachneigung und Dachform	28
7.3	Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen	29
7.4	Ordnungswidrigkeit	29
8	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	30
8.1	Siedlungsentwicklung	30
8.2	Ortsbild und Landschaftsbild	30
8.3	Verkehr und Mobilität	30
8.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	31
8.5	Versorgungsstrukturen	32
8.6	Eigentumsverhältnisse	32
8.7	Immissionsschutz	32
8.8	Landwirtschaft	33
8.9	Denkmalschutz / Archäologie	33
9	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	33
9.1	Zusammenfassung Umweltbericht	33



9.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	34
9.3	Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung	35
10	Hinweise	37
10.1	Artenschutz	37
10.2	Nutzung regenerativer Energien (GEG)	37
10.3	Regenwassernutzung	38
10.4	Gehölzpflanzungen	38
10.5	Baugrund des Plangebietes	40
10.6	Brandschutz PV-Anlagen	40
11	Städtebauliche Werte, Kosten	41

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des geplanten Baugebiets „Weinberg III“	4
Abbildung 2:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: LBEG, NIBIS Kartenserver)	5
Abbildung 3:	Blick vom Alfred-Nobel-Ring auf das Plangebiet nach Nordosten (eigene Aufnahme)	6
Abbildung 4:	Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung des RROP 2006	7
Abbildung 5:	Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung des Entwurfes des RROP 2023	8
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Einbeck (Quelle: LGLN; Stadt Einbeck)	10
Abbildung 7:	Künftige Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Stadt Einbeck	10
Abbildung 8:	Städtebauliches Konzept zur Bebauung am Weinberg	12
Abbildung 9:	Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 81 „Weinberg II“	13
Abbildung 10:	Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Weinberg II“	14
Abbildung 11:	Planzeichnung (Ausschnitt) des Bebauungsplanes Nr. 51 „Negenborner Weg“	15
Abbildung 12:	Planzeichnung (Ausschnitt) des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“	15
Abbildung 13:	Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“	19
Abbildung 14:	Kartendarstellung mit Kennzeichnung der Ausgleichsfläche (Quelle: LGLN)	36



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Liste Obstbäume	39
Tabelle 2	Flächenbilanz	41

ANHANG

Planungsgruppe Puche, Julia Peters, M.Sc. (Juli 2024): Umweltbericht zum BP Nr. 85 "Weinberg III", Stadt Einbeck.

Büro LIMNA Wasser & Landschaft, Jürgen Rommelmann, Dipl. Biol., M.Sc. agr. und Anais Nowatzki, B. Sc. geogr. (September 2022): Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung (Fauna) zum Bauleitplanverfahren für den B-Plan Nr. 85 "Weinberg III", Stadt Einbeck.

Planungsgruppe Puche, Thomas Fatscher, Dipl.-Geogr. (November 2022): Vorprüfung zur FFH Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 85 "Weinberg III", mit örtlicher Bauvorschrift.

1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ mit örtlicher Bauvorschrift, der Stadt Einbeck wurde zunächst als Bauleitplan im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) vorgesehen. Es wurde daher bereits eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. einer Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 06.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Einbeck in seiner Sitzung am 15.03.2023 den Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“, mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Northeim ist der Bebauungsplan am 26.04.2023 in Kraft getreten.

Im Juni 2023 hat das BVerwG mit seinem Urteil (4 CN 3.22 – Urteil vom 18. Juni 2023) die Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB geurteilt. Das Gericht hatte festgestellt, dass der im Jahre 2017 eingeführte § 13b BauGB der Bundesregierung, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren regelt, nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Damit ist der Bebauungsplan unwirksam geworden.

Daher muss nun für den Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“, mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Einbeck das Regelverfahren angewendet sowie ein Umweltbericht und eine Eingriffsbilanzierung erstellt werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 Weinberg III“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Einbeck, einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht wird eine erneute Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“ mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Einbeck, sind

- 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),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),



- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

1.2 Verfahren

Die Stadt Einbeck beabsichtigt im Bereich östlich der Planungsgebiete „Weinberg“ und „Weinberg II“ ein Wohnbaugebiet zu entwickeln. Zu diesem Zwecke soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“, mit örtlicher Bauvorschrift.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 18.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ gefasst.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 23.11.2022 dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 06.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.12.2022 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis zum 13.01.2023 beteiligt.

Nach der Umstellung des Verfahrens zu einem Normalverfahren wurde eine erneute Veröffentlichung durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 11.09.2024 dem Entwurf des o.a. Bebauungsplanes einschließlich Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am 12.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des o.a. Bebauungsplanes einschließlich Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht wurden vom 18.09.2024 bis einschließlich 18.10.2024 gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.09.2024 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 04.12.2024 den Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“, mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Stadt Einbeck möchte am östlichen Ortsrand der Kernstadt von Einbeck im Bereich des Weinberges ein Wohngebiet entwickeln, um den wachsenden Bedarf an Einfamilienhäusern entgegenzukommen. Das Gebiet möchte sie unter Mitwirkung eines Vorhabenträgers entwickeln. Betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Baugebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie ein Bereich im Osten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2.2 Planungserfordernis

Das Baugebiet am Weinberg III der Stadt Einbeck ist ein Areal, das bisher nicht überplant ist. Es handelt sich planungsrechtlich um einen Außenbereich, der sich zweiseitig an die bereits bebaute Ortslage anschließt. Die Fläche bietet sich in Anbetracht des dringenden Bedarfs an Wohnbauland in Einbeck an, um entsprechend der Umgebung für eine Bebauung vorbereitet zu werden. Die Fläche wird als weiterer Abschnitt eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt, das die Entwicklung dieser Flächen bereits angedacht hat.

Die Kommunen haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des Geltungsbereiches II des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“ (siehe Kapitel 3.5).



2.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebiets „Weinberg III“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinberg III“ liegt am östlichen Rand der Stadt Einbeck. Mit diesem Bebauungsplan wird die ackerbaulich genutzte Fläche zwischen dem westlich gelegenen Baugebiet „Weinberg II“ und dem Naturschutzgebiet „Altendorfer Berg“ im Osten rechtlich als Wohngebiet gesichert, sodass sich die Ortsgrenze bis zur Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“ verlagert. Nördlich und östlich des Plangebiets ist bereits Bebauung in Form von Einfamilienhäusern vorzufinden.

Zum Wirtschaftsweg im Nordosten des Geltungsbereichs hat die Stadt mit dem Flächeneigentümer einen Vertrag geschlossen, der u.a. das Fuß- und Radfahren zum Zwecke des Anschlusses der Wohngebiete erlaubt. Dieses Flurstück ist derzeit als Wirtschaftsweg genutzt und führt vom Negenborner Weg nach Osten in die Waldgebiete am Altendorfer Berg. Die Flächen südlich des Geltungsbereichs werden aktuell ackerbaulich genutzt, sind im Flächennutzungsplan jedoch bereits als Wohnbauflächen dargestellt, um weitere zukünftige städtebauliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Im Westen des Plangebietes ist eine Entwässerungsanlage Graben bzw. Verwallung und teilweise Verrohrung vorhanden, die das hangabwärtsfließende Regenwasser von den östlich liegenden Wald- und Landwirtschaftsflächen ableitet.



Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: LBEG, NIBIS Kartenserver)

Die Topographie im Wohngebiet sieht eine Steigung des Hanges von 165 m NHN an der westlichen Grenze bis zu 175 m NHN an der östlichen Grenze vor. Der Höhenunterschied beträgt 10 m und die prozentuale Steigung liegt bei ca. 6,9%.



Abbildung 3: Blick vom Alfred-Nobel-Ring auf das Plangebiet nach Nordosten (eigene Aufnahme Oktober 2022)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Einbeck beabsichtigt auf den Flurstücken 32/68, 32/69, 32/70, 32/71, 32/72, 32/73, 32/74, 32/75, 32/76, 32/77, 32/78, 32/79, 32/80, 32/81, 32/82, 32/83, 32/84, 32/85, 32/86, 32/87 und 32/90 der Flur 10 Gemarkung Einbeck sowie dem Flurstück 103/62 der Flur 1 und teilweise dem Flurstück 55/11 der Flur 2 Gemarkung Negenborn Wohnbauland zu entwickeln, um der steigenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Einbeck entgegenzukommen. Die Fläche liegt am Weinberg am östlichen Stadtrand von Einbeck. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern soll ein Einfamilienhausgebiet entstehen, welches das Ortsbild nicht stört und gleichzeitig modernen Bau- und Wohnansprüchen entspricht. Dabei sollen auch die Belange von Boden, Natur und Landschaft entsprechend der Ortsrandlage gewürdigt werden. Geplant sind insgesamt ca. 21 Baugrundstücke mit Größen zwischen 600 m² bis 700 m². In Art und Weise soll sich die Wohnbebauung nicht wesentlich von den umliegenden Wohngebieten unterscheiden.

Im Rahmen einer Umweltprüfung werden die Belange von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt und fließen in die Erstellung des Bebauungsplanes mit ein. Neben der Umweltprüfung wird eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Sorge zu tragen.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf nach Flächen für den Wohnungsbau zu decken sowie eine nachteilige Entwicklung zu vermeiden. Zu diesem Zweck hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“, beschlossen.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises bezieht sich auf das nicht mehr rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm von 1994. Hingegen wird das neue Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises (derzeit Entwurfsstand) unter Bezug auf das aktuelle Landesraumordnungsprogramm 2022 erstellt.

Die Belange des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden im folgenden Kapitel mit geprüft. Somit werden auch die Belange des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes (Stand 2023) bei der Planung berücksichtigt.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Northeim (RROP) 2006 in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vorhanden, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 1994 ableiten.



Abbildung 4: Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung des RROP 2006

Für die Stadt Einbeck sind folgende Aussagen relevant:

- Das Mittelzentrum Einbeck ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im Landkreis Northeim festgelegt.

Für das Plangebiet sind folgende Aussagen relevant:

- Befindet sich im Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, in der die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden soll.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbauland ausgewiesen. Es werden somit keine Gründe gesehen, die aus raumordnerischer Sicht gegen die geplante Ausweisung des Gebietes sprechen. Ferner ist zu bedenken, dass es sich bei der Ausweisung des Plangebietes um eine relativ kleine Fläche handelt, die somit nur sehr geringen Einfluss auf die landwirtschaftliche Struktur der Region hat.

Darüber hinaus sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Aussagen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Northeim (RROP 2023) vorhanden, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 2017 (Neubekanntmachung) ableiten. Die Aussagen des Entwurfes des RROP 2023 sind als Grundsätze der Planung in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

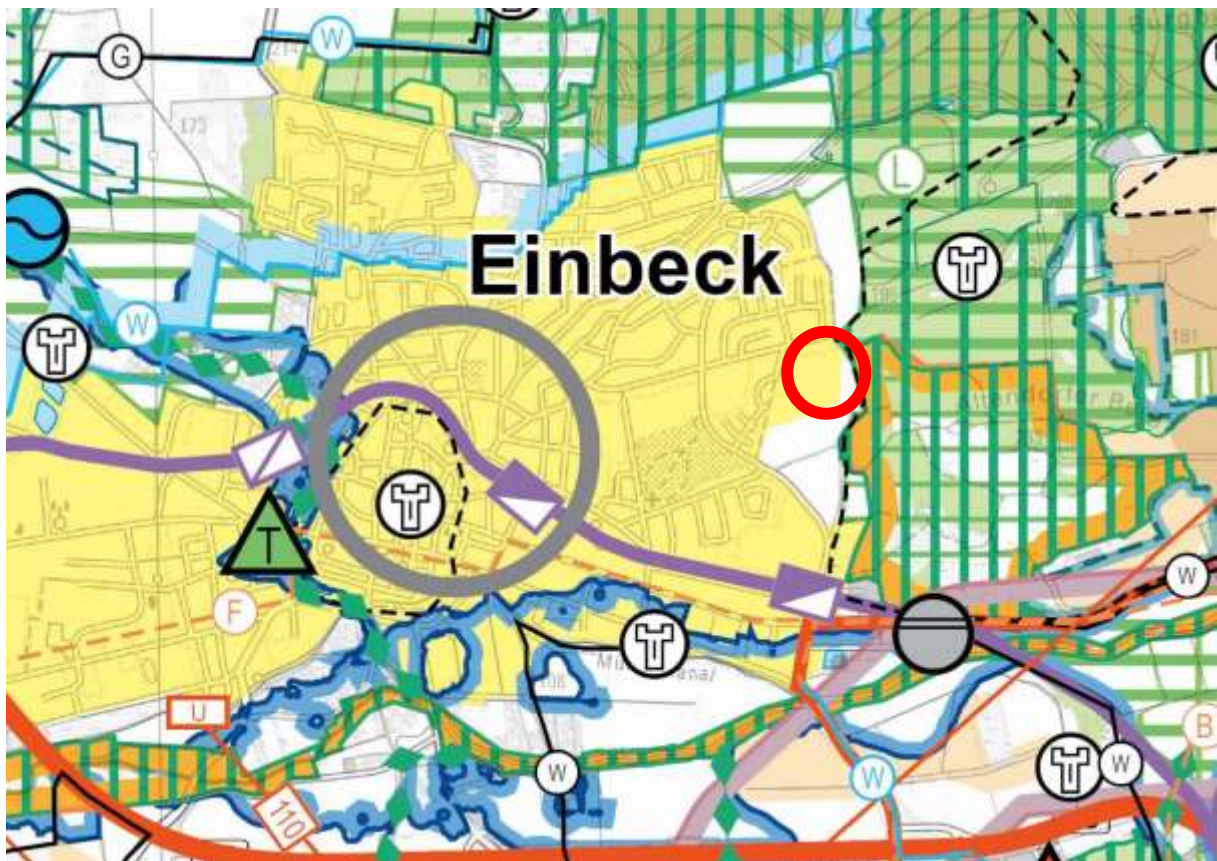


Abbildung 5: Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung des Entwurfes des RROP 2023

Für die Stadt Einbeck sind folgende Aussagen relevant:

- Das Mittelzentrum Einbeck ist ein Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt.

Für das Plangebiet sind folgende Aussagen relevant:

- Befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Einbeck
- Östlich des Plangebiets befinden sich ein Vorbehaltsgebiet Wald, ein Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung, ein Vorranggebiet und ein Vorbehaltsgebiet

Natur und Landschaft, ein Vorranggebiet Natura 2000 sowie ein Vorbehaltsgebiet kulturelles Sachgut.

Da sich das Plangebiet im zentralen Siedlungsgefüge der Stadt befindet, entspricht die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle dem Entwurf des RROP. Zudem ist zu bedenken, dass es sich bei der Ausweisung des Plangebietes um eine relativ kleine Fläche handelt. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist (bisher) keine Schwerpunktaufgabe von Wohnstätten vorgesehen, dafür wird die Fläche jedoch als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt, was mit der Ausweisung eines Wohngebietes übereinstimmt.

Im Entwurf des RROP 2023 ist auch das nahegelegene Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet „Altendorfer Berg“) als Vorranggebiet festgelegt. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind aufgrund der anvisierten Maßnahmen und dem Schutzzweck des Gebietes nicht zu erwarten. Eine durchgeführte FFH-Vorprüfung (siehe Anhang) kommt zu dem Ergebnis, dass eine tiefergehende Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Auch auf die weiteren Vorrang- und Vorbehaltsgebiete östlich des Plangebietes werden keine negativen Auswirkungen erwartet, da eine sogenannte Weißfläche (Fläche ohne raumordnerische Aussagen) zwischen Plangebiet und den verschiedenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten liegt. Darüber hinaus wird das künftige Wohngebiet in Richtung Osten durch eine Pflanzfestsetzung gegenüber den angrenzenden Gebieten abgegrenzt.

Konflikte mit der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Die aktuellste Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Einbeck mit seinen Änderungen stammt aus dem Jahr 2022.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit überwiegend als Wohnbaufläche sowie ein geringer Teil im Osten als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft wird von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten überlagert. Es handelt sich bei dieser Fläche um, auf Ebene der vorbereitenden Planung, geplante Ausgleichsflächen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Dieser stellt künftig das gesamte Plangebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“ als Wohnbaufläche dar. Die Ausgleichflächendarstellung wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in Richtung Osten (Westliche Flurstücksgrenze 55/11 Flur 2, Gemarkung Negenborn) verschoben und daher künftig dem Bestand entsprechend dargestellt.

Darüber hinaus grenzt an das Plangebiet im Norden ein Schutzgebiet bzw. ein Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes an. Der Bebauungsplan setzt künftig an dieser Stelle einen Wirtschaftsweg zur öffentlichen Mitbenutzung durch Fußgänger und Radfahrer festsetzt, welcher derzeit bereits besteht.

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebietes ist angemessen. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes ist die geordnete Entwicklung des Ortsteiles und des Stadtgebietes gegeben.





Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Einbeck (Quelle: LGLN; Stadt Einbeck)

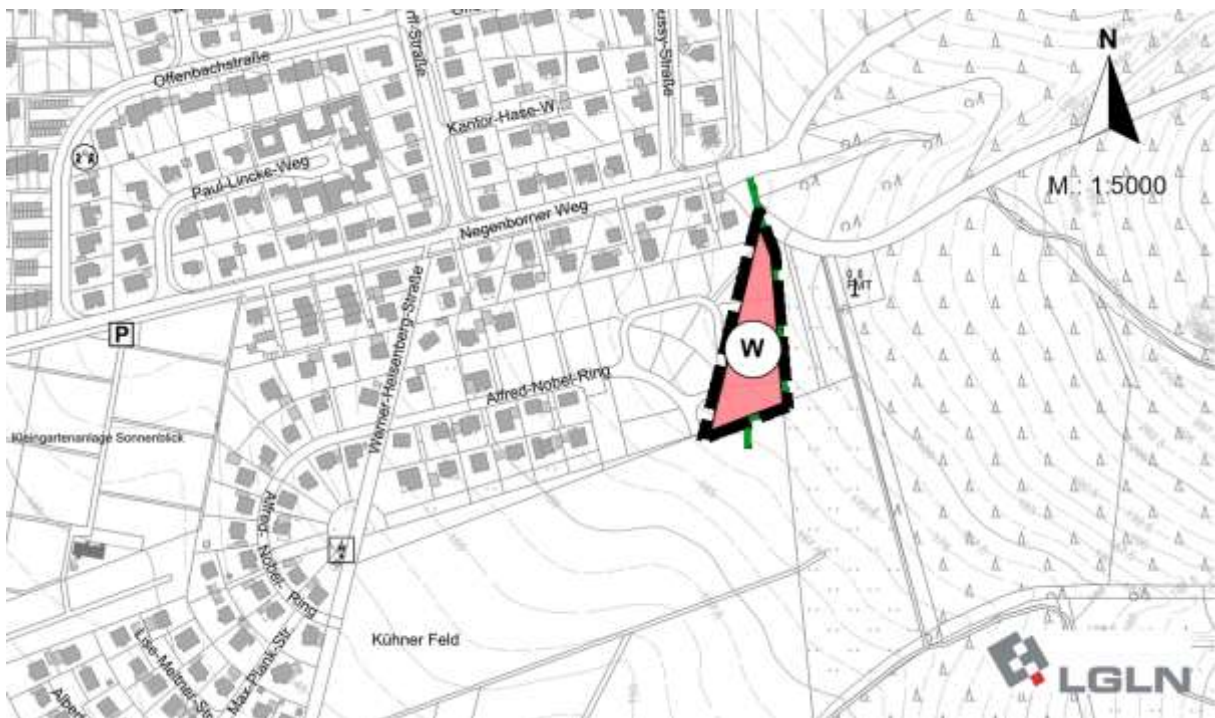


Abbildung 7: Künftige Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Stadt Einbeck

3.4 Konzepte

3.4.1 Klimaschutz Teilkonzept klimagerechtes Flächenmanagement

Im Klimaschutz-Teilkonzept zum klimagerechten Flächenmanagement der Stadt (Ratsbeschluss vom 05.12.2018) wurden mehrere Potenzialflächen identifiziert, die sich für den Wohnungsbau besonders hervorheben.

Von den ermittelten Flächen eignen sich nicht alle gleichermaßen, um die gesetzten Ziele und die damit verbundenen Bedarfe zu bedienen. Insgesamt wurden sieben Potenzialflächen identifiziert, von denen das Plangebiet eine ist.

Drei dieser Flächen eignen sich eher für die Bedürfnisse des Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbaus und sind daher für die geplante Wohnbauentwicklung eher nachrangig geeignet und sollten für andere Zielgruppen entwickelt werden.

Zwei weitere Potenzialflächen befinden sich außerhalb der Kernstadt und sind daher aufgrund der besseren Lage des gewählten Plangebietes Weinberg nachrangig zur Zielerreichung geeignet.

Von den zwei übrigen Standorten wird am weiteren Standort (Deinerlindenweg) nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 und erfolgter Erschließung die Bebauung bereits realisiert. Somit verbleibt nur der Weinberg als realisierbare Entwicklungsflächen für den Einfamilienhausbau.

Die ehemalige Kreisstadt Einbeck ist durch seine mittelzentrale Funktion und den entsprechenden Versorgungsangeboten der Kernstadt generell als Wohnstandort geeignet.

Der Standort am Weinberg bietet sich besonders an, da er eine versorgungsgünstige Lage zur Kernstadt besitzt. Außerdem liegt das Plangebiet günstig in der Nähe zu Betriebsgelände großer Firmen und bietet somit gute Voraussetzung zur Wohnraumbereitstellung für Mitarbeiter dieser Unternehmen.

3.4.2 Städtebauliches Konzept am Weinberg

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“ wurde ein städtebauliches Konzept (siehe Abbildung 8) entwickelt, das die gesamte Bebauung am Weinberg vorgezeichnet hat, und dessen erster Abschnitt durch den Bebauungsplan Nr. 60 gesichert worden ist. Dieses Konzept sieht im Groben eine große Ringbebauung (Ellipse) im Osten des Weinberges vor, die mittig von einem Grünzug von West nach Ost durchzogen ist. Die Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser aus der Otto-Hahn-Straße wurden für das Gesamtkonzept dimensioniert.



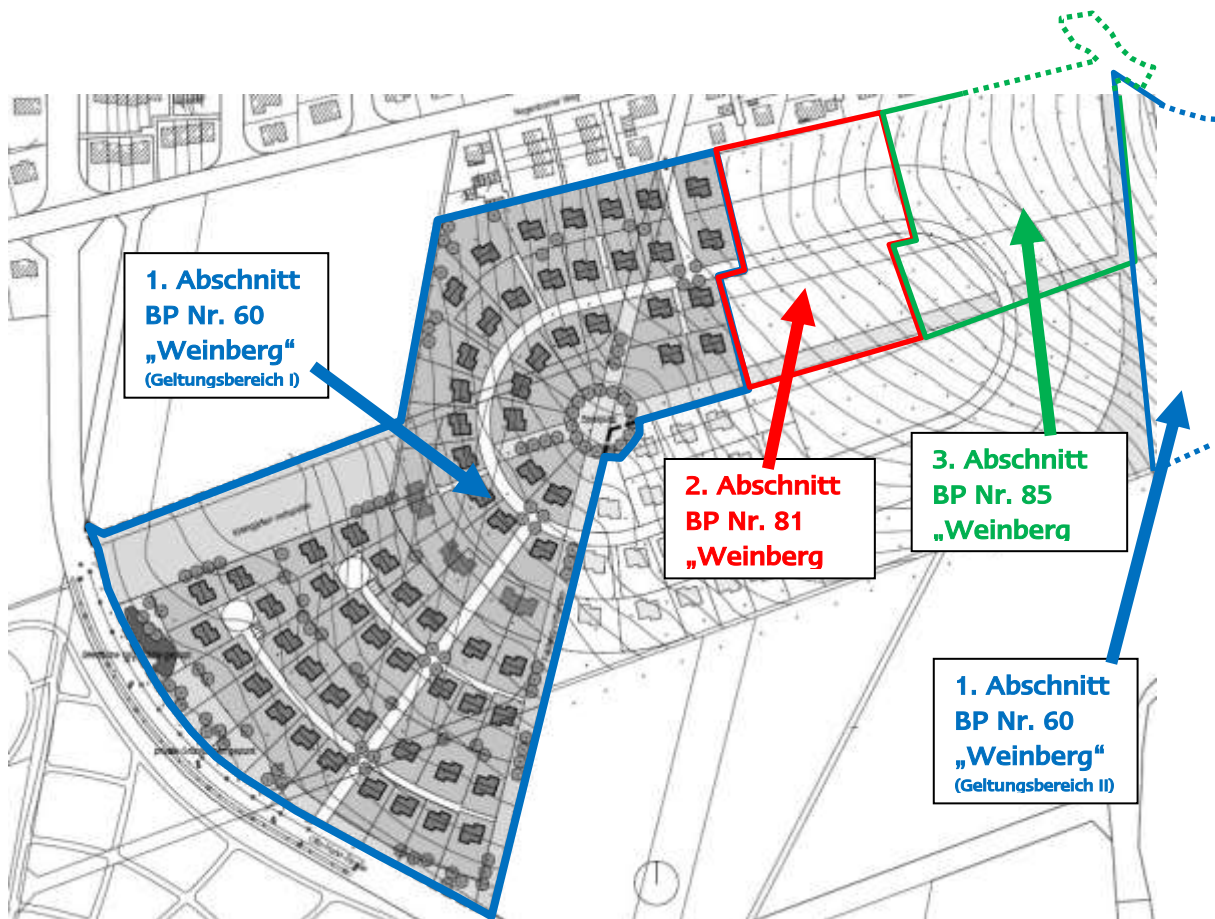


Abbildung 8: Städtebauliches Konzept zur Bebauung am Weinberg

Dieses Konzept wurde bei der Aufstellung der Bebauungsplane Nr. 81 und 85 aufgegriffen und nach Osten fortgeführt.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 81 „Weinberg II“

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“ handelt es sich um eine Bebauung, welche das städtebauliche Konzept fortführt. Daher sind die gestalterischen Ansätze für den aufzustellenden Bebauungsplan relativ fest vorgegeben. Die genauere städtebauliche Konzeption zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“ findet sich in Kapitel 5.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Kernstadt und schließt sich an Einfamilienhausgebiete der jüngeren Vergangenheit an. Die Wohnbebauungen, die sich westlich des Plangebietes anschließen, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Weinberg“ und Nr. 81 „Weinberg II“. Der Bebauungsplan Nr. 81 „Weinberg II“ greift die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 auf. Dort ist unter anderem die Entwicklung von offener Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Es sind eingeschossige Gebäude zugelassen und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Neben der Haupteinfahrtsstraße, die den Kernring der Wohnbebauung am Weinberg abbilden soll, sind hinterliegende Grundstücke durch festgesetzte private Straßenverkehrsflächen erschlossen. Am südlichen Rand ist eine bepflanzte Grünfläche festgesetzt. Zudem wurden örtliche Bauvorschriften über Dachneigung und Dachform zum Bebauungsplan erlassen.

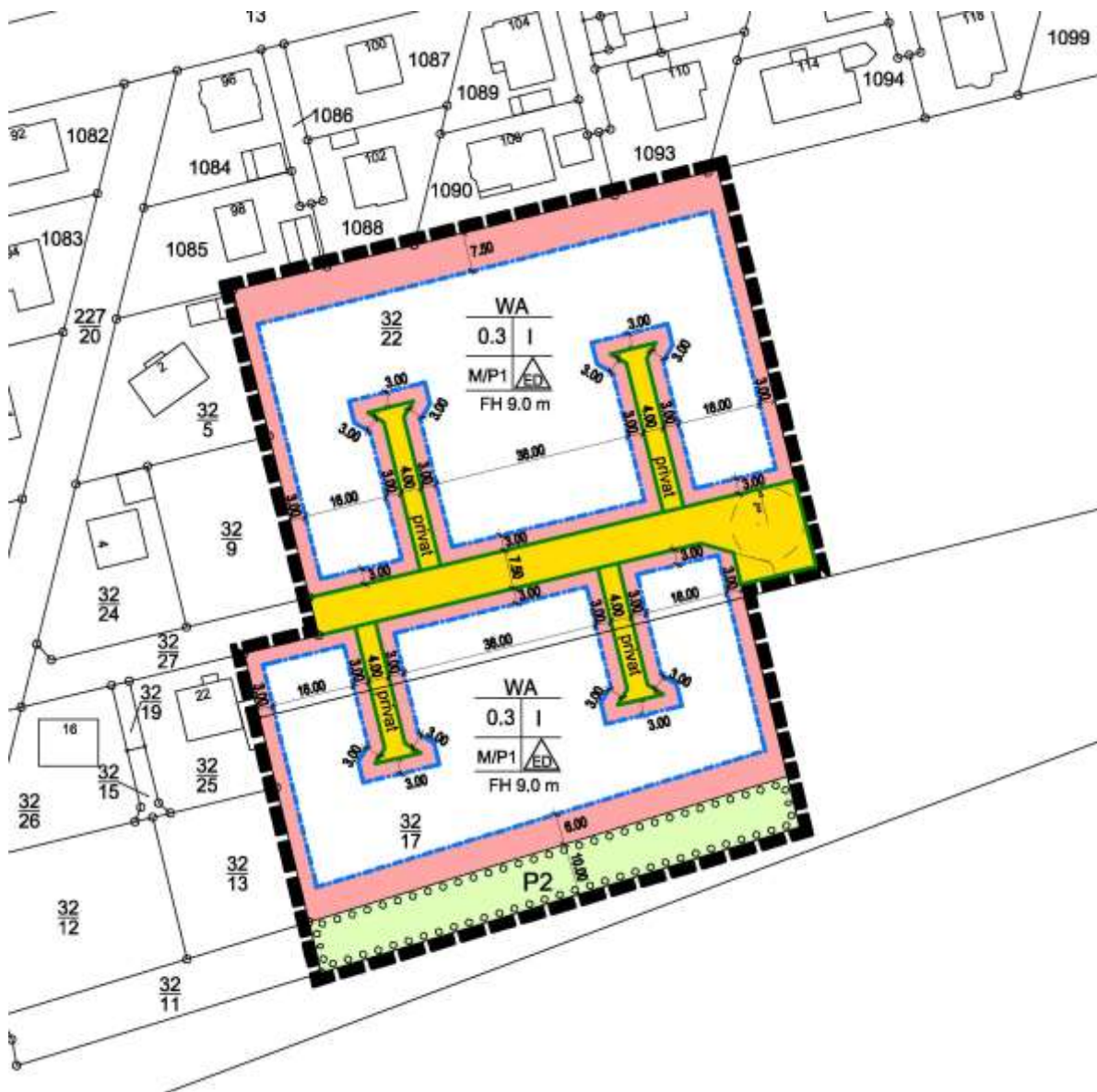


Abbildung 10: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Weinberg II“

Nördlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Negenborner Weg“. Auch dieser zeichnet die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Hier werden im Bereich, der an den hiesigen Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ angrenzt, nur Einzelhäuser zugelassen. Dort ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

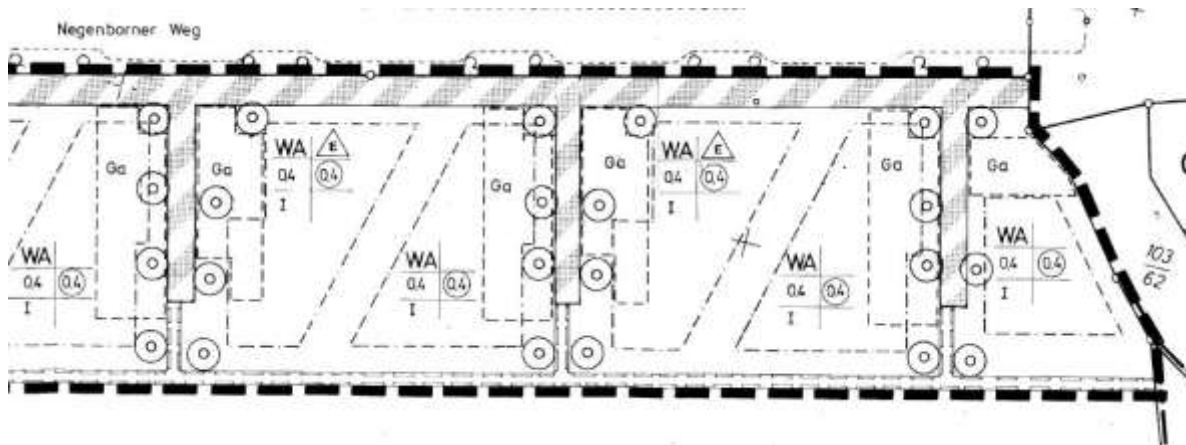


Abbildung 11: Planzeichnung (Ausschnitt) des Bebauungsplanes Nr. 51 „Negenborner Weg“

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des östlich gelegenen Geltungsbereiches II des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“. Diese ist bisher Teil der Kompensationsfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als stauden- und gräserreiche Halbruderalflora festgesetzt und wird künftig durch den Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Es handelt sich um einen geringfügig kleinen Flächenteil, der für die Erfüllung der Entwicklungsziele zur Kompensationszwecken und zur Würdigung von Natur und Landschaft des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“ abdingbar ist.

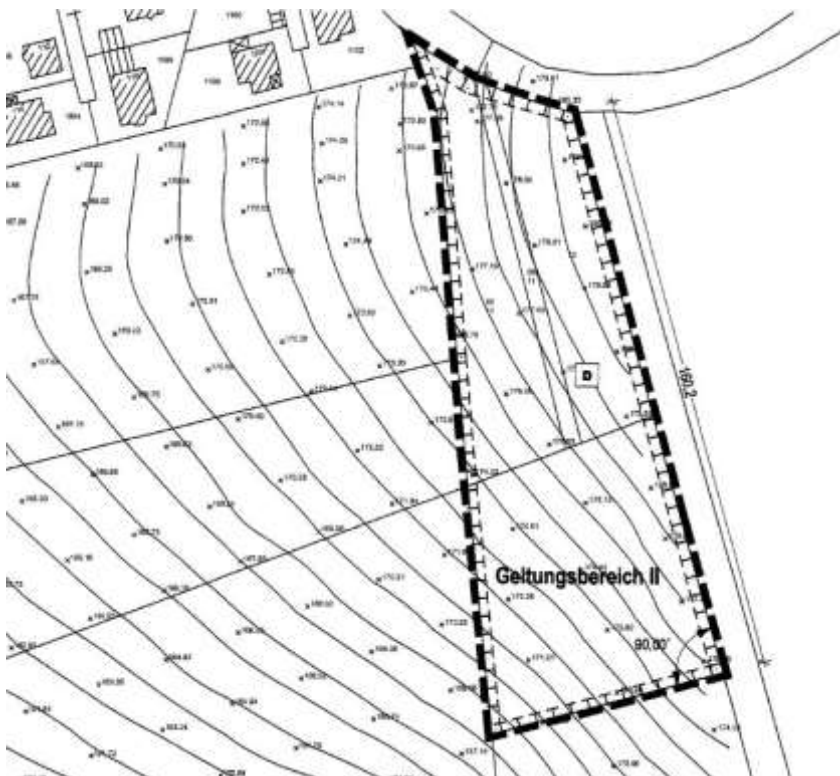


Abbildung 12: Planzeichnung (Ausschnitt) des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“

3.6 Innenentwicklungspotentiale

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Dies bedeutet, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“ entsprechende Ermittlungen der Innenentwicklungspotenziale in Bezug auf die Wohngebietsentwicklung und Aussagen zu einem Bedarfsnachweis vorangehen müssen.

Im Gebiet der Stadt Einbeck stehen zwar grundsätzlich in verschiedenen Stadtbereichen Flächenreserven zur Verfügung, können aber den Bedarf an vorrangig benötigtem Wohnraum nicht nachfragegerecht decken.

Vor allem die Ortskerne der dörflichen Ortsteile sind von strukturellen Problemen durch Leerstand, Brachen und Instandhaltungsrückstau betroffen. Ein vergleichsweise geringes Versorgungsangebot sowie bauliche Defizite im Bestand disqualifizieren diese Wohnlagen jedoch für eine zügige Bereitstellung des benötigten Wohnraumpotenzials.

Bauliche Defizite, die moderne und altersgerechte Wohnformen ermöglichen sind auch im historischen Teil der Kernstadt ein Merkmal, das bisher nicht zur Befriedigung des aktuellen erhöhten Wohnraumbedarfs geführt hat. Vor allem die Erschließung von Fachwerkhäusern in der Kernstadt erweist sich als schwierig für diese Vorhaben.

Baulücken in neueren Baugebieten hingegen werden schnell geschlossen und sind beinahe vollständig bebaut, was zusätzlich den Bedarf an Neuausweisungen untermauert. Dies ist auch im benachbarten Bauabschnitt „Weinberg II“ der Fall.

In den letzten Jahren wurden bereits weitestgehend Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale durch die Stadt genutzt. Durch Änderung auf Teilflächen von Bebauungsplänen wurden Nachnutzungspotenziale zu Wohnzwecken erschlossen. Es handelte sich um die Umnutzung von Spielplatzgeländen oder ehemaligen öffentlichen Einrichtungen.

Weitere Flächenreserven stehen in der Kernstadt Einbeck derzeit nicht zur Verfügung. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs ist daher die Ausweisung neuer Flächen vorgesehen, die bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung für eine Bebauung geprüft und somit vorbereitet wurden.

3.7 Gutachten

3.7.1 Faunistische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung¹ zur Fauna durch ein Fachbüro erstellt. Dessen Ergebnisse wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Inhalte sind im Umweltbericht Kapitel 3.1.2 erläutert.

3.7.2 FFH Verträglichkeits-Vorprüfung

Für Bebauungspläne, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit des Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“ ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebiet Nr. 129 „Altendorfer Berg“), das sich innerhalb des Bezugsradius von 100 m Entfernung befindet, kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus.

Die mit Stand 04.11.2022 durchgeführte Vorprüfungen² kommt zu dem Schluss, dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele und der damit im Zusammenhang stehenden Arten zu erwarten sind. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die FFH-Vorprüfung wird als eigenständiges Dokument angelegt und den Unterlagen zur Bebauungsplanaufstellung beigelegt.

3.8 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich II des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“ ist aus klarstellungsgründen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden, da ein geringer Teil davon durch hiesigen Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg II“ überplant wird.

¹ Büro LIMNA Wasser & Landschaft Dipl. Biol. Jürgen Rommelmann. M.Sc., Anaïs, B.Sc. geogr. (September 2022): Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung (Fauna) zum Bauleitplanverfahren für den B-Plan Nr. 85 „Weinberg III“, Stadt Einbeck

² Planungsgruppe Puche, Dipl. Geogr. Thomas Fatscher (November 2022): Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ mit örtlicher Bauvorschrift – Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit



4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Eine Darstellung alternativer Flächen findet sich auch im Klimaschutz-Teilkonzept der Stadt Einbeck (siehe Kapitel 3.4.1). Neben den dort aufgeführten Potenzialflächen und den Flächen am Weinberg stehen der Stadt derzeit keine weiteren Flächenalternativen zur Verfügung.

Sowohl Innenentwicklungspotenziale (Kapitel 3.6) als auch alternative Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes an Ein- und Zwei Familienhäuser stehen in Einbeck nicht zur Verfügung.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Der Standort ist bereits längerfristig durch ein übergeordnetes städtebauliches Konzept als Fläche für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Ein Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist bereits verwirklicht. In die Erstellung des städtebaulichen Konzeptes sind seinerzeit auch infrastrukturelle Überlegungen mit eingeflossen (siehe Kapitel 3.4.2).

Aufgrund dieser Ausgangslage und der geringen Größe des Plangebietes sind die inhaltlichen Alternativen für diesen Standort stark auf das gewählte Konzept (siehe Kapitel 3.4.2) begrenzt.

Es stand zur Überlegung, die nördlichen Bauflächen über eine Stichstraße zu erschließen. Die jetzige kleine Ringschließung wurde jedoch zugunsten einer durchgängigen Befahrbarkeit, auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge gewählt.

Das gesamte Plangebiet wird von einem Vorhaben- und Erschließungsträger vermarktet. Dieser beabsichtigt die Entwicklung gemäß städtebaulichem Konzept. Daher sind keine Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte an dieser Stelle erforderlich.

Alternativ zu einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wäre auch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes möglich. Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch Allgemeine Wohngebiete geprägt. Entsprechend soll sich auch das neue Wohngebiet entwickeln.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und eine Bebauung wäre unzulässig, da die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet wäre. Da im Flächennutzungsplan eine Wohnbaulandentwicklung vorgesehen ist, könnten Vorhaben die nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässig wären nicht oder nur stark eingeschränkt realisiert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Stadt ihre städtebaulichen Entwicklungsziele zur Schaffung von modernem Wohnraum im Ein- und Zweifamiliensektor an diesem Standort nicht erreichen können. Zur Zielerreichung müssten anderweitige Flächen geprüft



5 Städtebauliches Konzept

The site plan illustrates the proposed development layout. It features a central paved area with a winding path and several parking spaces. Building footprints are shown as white rectangles with black outlines, arranged around the central area. Landscaping is indicated by green circles of varying sizes, representing trees and shrubs. The plan also shows the surrounding streets and adjacent properties, with lot numbers and street names visible.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Ostseite des zweiten realisierten Bauabschnittes an. Der bisher fertiggestellte Straßenabschnitt des Rings wurde mit einer Breite von 7,5 m gebaut. Entsprechend wird die Fortführung der Ringstraße im Plangebiet hieran angepasst.

Die nördlichen Teilflächen des Plangebietes werden durch einen weiteren kleinen Straßenring mit einer Straßenbreite von 5,5 m erschlossen. Aufgrund dieser inneren Ringerschließung, können alle Grundstücke auch von Müll- und Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Eine Wendeanlage ist somit nicht notwendig, auch wenn die Haupteerschließungsstraße am südlichen Plangebietsrand nicht fortgeführt werden sollte.

Zur fußläufigen Erschließung ist zudem ein 3 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen, der im Nordosten des Plangebietes den inneren Ring mit dem Forstwirtschaftsweg und dann mit dem Negenborner Weg verbindet.

Zugunsten dieser Erschließungsoption wird die städtebauliche Konzeption mit zweireihiger Anordnung der Grundstücke entlang der Haupteerschließung etwas variiert.

Das für den Weinberg gemäß Gesamtkonzept vorgesehene Grünkonzept wird fortgesetzt. Im Süden des Plangebietes wird ein Grünstreifen vorgesehen, der als Teil des gesamtstädtischen Konzeptes fortgeführt wird und zur inneren Durchgrünung des gesamten Gebietes dient. Bis zur Fertigstellung weiterer Bauabschnitte südlich des Plangebietes, dient er zusätzlich als Übergangselement in die Landschaft. Die Begrünung fällt in diesem Bereich zugunsten der Grundstückszuschnitte geringer aus (3- 5m) als im benachbarten Baugebiet (10 m). An der östlichen Grenze ist ebenfalls ein 5 m breiter Grünstreifen zur Eingrünung und als Übergang in die Landschaft gemäß Gesamtkonzept vorgesehen.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind folgende Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,



- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die in § 4 (3) aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese nicht der Eigenart des geplanten Gebiets sowie der Zielsetzung Wohnraum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bereitzustellen, entsprechen. Darüber hinaus würden diese Nutzungen große Flächen in Anspruch nehmen. Hinzu kommt, dass ein Teil dieser Nutzungen Ziel- und Quellverkehr verursacht, welcher im Sinne des Konzeptes des gesamten Weinbergs, nicht vertretbar ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ ist für die Wohngebiete festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgelegt und entspricht somit den Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplan.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sämtliche Zuwegungen,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 16 (2) und (3) sowie § 19 BauNVO.

Dieses Maß darf gemäß Festsetzung nur durch Garagen und Stellplätze bis zu 50% überschritten werden. Alle anderen Überschreitungen sind nicht zulässig.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es ist ein Vollgeschoss im Geltungsbereich zulässig. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich aus der Nieders. Bauordnung (NBauO) ab. Ziel ist es, im Plangebiet eine an die benachbarte Bebauung angelehnte Bebauung zu erzielen. Die Geschossigkeit der Gebäude wird als Maximum festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen unterstützt.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet, ergänzend zu der Zahl der Vollgeschosse, durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe der baulichen Anlagen gesteuert.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Erdgeschossfußboden. Dieser darf das natürlich anstehende Gelände am topographisch höchsten Punkt, der durch das Hauptgebäude überbaut ist, um maximal 0,3 m übersteigen. Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der obere Abschluss des Dachfirstes (Dachziegel).

Ein den First überragender Schornstein ist hier nicht zu berücksichtigen. Auch sonstige untergeordnete Bauteile wie Entlüftungsanlagen, Satellitenanlagen oder Antennen etc. sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen.

Ausgehend vom unteren Bezugspunkt und der Zahl der Vollgeschosse darf die Oberkante der Gebäude max. 9,00 m betragen. Dieses Maß reicht aus, um der Zielsetzung eines Vollgeschosses unter Berücksichtigung der Geländeneigung nachzukommen, ohne sich wesentlich in Höhe und Bauart von der benachbarten Bebauung zu unterscheiden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist nach § 22 (2) BauNVO auf Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise beschränkt. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt worden. Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen entsprechend markiert wurden.

Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude unter Berücksichtigung der Mindestabstände und der örtlichen Bauvorschriften frei angeordnet werden. Dies wurde festgesetzt, um möglichen zukünftigen Entwicklungen und Bauvorhaben einen angemessenen Rahmen zu bewahren.

Die Abstandsflächen nach § 5 (NBauO) sind einzuhalten.

6.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten

6.4.1 Zufahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten darf je Grundstück maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 5,00 m und ausschließlich entlang der Straßenverkehrsfläche errichtet werden. Als Grundstückszufahrten gelten Ein- und Ausfahrten sowie sonstige Grundstückszugänge insbesondere Fußwege.



Diese Festsetzung dient der flächensparenden und bodenschonenden Anordnung von Zufahrten auf dem Gelände sowie dem Schutz vorhandener Gehölzstrukturen an Grundstücksrändern. Die Maße sind ausreichend, um sich mit zwei PKW zu begegnen.

6.4.2 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind gem. § 12 BauNVO, nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht zwischen nicht überbaubarer Grundstücksfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen. Diese Festsetzung regelt mit Ausnahme der Einfriedungen die Zulässigkeit bzw. Beschränkung von Garagen, gedeckten Stellplätzen, Carports sowie Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen. Diese Regelung erfolgt zur Vereinheitlichung der Ansicht des Baugebietes und damit der Ortsansicht im Straßenraum, sodass sich der neue Bauabschnitt in die benachbarte Bebauung einfügt.

6.5 Verkehrsflächen

Es sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie werden umgrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenbegrenzungslinie trennt ebenfalls die beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ voneinander.

Die Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird nicht angestrebt. Dies wird der Erschließungsplanung überlassen. Im Allgemeinen bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowohl die Fahrbahn als auch Fußwege, Stellplätze für Pkw und Begrünungsflächen und Müllaufstellflächen angeordnet werden können.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Zur Anbindung an die nördlichen Wohngebiete und der fußläufigen Durchquerbarkeit der Stadt, wurde diese Verkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg zur öffentlichen Mitbenutzung durch Fußgänger und Radfahrer

Mit der als Wirtschaftsweg festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die Anbindung des Baugebietes an den Negenborner Weg für den Fuß- und Radverkehr bauleitplanerisch gesichert.

Es liegen zudem vertragliche Vereinbarungen hierfür zwischen der Stadt und dem Privateigentümer der Wegeparzelle vor.



6.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Diese Fläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität/Trafohaus ist zu Zwecken der Sicherung der Versorgung des Gebietes mit elektrischem Strom festgesetzt.

Durch die Stadtwerke Einbeck ist beabsichtigt, im Süden des Plangebietes eine notwendige Trafostation zu errichten. Die elektrischen Leitungen verlaufen auf der Nordostseite der Planstraße, sodass sich die Trafostation östlich der Straße befinden soll, um Leitungskreuzungen mit anderen Leitungsgebundenen Infrastrukturen in der Straße möglichst zu vermeiden.

6.7 Private Grünflächen

Aus städtebaulichen Gründen wurde eine private Grünfläche festgesetzt, um das Grünkonzept aus dem städtebaulichen Konzept zu sichern und eine Fortführung des benachbarten Grünstreifens zu erreichen. Entsprechende Pflanzregelungen wurden zusätzlich formuliert, um notwendige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen (siehe Kapitel 6.8.4).

6.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.8.1 Versiegelungsbeschränkung (M1)

Maßnahme

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die 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 Plangebietes 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.

6.8.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M2)

Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind zur Wasserrückhaltung private Regenwasserspeicher mit gedrosselter Entleerung einzurichten. Die Speichergröße beträgt mindestens 25 l/m² projektierte Dachfläche. Das Speichervolumen begrünter Dächer kann in Ansatz gebracht werden. Die Abflussmenge aus dem Speicher wird auf 1.000 l/Std. begrenzt.

Ziele und Begründung

Durch eine von baulichen Anlagen bedingte Bodenversiegelung wird die Oberflächenentwässerung beeinträchtigt. Durch das Gefälle im Plangebiet entstehen zusätzliche Belastungen, die auf das Abwasserkanalnetz einwirken. Um insbesondere Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen zu vermeiden und zu verringern, wurden diese baulich-technischen Maßnahmen definiert.

6.8.3 Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)

Maßnahme

Das Baugebiet ist zu begrünen durch:

- Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 14-16 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage 3xv., mB, StU 12-14 cm je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche,
- Anpflanzen von 3 Stück standortheimischen Sträuchern, verpflanzte Sträucher, 4-5 Triebe, OB, 60 – 100 cm je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze, kein Formschnitt.
- Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt sein.

Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes 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 aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in der textlichen Festsetzung 4.5 und Kapitel 10.4 aufgeführten Baumarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumsorten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.



Bei den Anpflanzungen sind die festgesetzten Mindestgrößen sowie gängige Pflanzqualitäten eingestellt, um das Konzept der westlich angrenzenden vorhandenen Feldhecke fortzuführen.

6.8.4 Anpflanzen einer lockeren Gehölzstruktur mit artenreichen halbruderalen- Gras und Staudenfluren (P2)

Maßnahme

Auf der Fläche ist eine lockere Gehölzstruktur mit artenreichen Gras- und Staudenfluren zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, StU 14 – 16 cm pro angefangene 100 qm Pflanzfläche oder alternativ 1 Obstbaum unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm,
- Anpflanzen von mindestens 3 standortgerechten heimische Laubsträuchern, 2 x v., o. B., 60 – 80 cm pro 50 qm Pflanzfläche,
- Einsaat der Restflächen 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 zum Aufbau eines gliedernden Landschaftsbestandteils, der zugleich auch den Aspekt der Kulturlandschaft betonen soll. Es ist eine lockere Bepflanzung vorgesehen, um keine Barrierewirkung der Gehölze zu entwickeln, sondern vielmehr eine Transparenz zwischen Wohngebiet und freier Landschaft zu bewahren. Bei der Flächenbreite von durchschnittlich drei bis fünf Metern sind vielfältige Gestaltungsanordnungen von Gehölzbereichen und Offenlandsituationen möglich.

Die Struktur einer Wiesenlandschaft mit Einzelgehölzen erfüllt diese Funktionen. Durch entsprechend variables Höhen- und Seitenwachstum kann sich die Gehölzpflanzung zu einer dynamischen und landschaftsprägenden gliedernden Struktur entwickeln. Außerdem wird durch die Maßnahme ein Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen geschaffen.

Einzelgehölze sind wichtige Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsachsen zwischen Siedlungsbereich und offener Landschaft darstellen.

Um ein dynamisches Bild der Gehölzpflanzungen zu erreichen, werden auch Bäume 2. und 3. Ordnung im Einzelstand verwendet. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden. Zur Wahrung eines typischen Feldheckencharakters sollte ein strenger Formschnitt allerdings vermieden werden und auf eine dynamische vertikale Struktur mit dem Verbleiben von Überhältern geachtet werden.

Die Fläche bzw. die Festsetzung dient der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und wird daher dem internen Ausgleich zugesprochen.

Die Herstellung dieser Pflanzmaßnahmen auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche erfolgt durch den Erschließungsträger. Diese Flächen werden als Teil der Grundstücke an die jeweils



anliegenden privaten Bauherren mit veräußert. Den privaten Eigentümern obliegen die spätere Pflege und der Erhalt nach Maßgaben dieser Festsetzung.

Bei den Anpflanzungen sind die festgesetzten Mindestgrößen sowie gängige Pflanzqualitäten eingestellt, um das Konzept der westlich angrenzenden vorhandenen Feldhecke fortzuführen.

6.8.5 Pflanzliste

Bei den Pflanzungen gem. der Festsetzungen 4.2 und 4.3 (Planzeichnung) sind nur folgende Pflanzen zulässig:

Arten Bäume 2. und 3. Ordnung:

Feldahorn - *Acer campestre*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Vogelkirsche - *Prunus avium*

Traubenkirsche - *Prunus padus*

Holzbirne - *Pyrus pyraeaster*

Holzapfel - *Malus sylvestris*

sowie Obstbäume altbewährter Obstbaumsorten als Hochstämme

Arten Sträucher:

Kornelkirsche - *Cornus mas*

roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Haselnuss - *Corylus avellana*

Zweigrieffliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*

Eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*

Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*

gemeine Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

Schlehe - *Prunus spinosa*

Hundsrose - *Rosa canina*

wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*

Bei den Anpflanzungen (siehe Kapitel 6.8.3 und 6.8.4) sind die angewendeten Mindestgrößen sowie gängige Pflanzqualitäten eingestellt, um das Konzept der westlich angrenzenden vorhandenen Feldhecke fortzuführen. Weitere Obstbaumsorten sind in Kapitel 10.4 zu finden.

6.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Versorgungsträger für elektrischen Strom festgesetzt. Sie dient der Unterbringung der Versorgungsleitungen und der dazugehörigen Pflege und Wartung.

Auf ihnen dürfen keine baulichen oder pflanzlichen Maßnahmen ergriffen werden, die dem in der Festsetzung genannten Ver- bzw. Entsorgungszweck widersprechen. Auf ihnen werden grundbuchrechtliche Eintragungen vorgenommen, die die entsprechende Funktion sichern.



Die von Westen kommenden Leerrohre und Leitungen sind in ausreichender Tiefe geplant, dass keine Beeinträchtigungen der Leitungen durch die Bepflanzung zu erwarten sind. Hierzu sind auf Ebene der Ausführungsplanung Abstimmungen zwischen Erschließungsträger und Leitungsträger zu etwaig entsprechenden Leitungsschutzmaßnahmen abzustimmen.

6.10 Sonstige Festsetzungen

6.10.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ definiert mittels Geltungsbereichsgrenze seinen räumlichen Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ umfasst die Flurstücken 32/68, 32/69, 32/70, 32/71, 32/72, 32/73, 32/74, 32/75, 32/76, 32/77, 32/78, 32/79, 32/80, 32/81, 32/82, 32/83, 32/84, 32/85, 32/86, 32/87 und 32/90 der Flur 10 Gemarkung Einbeck sowie das Flurstück 103/62 der Flur 1 und teilweise das Flurstück 55/11 der Flur 2 Gemarkung Negenborn.

Maßgeblich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung in Fortführung der örtlichen Bauvorschriften der benachbarten Bebauungspläne Nr. 60 „Weinberg“ und Nr. 81 „Weinberg II“ zu erreichen, werden Beschränkungen in Bezug auf die Gestaltungsfreiheit getroffen. Damit wird keine Homogenität bezweckt, es sollen keine uniformen Baukörper und -gebiete entstehen, sondern es soll durch ähnliche Gestaltungsmerkmale das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Großen Einfluss auf das Ortsbild und die Umgebung haben Dachflächen. Sie sind in der Regel noch aus großer Ferne wahrzunehmen. Daher werden u.a. Festsetzungen bezüglich der Dachausbildung getroffen.

7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“ der Stadt Einbeck.

7.2 Dachneigung und Dachform

Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° zulässig. Einhäufige Pultdächer sind unzulässig. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15° Dachneigung zulässig. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der



Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite sein Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Die ortstypische Dachneigung älterer Gebäude ist in der Regel so steil wie als Höchstmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Da jedoch heutzutage häufig geringere Dachneigungen gewünscht werden, ist die Dachneigung auf mindestens 30° begrenzt worden. Dies ist aus gestalterischer Sicht vertretbar, während sich noch flacher geneigte Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen.

Wenn begrünte Dächer errichtet werden sollen, kann die Dachneigungen bis auf 15° zurückgenommen werden. Hier wird der ökologische Effekt von Dachbegrünungen höher bewertet als die Anpassung an die Ortstypik. Bei dieser Dachneigung sind die herkömmlichen Systeme zur extensiven oder intensiven Dachbegrünung ohne zusätzlichen baukonstruktiven Mehraufwand anwendbar. Dächer unter 15° Neigung sind unzulässig. Diese Regelungen gelten allerdings nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

7.3 Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen

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

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 maximal 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- oder 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 wassergebundenen 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 Schottergärten 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 Offenbodenbiotope soll jedoch grundsätzlich zulässig sein.

7.4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften C2 bis C3 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



8 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

8.1 Siedlungsentwicklung

Einbeck hat sich zwischen Harz und Solling als Markt- und Stiftstadt entwickelt. Noch heute ist die Innenstadt durch seine Fachwerkgebäude gekennzeichnet.

Im Zuge der Siedlungsentwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden vor allem nördlich, südwestlich und östlich des Stadtkernes Wohngebiete. Größere Gewerbegebiete entstanden südöstlich und westlich des historischen Stadtkernes.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an eine jüngste wohnbauliche Siedlungserweiterung im östlichen Bereich der Stadt, etwa 1,7 km vom historischen Stadtkern entfernt an. Das nördliche und westliche Umfeld des Plangebietes ist durch seine Wohnnutzungen (überwiegend Einfamilienhäuser) geprägt.

Das südliche und südwestliche Umfeld des Plangebietes ist, wie das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt. Im Osten ist eine bauleitplanerisch gesicherte Ausgleichsfläche als stauden- und gräserreiche Halbruderalflora entwickelt, die als Pufferzone zum Naturschutzgebiet Altendorfer Wald fungiert.

Auf die Siedlungsentwicklung und umliegende Nutzungsstrukturen werden durch die Besiedelung des Plangebietes keine negativen Auswirkungen erwartet.

8.2 Ortsbild und Landschaftsbild

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Westen überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern fügt sich daher in das Ortsbild ein.

Für die historisch bedingt dichte bebaute und vom Fachwerk geprägte Innenstadt sind aufgrund dieser Entfernung keinen direkten baulichen und gestalterischen Wechselwirkungen zu erwarten.

Auch auf das Landschaftsbild sind nur geringe Auswirkungen, und wenn dann nur im Nahbereich zu erwarten, da sich in etwa 40 m westlicher Richtung der Wald anschließt und im Süden Bebauung und Wald fast vollständig die Sichtachse aus der südlichen Richtung verschließen.

8.3 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet ist über die Planstraße mit der Werner-Heisenberg-Straße bzw. den Alfred-Nobel-Ring an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Über die nahegelegene Sammelstraße Otto-Hahn-Straße erreicht man am südöstlichen Ortsrand die überörtlichen Wegeverbindungen L487 und kurz dahinter die B3 Richtung Göttingen und Hannover.



Das Plangebiet selber wird durch eine zentrale, etwa 160 m lange und 7,5 m breite Straße erschlossen, welche an die bereits realisierte Planstraße des Baugebiets „Weinberg II“ anschließt und an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs endet. Zur Erschließung der nördlichen Grundstücke im Planungsgebiet ist eine 5,5 m breite Ringstraße vorgesehen. Die Breite der Ringstraße gewährleistet eine problemlose Durchfahrt von Müll- und Rettungsfahrzeugen. Wendemanöver sind somit nicht notwendig. Die Anlage einer Wendeanlage am südlichen Rand ist aufgrund der Ringstraßenlösung nicht notwendig.

Am nordöstlichen Plangebietsrand ist zudem durch Festsetzung entsprechender Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radverkehr, der Anschluss an die nördlichen Stadtteile für den Fuß- und Radverkehr ist gegeben.

In ca. 450 m südlicher Richtung befindet sich mit der Haltestelle Otto-Hahn-Straße ein Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr und über Umstieg auch auf den regionalen Schienenverkehr am Einbecker Bahnhof.

Durch seine Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen ist das Plangebiet für die anvisierte Nutzung geeignet.

8.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Entwässerung im Plangebiet kann in Freigefälle erfolgen. Für das städtebauliche Konzept des gesamten Areals wurde für alle Bauabschnitte zusammen ein Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes dimensioniert und planungsrechtlich gesichert.

Notwendige Leitungen für Energie, Wasser und Telekommunikation zur Versorgung des Plangebietes sind in der Fläche der Planstraße und dem Erschließungsring realisierbar und können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Der Anschluss erfolgt an die Leitungen des Alfred-Nobel-Rings.

Im Wirtschaftsweg östlich des Plangebietes werden die technischen Entwässerungsanlagen so angepasst, dass hangabwärtsfließendes Regenwasser von den östlich liegenden Wald- und Landwirtschaftsflächen nicht auf die geplanten Baugrundstücke gelangen kann. Die Regenwasserentsorgung im geplanten Wohngebiet erfolgt über das bereits im ersten Bauabschnitt konzipierte Regenrückhaltebecken.

Aufgrund der Ringstraße innerhalb des Geltungsbereichs können die Grundstücke außerhalb und innerhalb dieses Rings von Müllfahrzeugen angefahren werden, so dass keine Abstellmöglichkeiten an der Planstraße geschaffen werden müssen.

Die Pflanzflächen werden durch den Erschließungsträger auf den privaten Grundstücken angelegt und als Teil des Grundstückes an die jeweiligen Bauherren veräußert. Pflege und Erhalt obliegt sodann den neuen Eigentümern.

Es werden keine Probleme mit der Ver- und Entsorgung gesehen.



8.5 Versorgungsstrukturen

Einbeck ist Mittelzentrum und verfügt über die entsprechenden Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen und öffentlichen und auch privaten Infrastrukturen. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und des aperiodischen Bedarfs ist somit gewährleistet. Dies gilt auch für die öffentlichen Einrichtungen. Insgesamt ist die Versorgung für das Plangebiet gewährleistet.

Die nächsten Kinderbetreuungseinrichtungen sind in 750 m und ca. 860 m Entfernung im Stadtgebiet vorhanden und erreichbar. Die nächste Grundschule liegt in ca. 1,2 km Entfernung sowie die nächsten weiterführenden Schulen in bis zu 2,5 km Entfernung.

Bedarfsplanungen für Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen werden von der Stadt und den anderen Trägern der Kinderbetreuungseinrichtungen durchgeführt und sind nicht Teil der Bauleitplanung.

Größere Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt sind nicht zulässig. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen werden daher nicht erwartet.

8.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Wohngebiete, der Straßenverkehrsfläche und des Fuß- und Radweges hat der Erschließungsträger von der Stadt erworben, um das Baugebiet erschließen zu können. Die Verkehrsflächen werden nach endgültiger Herstellung in die öffentliche Hand übergehen und werden zu Gemeindestraßen bzw. Fuß und Radweg gewidmet. Die Bauflächen werden über den Erschließungsträger an Private veräußert. Die privaten Grünflächen im Süden und Osten des Plangebietes werden durch den Erschließungsträger hergestellt und dann mit den angrenzenden Bauplätzen als Teil des Grundstückes veräußert.

8.7 Immissionsschutz

Die umliegenden Flächen und Gebäude werden für Wohnzwecke genutzt. Das Plangebiet befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Weiter südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Zukünftig ist eine durch Wohnen geprägte Bebauung vorgesehen. Die Wohnnutzung passt sich in die Wohnnutzungen der umliegenden Wohngebiete konfliktfrei ein.

Auch auf landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld werden keine Auswirkungen erwartet. Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 1,7 ha langfristig der Landwirtschaft entzogen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Region zu rechnen. Von der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Fläche können sporadisch, insbesondere während der Erntezeiten, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen ausgehen. Diese Emissionen sind in ländlichen Gebieten üblich und werden das tolerierbare Maß aller Voraussicht nach nicht überschreiten. Von daher werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.



8.8 Landwirtschaft

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes entfällt der Landwirtschaft Produktionsfläche. Dies ist im Flächennutzungsplan schon seit längerer Zeit vorgesehen und eine Bebauung daher schon absehbar, sodass sich die landwirtschaftlichen Nutzer darauf einstellen konnten. Aufgrund der Flächengröße ist darüber hinaus auch davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Region bestehen.

Gegebenenfalls wird durch Bebauung und Bepflanzung eine marginale Verschattung der Randbereiche der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Diese sind jedoch vernachlässigbar.

8.9 Denkmalschutz / Archäologie

Eine in 2021 durchgeführte geomagnetische archäologische Vorsondierung des weiteren Bereiches am Weinberg weist durchgängig auf das Vorkommen archäologischer Befunde hin, überwiegend aus der Eisenzeit. Eine Bebauung unterliegt der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht gem. § 10 NDSchG. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn eine fachgerechte Ausgrabung der gesamten Flächen durchgeführt wird.

Die archäologischen Grabungen werden in Regie und auf Kosten des Erschließungsträger durchgeführt.

In Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt wird das Plangebiet aufgedeckt, intensiv untersucht und dabei angetroffene Fundstücke gesichert. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert. Die Freigabe der archäologischen Denkmalpflege zur Erschließung des Plangebiets wird nach Abschluss der Grabungen erfolgen.

9 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde eine Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen. Mit der Umstellung des Verfahrens auf ein Normalverfahren wurde nun der Umweltbericht (Stufe 2) erstellt.

Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange. Eine Zusammenfassung des Umweltberichts ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Zudem wird der Umweltbericht der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.

9.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Das Vorhabengebiet ist aktuell größtenteils als Acker genutzt – im Norden des Vorhabengebiets liegt kleinflächig Ackerbrache vor. Dem Gebiet ist eine geringe bis mittlere Bedeutung für **Flora und Fauna** beizumessen. Seltene Tier- und Pflanzenarten oder geschützte



Biotoptypen sind nicht zu erwarten. Gemäß der artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts wird nicht ausgegangen.

Der vorliegende **Boden** gilt wegen der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig. Durch den Bau des Wohngebietes und damit einhergehender Versiegelung auf einer Acker- bzw. Ackerbrachefläche, entstehen **erhebliche Beeinträchtigungen** des Schutzguts. In den unversiegelten Bereichen kann sich der Boden durch die Bodenruhe und Begrünung regenerieren. Unter den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktion allerdings dauerhaft gänzlich verloren.

Da im Vorhabenbereich und dessen näherer Umgebung **keine Oberflächengewässer** vorhanden sind, ist dieses Schutzgut auch nicht erheblich betroffen.

Klimamildernde Gehölzbestände sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Durch die entstehenden versiegelten Flächen kommt es zu einer lokalen, geringfügigen Erwärmung und durch die Wohnnutzung zu weiteren, siedlungsüblichen Emissionen. Aufgrund der Art des Vorhabens und der Umgebung sind diese **Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht erheblich**.

Die Planung wirkt sich auf das **Ortsbild** aus, da der Ortsrand nach Osten verlagert wird. Aufgrund der Art des Vorhabens ist dies jedoch **nicht als erhebliche Beeinträchtigung** zu werten. Von der freien Landschaft aus ist das Vorhabengebiet größtenteils sichtverschattet gelegen, sodass es keine bzw. höchstens **unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild** gibt.

Es entstehen geringfügig zusätzliche siedlungsübliche Emissionen. Erholungsrelevante Wegeverbindungen entfallen nicht. Somit ist die Beeinträchtigung auf den **Menschen unerheblich**.

Die geplanten internen Pflanzmaßnahmen kommen den Schutzgütern gleichermaßen zu Gute. So bieten sie potenzielles Habitat, gewährleisten eine gute Bodenentwicklung, senken die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und wirken klimamildernd.

9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird den anthropogen verursachten Klimawandel zu verringern.

Dazu gehört zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken. Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Neben den rein technischen Maßnahmen und Betriebsabläufen ist auch die Flächennutzung und Flächenverteilung von Bedeutung. Die überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß festgesetzt. Es verbleiben demzufolge innerhalb der Baugrundstücke Flächen, die klimamildernde Funktionen übernehmen können und auch zur Durchlüftung des



Gebietes beitragen. Bei dem vorliegenden Vorhaben entfällt zwar neben Acker auch ein geringer Teil an Grünland, aber es sind auch klimamildernde Gehölze anzupflanzen.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Unter Klimaanpassung sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden. Das Vorhaben selbst ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht besonders anfällig. Der benachbarte Wald und die Hanglage sorgen für ein relativ mildes Klima.

Das Vorhabengebiet ist im Klimaschutz-Teilkonzept zum klimagerechten Flächenmanagement der Stadt (Ratsbeschluss vom 05.12.2018) zum Teil als Potenzialflächen identifiziert, die sich für den Wohnungsbau besonders eignet.

Die Versiegelungsbeschränkung, Regenwasserrückhaltung sowie Pflanzmaßnahmen sollen dem Wärmeinseleffekt und Oberflächenabfluss bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen wirken klimamildernd.

9.3 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen wurde bei der Gegenüberstellung des Bestandes und der Neuplanung ein Defizit von 2.264 Punkten attestiert. Daher ist eine Kompensation auf einer externen Ausgleichsfläche notwendig.

Der Ausgleich wird auf einer bereits angekauften Fläche der Stadt Einbeck angerechnet. Es handelt sich bei der Fläche um das Flurstück 9/1 der Flur 2, Gemarkung Negenborn. Diese Fläche wurde 2004 in Abstimmung mit dem Landkreis Northeim durch die UNB als Acker eingestuft mit dem Argument der Vorleistung für künftige Ausgleichsmaßnahmen.

In dem seit August 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Weinberg“ wird die Fläche in der Begründung als externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes selbst sowie als externer Ausgleich für nachfolgende Bebauungspläne beschrieben.

Im Jahr 2005 wurde die Fläche durch die Stadt durch einen Grundstückstauschvertrag erworben. Das Ziel des Kaufes war schon damals, die Fläche als Pufferzone zwischen den verschiedenen Baugebieten des Weinbergs und dem Naturschutzgebiet „Altendorfer Berg“ zu entwickeln.





Abbildung 14: Kartendarstellung mit Kennzeichnung der Ausgleichsfläche (Quelle: LGLN)

2006 wurde die Fläche von einem intensiv genutzten Acker zu einer extensiv durch eine Schafbeweidung bewirtschaftete Halbruderalflora mithilfe von verschiedenen Maßnahmen umgenutzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“ wurde das gesamte Flurstück umgenutzt. Dies geht über den notwendigen Umfang des Ausgleiches des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“ hinaus. Die eigentlich verbliebene Restfläche wurde im Sinne der Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 60 „Weinberg“ mit entwickelt und in die Pflegemaßnahmen eingebunden. Sie steht heute für den Ausgleich von Eingriffen zur Verfügung.

Auf diese Fläche wird nun im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“ mit einer Teilfläche von 775 m² zugegriffen.

Die rechtliche Absicherung des Ausgleiches erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Einbeck und dem Vorhabenträger. In dem Vertrag werden auch die Kostenverteilung einschließlich der Flächenpflege geregelt.

10 Hinweise

10.1 Artenschutz

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 Habitatstrukturen 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 Ende September 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.

Dabei ist § 39 (5) BNatSchG zu beachten, gemäß dem es verboten ist Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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

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 Bebauungsplan 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 des Regenwassers 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 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:

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen



Tabelle 1 Liste Obstbäume

Apfelsorten:		
Alkmene	Goldrenette v. Blenheim	Ontario
Ananasrenette	Graue Herbstrenette Graben- steiner	Prinzenapfel
Baumanns Renette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Biesterfelder Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Boikenapfel	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boskoop, Roter	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Charlamowsky (Augustapfel)	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Geheimrat Dr. Oldenburg	Klarapfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Gelber Edelapfel	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Richard	Landsberger Renette	Winterrambour
Goldparmäne	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette
Birnensorten:		
Clapps Liebling	Gute Luise	Nordhäuser Winterforellen- birne
Gellerts Butterbirne	Köstliche von Charneaux	Oberösterreichische Wein- birne
Gute Graue	Neue Poiteau	Pastorenbirne
Kirschsorten:		
Süßkirschen:	Sauerkirschen:	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle	
Zwetschen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetsche (div. Typen)	Wangenheimer Frühzwetsche	Ontariopflaume
Bühler Frühzwetsche	Mirabelle von Nancy	



10.5 Baugrund des Plangebietes

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

10.6 Brandschutz PV-Anlagen

Auf Grund der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung werden PV-Anlagen auf den Dächern zukünftig allgemein verpflichtend. Daher sind folgende Ausführungen zum Brandschutz von Bauherren, Architekten sowie ausführenden Firmen zu beachten:

Photovoltaikanlagen (PV) einschließlich der gesamten Leitungsanlage müssen so ausgeführt werden, dass im Brandfall keine weiteren elektrischen Gefahren für die Feuerwehr-Einsatzkräfte entstehen können und eine wirksame Brandbekämpfung möglich ist (§§ 14 und 51 NBauO).

Folgende technische Möglichkeiten bestehen:

- Abschaltung / Kurzschließen am PV-Element
- Leitungsführung vom PV-Element bis DC-Abschalteinrichtung in E90 oder
- Schutzkleinspannung.



11 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 1,68 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA) Netto-Bauland	ca. 1,32ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,17 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	ca. 0,06 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	ca. 0,02 ha
Private Grünflächen	ca. 0,11 ha
Versorgungsanlagen	ca. 0,002 ha

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Einbeck keine unmittelbaren Kosten, die über die üblichen Planungs- und Verwaltungskosten hinausgehen. Die notwendige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger. Die Kosten für die Erschließung werden unmittelbar auf die Grundstückspreise umgelegt. Betriebs- und Instandhaltungskosten der Stadt werden durch Steuereinnahmen und Abgaben gedeckt.

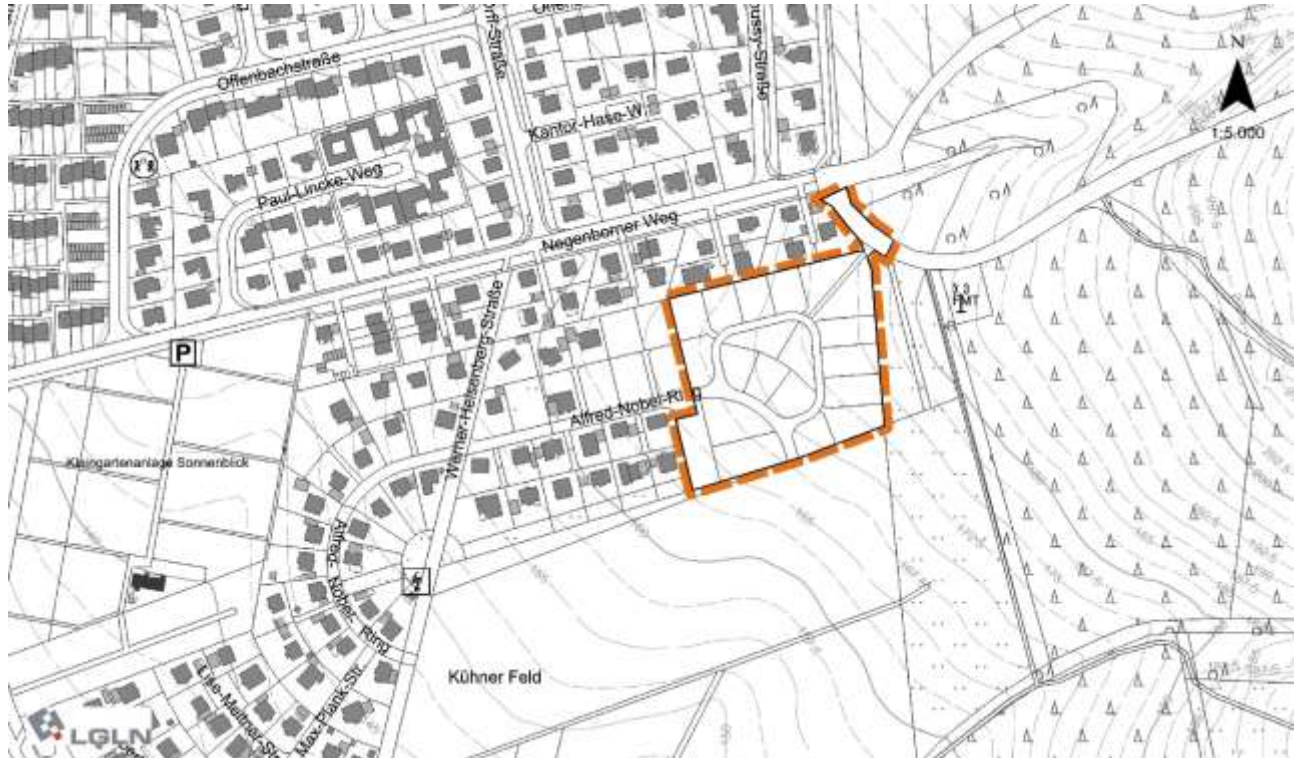
Einbeck, den 24.01.2025
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

L.S.

Gez. Sabine Michalek

Stadt Einbeck

Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“, mit örtlicher Bauvorschrift



Umweltbericht

Stand: 25.10.2024

Betreuung:

Gez. Puche

Kommune:

Stadt Einbeck
Teichenweg 1
37574 Einbeck



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

567 BP Umweltbericht 3-b.docx

IMPRESSUM:

Projekt: Bebauungsplan Nr. 85, „Weinberg III“,

Projektnummer: 567 BP Umweltbericht 3-b.docx

Kommune: Stadt Einbeck
Teichenweg 1
37574 Einbeck

Auftragnehmer:

 planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter/-in: Julia Peters, M.Sc.
Dipl. Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (AVZ)	1
2	Einleitung	2
2.1	Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
2.1.1	Festsetzungen mit Umweltrelevanz	2
2.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	3
2.2.1	Fachgesetze	3
2.2.2	Fachplanungen	3
2.3	Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	6
2.4	Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	7
2.4.1	Umweltbelange	7
2.4.2	Umweltbericht	8
2.5	Informationsgrundlage	9
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
3.1	Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	9
3.1.1	Basisszenario	9
3.1.2	Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung	11
3.1.3	Plan-Fall	12
3.2	Boden/Bodenwasserhaushalt/Grundwasser	13
3.2.1	Basisszenario	13
3.2.2	Plan-Fall	14
3.3	Oberflächengewässer	16
3.4	Fläche	16
3.5	Klima/Luft (Lokalklima)	17
3.5.1	Basisszenario	17
3.5.2	Plan-Fall	17
3.6	Landschafts-/Ortsbild	18
3.6.1	Basisszenario	18
3.6.2	Plan-Fall	19
3.7	Menschen einschl. Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	19
3.7.1	Basisszenario	19
3.7.2	Plan-Fall	20
3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	21
3.9	Wechselwirkungen	22
3.10	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	22
3.11	Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Altlasten und Abwässern	22



3.12	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	22
3.13	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
3.14	Kumulierung	23
3.15	Null-Variante	24
4	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	24
4.1	Rechnerische Bilanzierung	24
4.1.1	Bestand	24
4.1.2	Neuplanung	24
4.1.3	Rechnerische Gegenüberstellung	25
4.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	26
4.2.1	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	26
4.2.2	Externer Ausgleich	28
5	Zusätzliche Angaben	28
5.1	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	29
5.2	Monitoring	30
5.2.1	Inhalte des Monitorings	30
5.2.2	Zeitlicher Ablauf und Dauer des Monitorings	30
5.2.3	Empfehlungen für Gehölzanpflanzungen (Auswahlliste)	30
6	Quellenverzeichnis	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (NIBIS 2024; eigene Darstellung, ohne Maßstab)	10
--------------	--	----

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Rechnerische Bilanzierung	25
Tabelle 2	Gehölzauswahl von Bäumen und Sträuchern	31
Tabelle 3	Obstbaumsorten für Niedersachsen	32

1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (AVZ)

Die Stadt Einbeck beabsichtigt, am östlichen Ortsrand der Stadt auf einer bisher unbebauten Ackerfläche ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Fläche befindet sich in Hanglage und schließt im Norden und Westen an bestehende Neubaugebiete an. Weiter östlich grenzen Waldflächen an. Das Plangebiet ist ca. etwa 1,68 ha groß.

Für das erforderliche Bebauungsplanverfahren ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Das Vorhabengebiet ist aktuell größtenteils als Acker genutzt – im Norden des Vorhabengebiets liegt kleinflächig Ackerbrache vor. Dem Gebiet ist eine geringe bis mittlere Bedeutung für **Flora und Fauna** beizumessen. Seltene Tier- und Pflanzenarten oder geschützte Biotoptypen sind nicht zu erwarten. Gemäß der artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts wird nicht ausgegangen.

Der vorliegende **Boden** gilt wegen der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig. Durch den Bau des Wohngebietes und damit einhergehender Versiegelung auf einer Acker- bzw. Ackerbrachfläche, entstehen **erhebliche Beeinträchtigungen** des Schutzguts. In den unversiegelten Bereichen kann sich der Boden durch die Bodenruhe und Begrünung regenerieren. Unter den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktion allerdings dauerhaft gänzlich verloren.

Da im Vorhabenbereich und dessen näherer Umgebung **keine Oberflächengewässer** vorhanden sind, ist dieses Schutzgut auch nicht erheblich betroffen.

Klimamildernde Gehölzbestände sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Durch die entstehenden versiegelten Flächen kommt es zu einer lokalen, geringfügigen Erwärmung und durch die Wohnnutzung zu weiteren, siedlungsüblichen Emissionen. Aufgrund der Art des Vorhabens und der Umgebung sind diese **Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht erheblich**.

Die Planung wirkt sich auf das **Ortsbild** aus, da der Ortsrand nach Osten verlagert wird. Aufgrund der Art des Vorhabens ist dies jedoch **nicht als erhebliche Beeinträchtigung** zu werten. Von der freien Landschaft aus ist das Vorhabengebiet größtenteils sichtverschattet gelegen, sodass es keine bzw. höchstens **unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild** gibt.

Es entstehen geringfügig zusätzliche siedlungsübliche Emissionen. Erholungsrelevante Wegeverbindungen entfallen nicht. Somit ist die Beeinträchtigung auf den **Menschen unerheblich**.

Die geplanten internen Pflanzmaßnahmen kommen den Schutzgütern gleichermaßen zu Gute. So bieten sie potenzielles Habitat, gewährleisten eine gute Bodenentwicklung, senken die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und wirken klimamildernd.



Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen kann ein interner Ausgleich nicht erfolgen. Bei der Gegenüberstellung des Bestandes und der Neuplanung ergibt sich ein Defizit von 2.264 Punkten. Somit ist **ein externer Ausgleich erforderlich**.

Der externe Ausgleich erfolgt in einer Flächengröße von 775 m² auf Flurstück 9/1 der Flur 2, Gemarkung Negenborn.

2 Einleitung

2.1 Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Einbeck beabsichtigt, am östlichen Ortsrand der Stadt auf einer bisher unbebauten Ackerfläche ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Fläche befindet sich auf einem Hang, nahe am Waldrand. Sie grenzt im Norden und Westen an bebaute Stadtteile an und ist etwa 1,68 ha groß.

Das Areal liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Für die Entwicklung und Baurechtssetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Das Vorhabengebiet ist im Flächennutzungsplan weitestgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten des Vorhabengebiets ist eine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.1.1 Festsetzungen mit Umweltrelevanz

Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25a BauGB

- P1: Bepflanzung der Baugrundstücke
- P2: Anpflanzen einer lockeren Gehölzstruktur mit artenreichen halbruderalen- Gras und Staudenfluren

Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB

- M1: Versiegelungsbeschränkung
- M2: Rückhaltung von Niederschlagswasser

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

2.2.1 Fachgesetze

Für die Planung muss die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BNatSchG beachtet werden. Darauf wird im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und im Umweltbericht mit einer entsprechenden Ausarbeitung der Eingriffsregelung reagiert.

Des Weiteren sind Gesetze wie Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz u.a. zu berücksichtigen. Je nach Fragestellung und Konfliktfeld kann eine Berücksichtigung weiterer Gesetze erforderlich werden.

Die Fachgesetze werden in der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

2.2.2 Fachplanungen

2.2.2.1 Vorgaben der Raum- und Landschaftsplanung

Regionalplan, Flächennutzungsplan (§1 (4) BauGB)

Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
Stadt Einbeck, aktuellste Fassung des Flächennutzungsplanes mit seinen Änderungen (2022) und FNP Änderung 2022	Im FNP ist der Vorhabenbereich weitestgehend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Osten des Plangebiets ist eine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, wovon wiederum ein Großteil der Fläche in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft liegt (bestehende Ausgleichsfläche). Konflikte sind nicht zu erwarten. Die vorhandene Ausgleichsfläche wird im Rahmen der parallel laufenden FNP-Änderung dem Bestand entsprechend verschoben, so dass diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.
Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Northeim 2006 und Entwurf 2023	Gemäß RROP 2006: - Liegt in dem Bereich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials vor - Ist der östlich angrenzende Wald einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft zuzuordnen Gemäß dem Entwurf für das RROP (2023) zählt das Vorhabengebiet selbst bereits zum zentralen



Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
	Siedlungsgebiet. Östlich des Vorhabengebiets befinden sich folgende Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete: Die Begründung des RROP-Entwurfs 2023 beschreibt den Schutzzweck des östlich an das Vorhabengebiet angrenzenden „Wald-Grünland-Komplex[es] östlich Einbeck“ als <u>Vorranggebiet für Natur und Landschaft</u> wie folgt: „Laubgebüsch, Typischer Kalkmagerrasen, Mageres Mesophiles Grünland kalkreicher Standorte, LROP Kerngebiet Biotopverbund, NSG „Altendorfer Berg“, FFH-Gebiet 129 Altendorfer Berg, hist. Kulturlandschaft“ und weist hierfür als Schutzziel auf „Erhalt von Extensivgrünland und standortgerechten Gehölzen“. Auch wird in der Begründung des RROP-Entwurfs 2023 der Wald östlich Einbecks als <u>Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft</u> wie folgt beschrieben: „Mittlere, teilweise hohe Biotopwertigkeiten im LSG Hube, Greener Wald und Luhrberg (LSG-NOM 10), Sonstige Nadel- und Laubforste, Mesophiles Grünland, Artenarmes Intensivgrünland, sehr hohe Landschaftsbildwertigkeit“ – als Belastungen werden hier bspw. die Beseitigung von Totholz und die intensive Grünlandbewirtschaftung genannt; folglich als Maßnahmen bspw. das Belassen von Totholz im Bestand und die Extensivierung von Grünland. Der östlich des Vorhabengebiets bestehende Wald ist gemäß des RROP-Entwurfs 2023 als Vorbehaltsgebiet Wald zu sehen. Die Darstellungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Weitere Angaben sind in den entsprechenden Kapiteln eingearbeitet. Eine ausführliche Betrachtung des RROPs ist der Begründung zu entnehmen.

Landschafts- und Umweltplanung sowie sonstige Pläne mit landschaftsplanerischen Inhalten (§1 (6) 7 g BauGB)

Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim (1983)	Laut Landschaftsrahmenplan 1983: • Befindet sich das Vorhabengebiet in einem Übergangsgebiet zwischen Quartär und Muschelkalk • Liegt das Vorhabengebiet in einem Übergangsbereich zwischen der Leine-Ilme-Senke und dem südwestlichen Harzvorland, wobei bei zweiterem Hügel, Berge / Hochflächen aus Kalkgestein vorliegen • Liegen harte bis sehr harte Wässer aus Malm, Keuper und Muschelkalk vor



Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
	• Liegt das Vorhabengebiet hinsichtlich des Bodens in einem Übergangsbereich zwischen einem ebenen bis flachhängigen Lößbecken und flach- bis mittelhängigem Bergland. • Liegt das Vorhabengebiet in einem Bereich des Belastungsklimas • Ist die potentielle natürliche Vegetation Perlgras-Buchenwald-Gebiet des Berglandes auf basischen bis mäßig sauren Böden • Ist die ökologische Landschaftseinheit den Lössgebieten in Senken und auf Unterhängen des Berglandes zuzuordnen • Gilt die angrenzende Siedlungs- und Baustruktur als ausgeprägt städtisch • Handelt es sich um einen Bereich mittlerer Vielfalt (Wechsel Wald-Feld) • Liegt bzgl. des Bodens ein Standort hoher Güte vor • Ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung gering bis mittel Weitere Darstellungen im Landschaftsrahmenplan fließen in die Auseinandersetzungen der jeweiligen Umweltbelange mit ein. Unlösbare Schwierigkeiten hinsichtlich der Ziele des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten. Die östlich angrenzende Landschaft in Form eines Waldes bzw. Halboffenlandes stellt gemäß Fachbeitrag zur Aktualisierung ausgewählter LRP - Schutzgüter Teilbericht Biotopverbund (Stand 2021) ein Kerngebiet VR Biotopverbund des LROP (Stand 2017, Zuordnung PU 2020) bzw. entlang eines Grünstreifens am Waldrand Verbindungsfläche Entwicklung dar.

2.2.2.2 Natur- und Landschaftsschutz

Natura 2000 Gebiete (§1 (6) 7 b BauGB), Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG

Typ	Bedeutung für den Bebauungsplan
Landschaftsschutzgebiet	Die Zufahrt für das geplante Wohngebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Hube, Greener Wald und Luhberg“ an. Dieses Schutzgebiet erstreckt sich vom Vorhabengebiet aus betrachtet weiter Richtung Nordosten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebiets wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.
Naturschutzgebiete	Das Naturschutzgebiet „Altendorfer Berg“ liegt etwa 30 m östlich des Vorhabengebiets. Es wird



Typ	Bedeutung für den Bebauungsplan
	im RROP des LK Northeim von 2006 wie folgt beschrieben: „Seltener, großflächiger Magerrasenkomplex, durchsetzt von Trockengebüsch, Wacholdervorkommen und anderen bestandsbedrohten Pflanzen- und Tierarten.“. Dazwischenliegend befindet sich ein Grünlandstreifen. Aufgrund der Art des Vorhabens und der topographischen Verhältnisse ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgebiets durch das Vorhaben zu rechnen.
FFH-Gebiete	Etwa 30 m östlich des Vorhabengebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Altendorfer Berg“. Hier liegen unter anderem artenreiche Kalktrockenrasen und seltene Orchideen vor. Diesbezüglich wird auf die durchgeführte Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit, welche letztlich zu dem Schluss kommt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Altendorfer Berg“ zu erwarten sind, verwiesen (Planungsgruppe Puche, 2022). Etwa 1,25 km südlich des Vorhabengebiets verläuft das FFH-Gebiet „Ilme“ entlang des gleichnamigen Flusses. Eine durch das Vorhaben verursachte Beeinträchtigung desselben wird aufgrund der relativ großen Entfernung mit dazwischenliegendem Waldgebiet, der Art des Vorhabens sowie der Vorbelastung durch näher an das Schutzgebiet heranreichende Siedlungsstrukturen ausgeschlossen.

Bau- und Bodendenkmale (§1 (6) 5 BauGB)

Typ	Bedeutung für den Bebauungsplan
Bodendenkmale	Für das Vorhabengebiet sind keine spezifischen Bodendenkmale bekannt. Allerdings weist eine in 2021 durchgeführte geomagnetische archäologische Vorsondierung des weiteren Bereiches am Weinberg durchgängig auf das Vorkommen archäologischer Befunde hin, überwiegend aus der Eisenzeit. Somit sind Maßnahmen zu treffen (siehe Kapitel 3.8).

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht ist für Bauleitpläne mit Regelverfahren eine generelle Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung eingeführt worden (§ 2 (4) und § 2a BauGB). Bei dem Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ handelt es



sich um einen Bebauungsplan im Außenbereich, für den eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

2.4 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ziel der Umweltprüfung ist es, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Der Umweltbericht folgt der Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB und wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bauleitplanes.

Das Bauleitplanverfahren hat eine Trägerfunktion, neben der Umweltprüfung können auch andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Eingriffsregelung) integriert werden. Bei der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist zu unterscheiden zwischen Belangen, die der Abwägung unterliegen und solchen, die sich der Abwägung entziehen. Das Ergebnis dieser Prüfung wirkt sich unmittelbar auf die spätere Baugenehmigung aus und ist dem Bebauungsplanverfahren zeitlich nachgeordnet. Eine vorgezogene artenschutzrechtliche Prüfung entlastet das Baugenehmigungsverfahren, so dass bei zeitlich eng aufeinander folgenden Verfahren die artenschutzrechtlichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene voll umfänglich abgearbeitet werden können. Je größer die zeitliche Lücke zwischen Bauleitplan und Baugenehmigung ist, desto höher sind die Anforderungen an einen erneuten Prüfdurchlauf.

2.4.1 Umweltbelange

Die Umweltprüfung berücksichtigt nach § 1 (6) 7 BauGB folgende Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege:

Menschen einschl. Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	Tiere	Pflanzen
Biologische Vielfalt	Boden	Wasser
Klima/Luft	Landschafts-/Ortsbild	Kultur- und Sachgüter
Wechselwirkungen	Fläche	Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität
Natura 2000-Gebiete		



2.4.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans (§ 2 (4) BauGB) sowie der Prognose der Entwicklung im Gebiet ohne Durchführung des Planes (Null-Variante).

Der Umweltbericht für den Bebauungsplan besteht im Kern aus folgenden Bestandteilen:

- Allgemein verständliche Zusammenfassung
- Bestandsaufnahme
- Wirkungsprognose und Prognose der Null-Variante
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

Definition von Basisszenario, Null-Variante und Plan-Fall

Mit dem Basisszenario wird nach Anlage 1 (2a) BauGB der aktuelle Umweltzustand beschrieben.

Die Betrachtung der Null-Variante ist nach Anlage 1 (2a) BauGB die Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Durchführung der Planung.

Bei der Betrachtung des Plan-Falls wird nach Anlage 1 (2b) BauGB die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gestellt.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung geht über die Abgrenzungen des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes hinaus, um auch angrenzende Strukturen, Zusammenhänge und ökologische Vernetzungen in die Planung aufnehmen zu können.

In Abhängigkeit der verschiedenen Potenziale wurde der Untersuchungsraum variabel gewählt.

Bau- und Betriebsphase

In der Bau- und Betriebsphase kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen. Nach Anlage 1 (2b) BauGB sind diese zu identifizieren, zu beschreiben und zu bewerten.

Gleichzeitig ist es nach Anlage 1 (2c) BauGB das Ziel, die prognostizierten Umweltauswirkungen durch die Bau- und Betriebsphase zu mindern, zu vermeiden und Ausgleichmaßnahmen zu schaffen.



2.5 Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Die artenschutzrechtlichen Fachinformationen lieferte die entsprechende artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung vom Büro Limna Wasser und Landschaft, das im Rahmen des Bauleitverfahrens in Auftrag gegeben wurde.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder des NUMIS-Portals und des NIBIS® Kartenservers der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes und vor Ort Begehungen der Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

Die Beurteilung der Eingriffsintensität beruht auf dem Schema des Niedersächsischen Städtetags.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

3.1.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Tatsächliche Nutzung	• Vorwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland. • Am nördlichen Rand befindet sich eine Ackerbrache. • Östlich des Vorhabengebiets befindet sich eine Kompensationsfläche, die als stauden- und gräserreiche Halbruderalflora festgesetzt ist, welche für das Vorhaben kleinflächig mit Fuß- und Radweg überbaut wird.
Pflanzen/ Biotope	• Pflanzen intensiv genutzter Ackerflächen (A) • Im nördlichen Bereich Brachflächen und angrenzendem Halbruderalen Gras und Staudenfluren (UH) im Bereich eines nicht dauerhaft wasserführenden Grabens, allerdings von der zulässigen Nutzung Ackerfläche • Artenreiches Extensivgrünland / Mesophiles Grünland kleinflächig im Bereich der Kompensationsfläche (GM) • ökologisch bedeutsame Biotopstrukturen sind nicht vorhanden • keine geschützten oder seltenen Arten innerhalb des Vorhabengebiets zu erwarten



	- An das Gebiet Vorhabengebiet angrenzend befinden sich weitere Siedlungsbebauung sowie weitere landwirtschaftliche Flächen. Ökologisch hochwertige Gebiete grenzen in Form des Altendorfer Berges östlich an das Vorhabengebiet an. Dort befinden sich bewaldete und mit Grünland bestandene, oftmals beweidete Hänge - Das magere, mesophile Grünland zwischen Vorhabengebiet und Wald stellt eine Ausgleichsfläche da
Tiere/ Artenschutz	Vorwiegend ist die Lebensraumstruktur im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als homogen und die Artenvielfalt entsprechend als gering einzustufen. Von mittlerer ökologischer Bedeutung ist jedoch die im Norden des Vorhabengebiets befindliche Ackerbrache, welche allerdings lediglich etwa ein Achtel der Fläche ausmacht. Ein Vorkommen einzelner geschützter Arten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, weshalb eine artenschutzfachliche Potenzial-einschätzung für das Vorhabengebiet in Auftrag gegeben wurde. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung werden gesondert in dem Kapitel 3.1.2 erläutert. Es bestehen siedlungstypische Vorbelastungen durch die angrenzenden Siedlungsgebiete.
Biologische Vielfalt	Dem Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Ausprägung als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Ökosystemvielfalt und der Artenvielfalt zugewiesen.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (NIBIS 2024; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.1.2 Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung

Zur Bewertung der vorhandenen Tierwelt im Plangebiet wurde das Büro Limna Wasser und Landschaft mit einer artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung¹ als Grundlage zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte beauftragt.

Die Potenzialeinschätzung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Avifauna

„Spezialisten und besonders gefährdete Arten sind nicht zu erwarten oder sehr selten. Vorkommen bodenbrütender Arten des Offenlandes wie Feldlerchen werden aufgrund der geringen Abstände zu Siedlungsflächen als unwahrscheinlich angenommen.“

Fledermäuse

„Für Fledermäuse ist das Untersuchungsgebiet nur am Nordrand im Übergang zu den Wohngrundstücken als Jagdrevier von Bedeutung. Strukturen, die Quartiere bieten könnten, fehlen.“

Amphibien

„Für Amphibien hat das USG keine Bedeutung, da permanente Gewässer fehlen, ebenso wie geeignete Überwinterungshabitate.“

Reptilien

„Während die Ackerfläche für Reptilien bedeutungslos ist oder maximal von den Rändern her bei der Nahrungssuche genutzt wird, könnte der nördliche Brachestreifen aufgrund der extensiveren Nutzung eine etwas höhere Wertigkeit haben; allerdings sind die Versteckmöglichkeiten auf verlassene Mausgänge beschränkt. Es sind nur euryöke und weit verbreitete Arten zu erwarten.“

Tagfalter

„Für Tagfalter ist nur der Brachestreifen während der Hauptblütezeit interessant, wobei in erster Linie „Allerweltsarten“ mit weiter Verbreitung und geringen Ansprüchen zu erwarten sind.“

Heuschrecken

„Ein Potenzial für trockenwarmliebende Heuschrecken besteht nur auf dem Brachestreifen, wobei die schütterere Vegetation in Verbindung mit der Trockenheit die günstigen Bedingungen auch für diese Arten schrumpfen lassen. Wie bei den Tagfaltern sind eher „Allerweltsarten“ zu erwarten.“

Im Fazit kann festgehalten werden, dass im Plangebiet keine dauerhaften und stabilen Lebensraumstrukturen vorhanden sind, die als Lebensgrundlage für artenschutzrechtlich relevante Arten dienen könnten.

¹ BÜRO LIMNA WASSER UND LANDSCHAFT: Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung (Fauna) zum Bauleitplanverfahren für den B-Plan Nr. 85 „Weinberg III“, Stadt Einbeck. Göttingen. 2022



Mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten in der Freifläche ist nicht zu rechnen.

Populationen besonderer Tier- und Pflanzenarten werden durch die Maßnahme nicht im Bestand bedroht.

Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Realisierung des Vorhabens in Frage stellen könnten, sind nicht zu erkennen.

Dennoch sollte eine Baufeldräumung unabhängig vom Artenschutz außerhalb der Vegetationsperiode vorgenommen werden.

3.1.3 Plan-Fall

	Bauphase	Betriebsphase
Umweltauswirkungen (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	Pflanzen/Biotope Während der Bauphase gehen Biotoptypen und die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zunächst verloren bzw. werden stark eingeschränkt. Die Bauarbeiten finden zeitlich begrenzt statt. Sie erfolgen auf einer landwirtschaftlichen Fläche und einem angrenzenden Ackerbrachestreifen, die dauerhaft aus der Nutzung entfallen. Im Zuge der Bebauung können kleinflächig Strukturen außerhalb des Vorhabengebiets beeinträchtigt werden – bspw. zur Erschließung oder als Lagerfläche. Ökologisch besonders wertvolle Strukturen werden nicht beansprucht. Tiere/Artenschutz Überplanung von unversiegelten Flächen als Nahrungsraum sowie Lebensraum siedlungsadaptierter Arten. Beeinträchtigung der Fauna durch Baumaschinen.	Pflanzen/Biotope Die Ackerfläche (A) samt angrenzender Ackerbrache wird durch siedlungstypische Biotoptypen, also versiegelte Flächen, Gebäude und Freiflächen ersetzt. Die vorhandenen angrenzenden Grünstrukturen, östlich außerhalb der Fläche, bleiben größtenteils bestehen. Allerdings ist eine Zuwegung vom Wohngebiet zu dem entlang des Waldrandes verlaufenden Feldweges geplant, sodass ein kleiner Bereich der Ausgleichsfläche entfällt. Tiere/Artenschutz Störungen durch Licht, Lärm etc. - erhebliche Auswirkungen entstehen jedoch nicht.
Erheblichkeit	Beeinträchtigung durch Entfall von Habitat in Form einer Ackerfläche mit angrenzender Ackerbrache, womit lediglich Bereiche geringer bzw. mittlerer ökologischer Wertigkeit beeinträchtigt werden. Gemäß der artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.	



	Durch die geplante Eingrünung des Vorhabengebietes entstehen neue, teils höherwertigere Habitate.
Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	• P1: Bepflanzung der Baugrundstücke • P2: Anpflanzen einer lockeren Gehölzstruktur mit artenreichen halbruderalen- Gras und Staudenfluren Baufeldräumung außerhalb der Vegetationsperiode • Einhaltung der Bauzeitenregelung • Beschränkung temporärer Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß
Kompensation	Die Kompensation erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.

3.2 Boden/Bodenwasserhaushalt/Grundwasser

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte möglichst vermieden werden. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist laut Wasserhaushaltsgesetz zu gewährleisten. Außerdem ist die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

3.2.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Boden	• Gefälle von Ost nach West • Nutzung als landwirtschaftliche Fläche • Vorwiegend Lössgebiete, Flache Pseudogley-Parabraunerde, erodiert • hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit, daher besonders schutzwürdiger Boden Niedersachsens • sehr hohe Empfindlichkeiten gegenüber Wassererosion und Bodenverdichtung • Bodenzahl/Ackerzahl: 73/72 • Keine Altlasten • Größtenteils nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine. Hier liegen gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine vor. Am nördlichen Rand des Vorhabengebiets kleinflächig Lockergesteine mit geringer Steifigkeit, geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Hier liegen gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen vor. Auf unversiegelten Flächen ist weitgehend natürliche Bodenentwicklung möglich.
Grundwasser	• Grundwasserneubildung 1991 - 2020 (Jahr): vorwiegend >150 - 200 mm/a • Grundwasserstufe GWS 7 - grundwasserfern • Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung überwiegend gering • Wasserschutzgebiete oder Trinkwassergewinnungsgebiete sind nicht betroffen Die geologischen Verhältnisse sind natürlich ausgeprägt.



Das Vorhabengebiet beinhaltet somit keine Schlüsselfunktionen für die Grundwasserneubildung.

3.2.2 Plan-Fall

	Bauphase	Betriebsphase
Umweltauswirkungen (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	Boden Bodenverdichtung durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen, insbesondere aufgrund hoher Empfindlichkeit. Daher ist mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Bodenstruktur, die Bodenorganismen und den Bodenwasserhaushalt zu rechnen. Die Bodenfunktionen des besonders schutzwürdigen Bodens gehen in der Bauphase verloren oder werden stark beeinträchtigt. Auch Lagerflächen können eine Beeinträchtigung des Bodens darstellen (Oberbodenabtrag, Bodenverdichtung). Die Möglichkeit von Havarien mit bodengefährdenden Stoffen kann nicht ganz ausgeschlossen werden. Grundwasser Während der Bauphase besteht die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers durch Einträge bei unsachgemäßem Umgang mit Gefahr- und Treibstoffen sowie Unfällen/ Leckagen an Baumaschinen. Derartige Vorkommnisse müssen durch die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften vermieden werden. Insbesondere da hier das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung gering ist. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind als gering einzustufen.	Boden Durch die Planung wird dem Schutzgut Boden ein Standort für Acker mit Ackerbrachstreifen entzogen. In den unversiegelten Bereichen kann sich der Boden durch die Bodenruhe und Begrünung regenerieren. Unter den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktion des besonders schutzwürdigen Bodens allerdings gänzlich verloren. In diesen Bereichen ist mit erheblichen, negativen Auswirkungen zu rechnen. <u>Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen:</u> In den überbaubaren Bereichen geht Lebensraum verloren. Im Bereich von Gärten, Pflanz- und Kompensationsflächen wird im Gegenzug der Lebensraum gesichert. <u>Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speichermedium...):</u> In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren. <u>Schutzfunktionen (Pufferung, Filterung...):</u> In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren. Grundwasser Gefahren für das Grundwasser hinsichtlich anlagebedingter wasserschädlicher Emissionen sind im Anbetracht der geplanten Nutzung und des tiefgelegenen Grundwassers nicht zu erwarten. Die Flächenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, insbesondere



		aufgrund der Hanglage, und zu einer Verminderung der Grundwasseranreicherung führen. Diesbezügliche Auswirkungen werden hier jedoch als gering bis mittel eingestuft, da die GRZ und damit Neuversiegelung gering ist und die verbleibenden unversiegelten Flächen sowie die angrenzenden Flächen nach wie vor die Versickerungsfunktion erhalten.
Erheblichkeit	Boden Erheblichkeit in den versiegelten Bereichen durch Verlust der Bodenfunktionen des aufgrund hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit besonders schutzwürdigen Bodens. Grundwasser Die Eingriffe können für das Schutzgut Grundwasser aufgrund der gegebenen Grundwasserbedingungen sowie der Art des Vorhabens als nicht erheblich eingestuft werden, wenn nebenstehende Maßnahmen umgesetzt werden.	
Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	Bauphase • Bereithalten von Ölbindemitteln • Minimierung der Eingriffsflächen durch die Nutzung vorhandener Infrastrukturen (Zuwegungen, Lagerflächen...) und Beschränkung temporärer Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß. / Planung kurzer Erschließungs- und Anfahrtswege; schwere Befestigungen sollten vermieden werden. • Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck oder ggf. Verwendung von bspw. Baggermatten, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe • Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) wird, soweit er noch vorhanden ist, nach § 202 BauGB bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein. Er wird seiner Entstehung und Bestimmung gemäß an anderer Stelle wieder eingebaut werden müssen. • Folgende DIN-Normen sollten Anwendung finden: DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial • Der Boden ist schichtgetreu ab- und aufzutragen • Die Lagerung von Boden in Bodenmieten ist ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorzunehmen (u.a. gemäß DIN 19731). • Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu vermeiden. • Rückbau der Baustraßen und Auflockerung des Bodens • Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform • Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. Betriebsphase	



	• Beschränkung der Pflegeintensität der Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß • Rückhaltung von Niederschlagswasser künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen durch geeignete Maßnahmen • Begrenzung des durch die zusätzliche Flächenversiegelung entstehenden Niederschlagswasserabflusses auf den natürlichen Oberflächenabfluss durch fachgerechte Regenrückhaltemaßnahmen oder Versickerungsanlagen Maßnahmen • M1: Versiegelungsbeschränkung • M2: Rückhaltung von Niederschlagswasser • P1: Bepflanzung der Baugrundstücke • P2: Anpflanzen einer lockeren Gehölzstruktur mit artenreichen halbruderalen Gras und Staudenfluren
Kompensation	Die Kompensation der Beeinträchtigung des Bodenpotenzials erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.

3.3 Oberflächengewässer

Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

Größere Gewässer befinden sich nicht in planungsrelevanter Nähe.

Aufgrund der weiten Entfernung zu bestehenden Gewässern sowie der Art des Vorhabens ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Oberflächengewässern auszugehen.

3.4 Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und eine Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen verringert werden.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme von Fläche vorbereitet. Bei der Fläche handelt es sich um eine bisherige landwirtschaftliche Fläche, welche sich am östlichen Stadtrand Einbecks befindet.

Vor dem Hintergrund der Flächeneinsparung sollen unzerschnittene Räume möglichst erhalten bleiben. Bei der hiesigen Planung grenzt das Vorhabengebiet im Norden und im Westen direkt an vorhandene Bebauung an. Großräumig zusammenhängende Freiflächen werden somit nicht zerschnitten. Die Erheblichkeit durch die Neuausweisung ist dementsprechend gering.



3.5 Klima/Luft (Lokalklima)

3.5.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Klima	Das Vorhabengebiet liegt am östlichen Stadtrand Einbecks und öffnet sich nach Süden und Osten zur freien Landschaft. Im Osten befindet sich ein Waldgebiet, welches klimamildernd wirkt. Es überwiegt somit Freiflächenklima, jedoch unter dem Einfluss der angrenzenden Wohngebiete mit Siedlungsklima. Aufgrund der ähnlich ausgeprägten Umgebung sowie des angrenzenden großen Waldgebiets hält der Vorhabensbereich keine klimatische Schlüsselfunktion für den angrenzenden Siedlungsbereich inne.
Lufthygienische Situation	Da das Vorhaben nördlich und westlich lediglich an ein durch lockere Wohnbebauung ohne gewerbliche Flächen geprägtes Gebiet, womit die siedlungstypischen Emissionen und das Verkehrsaufkommen sehr gering sind, angrenzt und ansonsten zur freien Landschaft geöffnet ist, ist von einer guten lufthygienischen Situation auszugehen. Dies wird durch die Funktion des angrenzenden Waldes als Schadstofffilter sowie durch die einen Luftaustausch begünstigende Hanglage begünstigt. Es besteht eine leichte lufthygienische Vorbelastung durch die südlich befindlichen Ackerflächen.

3.5.2 Plan-Fall

	Bauphase	Betriebsphase
Umweltauswirkungen (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	Klima Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Lufthygienische Situation Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von schweren Baumaschinen zu Staubaufwirbelungen, Feinstaub sowie dem Ausstoß von Schadstoffen kommen. Die Auswirkungen sind während der Bauphase als gering einzustufen und auf einen bestimmten Zeitpunkt beschränkt.	Allgemein Über versiegelten Flächen erhöht sich die Temperatur, da die Verdunstung herabgesetzt ist und sich die künstliche Oberfläche stärker aufheizt als die vorhandenen Biotoptypen. Dort wird auch die relative Luftfeuchtigkeit herabgesetzt und die Luftqualität verringert sich, da Schadstoffe nicht mehr ausgekämmt werden und keine Sauerstoffproduktion mehr stattfindet. Klima Durch die stattfindende Bodenversiegelung bzw. den Entfall von Grünland wird die Kaltluftproduktion reduziert. Die Begrünung der Fläche durch klimaausgleichende Gehölze ist zu begrüßen. Lufthygienische Situation



		Durch die geplante Umnutzung entstehen zusätzliche siedlungsübliche Emissionen. Die Begrünung der restlichen nicht überbaubaren Fläche kann zu einer Verbesserung bzw. zu einem Erhalt der Luftqualität führen.
Erheblichkeit	Ackerfläche und kaltluftproduzierendes Grünland entfallen zu Gunsten eines Wohngebiets, welches das Lokalklima und die Emissionen geringfügig erhöht. Im Anbetracht der Art des Vorhabens sowie der Umgebung führt dies jedoch nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Klima.	
Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25a BauGB • P1: Bepflanzung der Baugrundstücke • P2: Anpflanzen einer lockeren Gehölzstruktur mit artenreichen halbruderalen Gras und Staudenfluren Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB • M1: Versiegelungsbeschränkung • M2: Rückhaltung von Niederschlagswasser	
Kompensation	Nicht notwendig	

3.6 Landschafts-/Ortsbild

Gemäß §1 (1) BNatSchG ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erholungsraum für den Menschen dauerhaft zu sichern.

3.6.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Landschaft	• Das Vorhabengebiet befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Einbeck an einem Berghang, der nach Südwesten abfällt, in einer als Acker ausgeprägten Fläche. • Die Umgebung ist divers geprägt: so liegen Wohngebiete, landwirtschaftliche Flächen, Wiesen und Wald in der Umgebung. • Nördlich und westlich schließt sich lockere Wohnbebauung an. • Östlich an das Vorhabengebiet angrenzend befindet sich zunächst ein Grünstreifen und anschließend eine Waldfläche. • Richtung Süden liegen Ackerflächen vor. Jedoch auf einem eher kleineren Bereich, der von weiteren Siedlungsstrukturen und im Osten dem Waldrand umgeben ist. • Das Gelände ist somit lediglich aus dem Nahbereich von Süden, Südwesten und entlang des Waldrandes im Osten einsehbar. • Gemäß Fachbeitrag zur Aktualisierung ausgewählter LRP-Schutzgüter im Landkreis Northeim – Landschaftsbewertung (Stand 2020) handelt es sich um eine teilmäßig gegliederte, reliefierte Ackerlandschaft und eine Landschaftseinheit mit mittlerer Bedeutung.



3.6.2 Plan-Fall

	Bauphase	Betriebsphase
Umweltauswirkungen (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	Baustellentypische Störungen wie Lärm, Baumaschinen, Offenbodenbereiche etc., welche in naher Umgebung wahrgenommen werden können. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft, da sich die Baumaßnahme auf einen bestimmten Zeithorizont beschränkt und nur aus dem Nahbereich sichtbar sein wird.	Bei den Gebäuden handelt es sich um siedlungstypische Bebauungen. Größe, Uniformität, Gestaltung und Materialverwendung fügen sich bei Einhaltung der Vorgaben gut in das Ortsbild ein. Eine Fernwirkung bzw. Auswirkung auf das Landschaftsbild ist aufgrund der umgebenden Strukturen nur aus dem Nahbereich gegeben und daher eher gering. Allerdings wird sich der Ortsrand erweitern.
Erheblichkeit	Eine bisher unbebaute, durch Acker und Grünland geprägte Ortsrandfläche in Hanglage wird bebaut und somit der Ortsrand nach Osten erweitert. Aufgrund der Art des Vorhabens und der kleinräumigen Einsehbarkeit ist dies jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.	
Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)	• Begrenzung der Höhe und Dichte baulicher Anlagen • Festsetzungen über die Bauweise und die bauliche Nutzung • Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften und grünordnerischen Festsetzungen Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25a BauGB • P1: Bepflanzung der Baugrundstücke • P2: Anpflanzen einer lockeren Gehölzstruktur mit artenreichen halbruderalen Gras und Staudenfluren	
Kompensation	Nicht notwendig	

3.7 Menschen einschl. Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind die möglichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion in der Landschaft und die Auswirkung durch Emissionen auf die menschliche Gesundheit zu untersuchen.

3.7.1 Basisszenario

	Bestand und Bewertung (derzeitiger Umweltzustand)
Emissionen	• Das Vorhabengebiet ist am östlichen Stadtrand der Stadt Einbeck in Hanglage, nahe des Waldes gelegen. Die Umgebung ist durch lockere Siedlungsbebauung, landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und Wald geprägt.



	• Im Allgemeinen wird von siedlungsüblichen Emissionen ausgegangen. Hierzu zählt insbesondere der Verkehr, der Lärm, Stäube und Abgase mit sich bringt, obwohl dieser hier aufgrund der Nutzung sowie der Lage am Stadtrand gering ist. • Bei der relativ kleinflächig angrenzenden Landwirtschaft kann es insbesondere im Sommer und bei der Ernte- und Bestellzeit zu Staubaufwirbelungen kommen. Insbesondere während der Bewirtschaftungszeit kommt es durch landwirtschaftliche Maschinen zu Lärmemissionen. Auch Geruchsemissionen gehen von den Ackerflächen aus, besonders durch die Düngung. Diese Auswirkungen der Landwirtschaft sind jedoch punktuell und zeitlich begrenzt.
Erholungsfunktion	• Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Erholungsmöglichkeiten für Menschen. • Da der östlich angrenzende Feldweg die nordwestlich liegenden Siedlungsgebiete mit den erholungswirksamen Flächen des Altendorfer Bergs verbindet, besteht hier durchaus eine gewisse Frequentierung zur Erholungsnutzung. • Der Naherholungswert vor Ort ist als mittel einzustufen. Aufgrund der Hanglage bietet sich hier ein Blick über Einbeck. Von höherem Naherholungswert sind die nahegelegenen Freiflächen des Altendorfer Berges, welche durch das Vorhaben nicht tangiert werden. • Gemäß RROP 2006 des LK Northeim stellt der östlich angrenzende Wald ein Vorsorgegebiet für Erholung dar. • Gemäß der Begründung des RROP-Entwurfs 2023 des LK Northeim wird der südöstlich angrenzende Altendorfer Berg als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung wie folgt beschrieben: „Altendorfer Berg bei Einbeck, Naherholungsgebiet. Im 5 km Radius des Zentralen Ortes Einbeck, historische Kulturlandschaft landesweiter Bedeutung (HK 72), Landschaftswert sehr hoher Wertigkeit“. Nordöstlich des Vorhabengebiets befindet sich gemäß der Begründung des RROP-Entwurfs 2023 des LK Northeim zudem ein Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung, welches als „Wald- und Offenlandbereiche nördlich Einbeck“ wie folgt beschrieben wird: „tlw. LSG-NOM 10 „Hube, Greener Wald und Luhberg“ mit seinem Schutzzweck der naturbezogenen und ruhigen Erholung, Naherholungsgebiet der Stadt Einbeck, Wanderwege, Aussichtspunkt, Landschaftswertigkeit hoch“. • Laut Landschaftsrahmenplan 1983 des LK Northeim liegt das Vorhabengebiet in einem Raum für Ferienerholung, in einem Bereich für intensive Erholungsnutzung.

3.7.2 Plan-Fall

	Bauphase	Betriebsphase
Umweltauswirkungen (Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes)	Während der Bauphase sind Auswirkungen in Form von Lärm, Licht, Stäuben etc. durch den Einsatz von Baumaschinen zu erwarten, die auch über die Eingriffsbereiche hinausgehen. Die Auswirkungen sind gering und zeitlich sowie örtlich begrenzt.	In der Betriebsphase entstehen siedlungsübliche Emissionen wie Lärm, Licht und Abfall.
Erheblichkeit	Erholungsrelevante Wegeverbindungen entfallen nicht und die Erholungswirkung wird nicht wesentlich verringert. Die zusätzlich verursachten Emissionen sind aufgrund der Art des Vorhabens nicht als erheblich zu betrachten. Der Problematik des hangabwärts fließenden Wassers wird durch folgende Maßnahme vorgebeugt.	
Maßnahmen	Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25a BauGB • P1: Bepflanzung der Baugrundstücke	



	• P2: Anpflanzen einer lockeren Gehölzstruktur mit artenreichen halbruderalen Gras und Staudenfluren Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB • M1: Versiegelungsbeschränkung • M2: Rückhaltung von Niederschlagswasser Im Wirtschaftsweg östlich des Plangebietes werden die technischen Entwässerungsanlagen so angepasst, dass hangabwärtsfließendes Regenwasser von den östlich liegenden Wald- und Landwirtschaftsflächen nicht auf die geplanten Baugrundstücke gelangen kann.
Kompensation	Nicht erforderlich

3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung zu verstehen, wie beispielsweise wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

Für das Vorhabengebiet sind keine spezifischen Bodendenkmale bekannt. Allerdings ist die Region historisch geprägt:

Den östlich angrenzenden Altendorfer Berg beschreibt der Fachbeitrag zur Aktualisierung ausgewählter LRP-Schutzgüter – Landkreis Northeim – Teilbericht Landschaftsbewertung (Stand 2020) als historische Kulturlandschaft wie folgt: *„Die ehemalige Almende des „Altendorfer Bergs“, östlich von Einbeck ist primär aufgrund des großflächigen Kalkmagerrasenvorkommens als historische Kulturlandschaft landesweiter Bedeutung eingestuft. Es bestehen zahlreiche historische Wegeverbindungen zwischen Einbeck, Volksen, Negenborn und dem Altendorfer Berg, die weitgehend noch der Preußischen Landesaufnahme entsprechen. Zudem befinden sich hier der historische Einbecker Buntsandsteinbruch „Roter Stein“ und zahlreiche archäologische Zeugnisse, u.a. vorstädtische Siedlungen, wohl als Vorgänger Einbecks, und der mittelalterliche Wohnplatz „Klus“.*

Auch in der Begründung des RROP-Entwurfs 2023 des LK Northeim wird der Altendorfer Berg bzw. die Hube bei Einbeck ähnlich beschrieben:

„Die historische Kulturlandschaft landesweiter Bedeutung „Altendorfer Berg“ befindet sich östlich der Stadt Einbeck und ist etwa 339 ha groß. Sie ist Teil der historischen Kulturlandschaft „Die Hube bei Einbeck“ von regionaler Bedeutung, welche sich nördlich bis östlich der Stadt Einbeck erstreckt. Zusammengefasst weisen die beiden Gebiete eine Fläche von etwa 1.250 ha auf. In ihr befindet sich eine ehemalige Allmende, historische Wegeverbindungen, der mittelalterliche Wohnplatz „Klus“, die Einbecker Landwehr, die Burgruine Greene, Hohlwege sowie der historische Einbecker Buntsandsteinbruch „Roter Stein“. Zudem weist die historische Kulturlandschaft ein Vorkommen von Kalkmagerrasen auf.“

Der Bereich unmittelbar östlich des Vorhabengebiets gehört gemäß RROP-Entwurf 2023 des LK Northeim bereits zum Vorbehaltsgebiet kulturelles Sachgut.

Insofern besteht auch im Vorhabensbereich eine hohe Chance kultureller Funde. Eine in 2021 durchgeführte geomagnetische archäologische Vorsondierung des weiteren Bereiches am Weinberg weist durchgängig auf das Vorkommen archäologischer Befunde hin, überwiegend aus der Eisenzeit.



Die archäologischen Grabungen wird in Regie und auf Kosten des Erschließungsträger durchgeführt.

In Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt wird das Plangebiet aufgegraben, intensiv untersucht und dabei angetroffene Fundstücke gesichert. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Die Freigabe der archäologischen Denkmalpflege zur Erschließung des Plangebiets wird nach Abschluss der Grabungen erfolgen.

3.9 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Die einzelnen Schutzgüter stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. Durch die Umwandlung einer Acker- und Grünfläche in Wohngebiet werden die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna, Klima und Orts- bzw. Landschaftsbild direkt beeinträchtigt. Von einer gegenseitigen Verstärkung der Belastung der verschiedenen Umweltgüter untereinander ist jedoch nicht auszugehen.

3.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Vorhabenbereich und dessen näheren Umfeld sind keine Betriebe mit Betriebsbereichen gemäß Störfall-Verordnung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorhanden. Somit besteht keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.

3.11 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Altlasten und Abwässern

Angaben zu Abfallaufkommen und Emissionen liegen nicht vor. Es wird von einem sachgerechten Umgang von Abfällen und einer Vermeidung von Emissionen ausgegangen. Aufgrund der anvisierten Nutzungen sind keine negativen erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.



3.13 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Mit der aktuellen Fassung des Bundes-Klimaschutzgesetzes von 2019 soll zudem bis 2045 Klimaneutralität erreicht werden. Somit soll der Klimawandel bekämpft werden und eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden.

Unter „**Klimaschutz**“ sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu gehört zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken. Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Neben den rein technischen Maßnahmen und Betriebsabläufen ist auch die Flächennutzung und Flächenverteilung von Bedeutung. Die überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß festgesetzt. Es verbleiben demzufolge innerhalb der Baugrundstücke Flächen, die klimamildernde Funktionen übernehmen können und auch zur Durchlüftung des Gebietes beitragen.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Unter **Klimaanpassung** sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden. Das Vorhaben selbst ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht besonders anfällig. Der benachbarte Wald und die Hanglage sorgen für ein relativ mildes Klima.

Das Vorhabengebiet ist im Klimaschutz-Teilkonzept zum klimagerechten Flächenmanagement der Stadt (Ratsbeschluss vom 05.12.2018) zum Teil als Potenzialfläche identifiziert, die sich für den Wohnungsbau besonders eignet.

Die Versiegelungsbeschränkung, Regenwasserrückhaltung sowie Pflanzmaßnahmen sollen dem Wärmeineffekt und Oberflächenabfluss bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen wirken klimamildernd.

3.14 Kumulierung

Nach Anlage 1 (2) b ff. BauGB ist auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen einzugehen.



In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind aktuell keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

3.15 Null-Variante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern. Es wird von einer Weiterführung der als Grünland bzw. Acker genutzten Fläche ausgegangen.

Der Status quo würde wie im Basisszenario beschrieben als Null-Variante weiter bestehen bleiben.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

4.1 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 den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

4.1.1 Bestand

Der überwiegende Anteil des Plangebietes wird in der Bestandssituation durch landwirtschaftliche Fläche in Form eines Ackers eingenommen. Diesem Bereich kann nur eine geringe ökologische Wertigkeit zugewiesen werden. Dieser Bereich wird mit 1 Punkt bewertet. Von größerer Bedeutung ist die im Norden des Plangebietes befindliche Ackerbrache, welche mit Teilen von Blühstreifen, halbruderlalen Gras- und Staudenfluren durchaus siedlungsökologische Funktionen für Tiere und Pflanzen, aber auch einige abiotischen Faktoren hat. Dennoch handelt es sich um eine Ackerfläche, deren momentane Ausprägung nicht dauerhaft gesichert ist. Aufgrund der Vielfalt wird dieser Bereich mit 2 Punkten bewertet.

Der kleinflächige Anteil an bestehender Kompensationsfläche wird als extensives mesophiles Grünland mit 4 Punkten bewertet.

4.1.2 Neuplanung

Für die Bewertung der Planung sind die ökologische Leistungsfähigkeit der grünordnerischen Maßnahme innerhalb des Geltungsbereiches sowie ihrer Nachhaltigkeit von Bedeutung. Alle überbaubaren Bereiche des Plangebietes und Verkehrsflächen haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keine Bedeutung. Sie werden entsprechend mit 0 Punkten bewertet.



Mit 1,5 Punkten werden die nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes bewertet, da diese Flächen gärtnerisch gestaltet werden und damit gleichzeitig eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit einhergeht. Die Funktionalität wird aber überwiegen, so dass eine höhere Bewertung nicht vertretbar ist.

Die Pflanzfläche P2 zur Eingrünung des Plangebietes Richtung Süden und Osten übernimmt im Übergangsbereich zur freien Landschaft als Bindeglied wichtige siedlungsökologische Funktionen und übernimmt auch Kompensationsfunktion für die erheblich betroffenen Naturraumpotenziale und wird mit 3 Punkten bewertet.

4.1.3 Rechnerische Gegenüberstellung

Tabelle 1 Rechnerische Bilanzierung

Ökologische Wertigkeit Bestand	qm	Punkte	Gesamt	Ökologische Wertigkeit Neuplanung	qm	Punkte	Gesamt
Acker	13.150	1,0	13.150	WA GRZ 0,3	13.150		
Ackerbrache	2.959	2,0	5.918	überbaubar	3.945	0,0	0
Kompensationsfläche mesophiles Grünland	41	4,0	162	restliche nicht überbaubare Fläche	9.205	1,5	13.808
unbefestigter Feldweg	657	0,5	329	Grünfläche P 2	1.053	3,0	3.159
				Versorgungsanlagen	15	0,0	0
				Verkehrsflächen	1.722	0,0	0
				Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	867		
				Davon			
				Fuß- und Radweg	210	0,0	0
				unbefestigter Feldweg	657	0,5	329
	16.807		19.559		16.150		17.295
Defizit 2.264 Punkte Ausgleichsbedarf - qm bei Steigerung um 1 Punkt 1.132 qm bei Steigerung um 2 Punkte 755 qm bei Steigerung um 3 Punkte 566 qm bei Steigerung um 4 Punkte							

Die rechnerische Gegenüberstellung des Basisszenarios und des Plan-Falls ergeben ein Ausgleichsdefizit von **2.264 Punkten**. Die negativen Umweltauswirkungen können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.



Es ist eine Kompensation auf einer externen Ausgleichsfläche notwendig.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Im Besonderen müssen auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz getroffen werden.

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen, welche die unterschiedlichen Naturraumpotenziale und Schutzgüter positiv beeinflussen:

4.2.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB	
M1: Versiegelungsbeschränkung	Maßnahme Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen, 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 Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrassen 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.
M2: Rückhaltung von Niederschlagswasser	Maßnahme Auf den Baugrundstücken sind zur Wasserrückhaltung private Regenwasserspeicher mit gedrosselter Entleerung einzurichten. Die Speichergroße beträgt mindestens 25 l/m² projektierte Dachfläche. Das Speichervolumen begrünter Dächer kann in Ansatz gebracht

Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB	
	werden. Die Abflussmenge aus dem Speicher wird auf 1.000 l/Std. begrenzt. Ziele und Begründung Durch eine von baulichen Anlagen bedingte Bodenversiegelung wird die Oberflächenentwässerung beeinträchtigt. Durch das Gefälle im Plangebiet entstehen zusätzliche Belastungen, die auf das Abwasserkanalnetz einwirken. Um insbesondere Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen zu vermeiden und zu verringern, wurden diese baulich-technischen Maßnahmen definiert.

Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25a BauGB	
P1: Bepflanzung der Baugrundstücke	Maßnahme Das Baugebiet ist zu begrünen durch: • Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 14-16 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage 3xv., mB, StU 12-14 cm je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche, • Anpflanzen von 3 Stück standortheimischen Sträuchern, verpflanzte Sträucher, 4-5 Triebe, OB, 60 – 100 cm je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche, • dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze, kein Formschnitt. • Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt sein. Ziele und Begründung Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes 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 aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen. Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in Kapitel 10.4 aufgeführten Baumarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumsorten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.
P2: Anpflanzen einer lockeren Gehölzstruktur mit artenreichen halbruderalen- Gras und Staudenfluren	Maßnahme Auf der Fläche ist eine lockere Gehölzstruktur mit artenreichen Gras- und Staudenfluren zu entwickeln durch: • Anpflanzen von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, StU 14 – 16 cm pro angefangene 100 qm Pflanzfläche oder alternativ 1 Obstbaum unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten



Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25a BauGB

als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm,

- Anpflanzen von mindestens 3 standortgerechten heimischen Laubsträuchern, 2 x v., o. B., 60 – 80 cm pro 50 qm Pflanzfläche,
- Einsaat der Restflächen 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 zum Aufbau eines gliedernden Landschaftsbestandteils, der zugleich auch den Aspekt der Kulturlandschaft betonen soll. Es ist eine lockere Bepflanzung vorgesehen, um keine Barrierewirkung der Gehölze zu entwickeln, sondern vielmehr eine Transparenz zwischen Wohngebiet und freier Landschaft zu bewahren. Bei der Flächenbreite von durchschnittlich drei bis fünf Metern sind vielfältige Gestaltungsanordnungen von Gehölzbereichen und Offenlandsituationen möglich.

Die Struktur einer Wiesenlandschaft mit Einzelgehölzen erfüllt diese Funktionen. Durch entsprechend variables Höhen- und Seitenwachstum kann sich die Gehölzpflanzung zu einer dynamischen und landschaftsprägenden gliedernden Struktur entwickeln. Außerdem wird durch die Maßnahme ein Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen geschaffen.

Einzelgehölze sind wichtige Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsachsen zwischen Siedlungsbereich und offener Landschaft darstellen.

Um ein dynamisches Bild der Gehölzpflanzungen zu erreichen, werden auch Bäume 2. und 3. Ordnung im Einzelstand verwendet. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden

Die Herstellung dieser Pflanzmaßnahmen auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche erfolgt durch den Erschließungsträger. Diese Flächen werden als Teil der Grundstücke an die jeweils anliegenden privaten Bauherren mit veräußert. Den privaten Eigentümern obliegen die spätere Pflege und der Erhalt nach Maßgaben dieser Festsetzung.

Bei den Anpflanzungen sind die festgesetzten Mindestgrößen sowie gängige Pflanzqualitäten eingestellt, um das Konzept der westlich angrenzenden vorhandenen Feldhecke fortzuführen.

4.2.2 Externer Ausgleich

Der Ausgleich wird auf einer bereits angekauften Fläche der Stadt Einbeck angerechnet. Es handelt sich bei der Fläche um das Flurstück 9/1 der Flur 2, Gemarkung Negenborn. Diese Fläche wurde 2004 in Abstimmung mit dem Landkreis Northeim durch die UNB als Acker eingestuft, mit dem Argument der Vorleistung für künftige Ausgleichsmaßnahmen.



In dem seit August 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Weinberg“ wird die Fläche in der Begründung als externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes selbst sowie als externer Ausgleich für nachfolgende Bebauungspläne beschrieben.

Im Jahr 2005 wurde die Fläche durch die Stadt durch einen Grundstückstauschvertrag erworben. Das Ziel des Kaufes war schon damals, die Fläche als Pufferzone zwischen den verschiedenen Baugebieten des Weinbergs und dem Naturschutzgebiet „Altendorfer Berg“ zu entwickeln.

2006 wurde die Fläche von einem intensiv genutzten Acker zu einer extensiv durch eine Schafbeweidung bewirtschaftete Halbruderalflora mithilfe von verschiedenen Maßnahmen umgenutzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“ wurde somit das gesamte Flurstück umgenutzt. Dies geht über den notwendigen Umfang des Ausgleiches des Bebauungsplanes Nr. 60 „Weinberg“ hinaus. Die restliche Fläche dient dabei als „Öko-Flächenpool“ für künftige Bebauungspläne.

Auf diesen „Öko-Flächenpool“ wird nun im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Weinberg III“, zugegriffen.

Die rechtliche Absicherung des Ausgleiches erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Einbeck und dem Vorhabenträger. In dem Vertrag werden auch die Kostenverteilung einschließlich der Flächenpflege geregelt.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Zusammenstellung der Unterlagen und der Prüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes erfolgte problembezogen auf der Grundlage vorhandener Daten. Für die Prognose der Auswirkungen wurden die maximal möglichen Nutzungen und Bauformen zugrunde gelegt, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuleiten sind.

Die Beurteilung der biotischen Potenziale erfolgte nach örtlicher Einschätzung. Zur Beurteilung der faunistischen Belange inklusive Artenschutz wurde eine artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung erstellt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingeflossen sind. Die Ausarbeitung ergänzender ökologischer Sonderuntersuchungen ist nach derzeitigem Stand der Kenntnisse nicht erforderlich.

Die Belange des Menschen wurden unter Zuhilfenahme von Kriterien aus den Bereichen Landschaftsbild, Erholung etc. beurteilt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen.



5.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

5.2.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.
- die Effektivität bei der Ausführung der Pflanzmaßnahmen sowie die Einhaltung der vorgegebenen Pflanzqualität der Gehölze.

Detaillierte faunistische und floristische Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Monitorings.

5.2.2 Zeitlicher Ablauf und Dauer des Monitorings

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Gemeinde bestimmt daraufhin einen geeigneten Zeitpunkt, um mit dem Monitoring zu beginnen. Bei sensiblen Schutzgütern, erkennbaren Umweltproblemen in der Bauphase usw. sollte das Monitoring bereits bei Beginn der Durchführung des Bebauungsplanes erfolgen. Spätestens aber nach Abschluss des Projektes.

Die Dauer des Monitorings ist ebenfalls durch die Gemeinde zu bestimmen. Sie erfolgt entsprechend der Risikolage sowie der Sensibilität und Betroffenheit der Schutzgüter bei Vollzug des Bebauungsplanes.

5.2.3 Empfehlungen für Gehölzanpflanzungen (Auswahlliste)

Für Neuanpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen ist es verpflichtend, dass grundsätzlich nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Für alle darüber hinaus freiwillig getätigten Pflanzungen wird es empfohlen.



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 Gehölzauswahl von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Großsträucher (bis 7 m)		Mittelsträucher (bis 3 m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia



Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		
---------------------	-----------------	--	--

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Tabelle 3 Obstbaumsorten für Niedersachsen

Apfelsorten:		
Alkmene	Gravensteiner	Melrose
Boskoop, Roter	Grahams Jubiläum	Münsterländer, roter, gelber
Dülmener Rosenapfel	Ingrid Marie	Stark Earliest
Elstar	Jakob Lebel	Summerred
Erwin Baur	James Grieve	
Birnensorten:		
Clapps Liebling	Vereinsdechant	Nordhäuser Winterforellenbirne
Conference	Köstliche von Charneaux	Gellerts Butterbirne
Kirschsorten:		
Süßkirschen	Sauerkirschen	
Kassins Frühe	Koröser Weichsel	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Regina	Schattenmorelle	
Zwetschen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	Zimmers Frühzwetsche
The Czar	Althans Reneklode	Große Grüne Reneklode

Einbeck, den 24.01.2025
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
L.S.

Gez. Sabine Michalek



6 Quellenverzeichnis

NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU) (o. A.): NUMIS-Portal

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2014): NIBIS® Kartenserver. Hannover

BAUGESETZBUCH (2019): BauGB, 14. Auflage

VON DRACHENFELS, O. (2019). Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen: Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

LANDKREIS NORTHEIM (1983): Landschaftsrahmenplan

LANDKREIS NORTHEIM (2006): Regionales Raumordnungsprogramm

LANDKREIS NORTHEIM (ENTWURF 2023): Regionales Raumordnungsprogramm

LANDKREIS NORTHEIM (2020): Fachbeitrag zur Aktualisierung ausgewählter LRP-Schutzgüter im Landkreis Northeim – Landschaftsbewertung (Stand 2020)

LANDKREIS NORTHEIM (2021): Fachbeitrag zur Aktualisierung ausgewählter LRP - Schutzgüter Teilbericht Biotopverbund (Stand 2021)

LIMNA, BÜRO LIMNA WASSER & LANDSCHAFT (2022): „Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung (Fauna) zum Bauleitplanverfahren für den B-Plan Nr. 85 „Weinberg III“, Stadt Einbeck“

PLANUNGSGRUPPE PUCHE (2022): Stadt Einbeck Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ mit örtlicher Bauvorschrift Vorprüfung zur FFH Verträglichkeit

STADT EINBECK (2014): Flächennutzungsplan mit aktuellsten Änderungen 2022



Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung (Fauna) zum Bauleitplanverfahren für den B-Plan Nr. 85 „Weinberg III“, Stadt Einbeck



Im Auftrag von

Planungsgruppe Puche
Häuserstr. 1
37154 Northeim



Büro LIMNA Wasser & Landschaft
Rodeweg 20
37081 Göttingen

Göttingen, im September 2022

Auftragnehmer: LIMNA Wasser & Landschaft
Rodeweg 20
37081 Göttingen
Fon: 0551-7700100
Fax: 0551-7706058
E-Mail: info@limna.de
www.limna.de

Sachbearbeitung: Jürgen Rommelmann, Dipl. Biol., M.Sc. agr.
Anaïs Nowatzki, B.Sc. geogr.

Technische Mitarbeit: Johann Busse, cand. B. Eng.



Jürgen Rommelmann, Dipl.-Biol., M.Sc. agr.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
der Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Göttingen, den 7. September 2022

Titelbild: Blick über das Untersuchungsgebiet nach Osten.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Untersuchung	4
2	Lage und Beschreibung des Untersuchungsgebietes.....	4
3	Methodik der artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung.....	6
4	Ergebnisse	7
4.1	Beschreibung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen	7
4.2	Einschätzung des Artenschutzfachlichen Potenzials	9
5	Zusammenfassung	11
	Literaturverzeichnis	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grenzen des B-Plan Nr. 85 „Weinberg III“ bzw. des USG im Luftbild	4
Abbildung 2: Lage des LSG „Hube, Greener Wald und Luhberg“ und des FFH-Gebietes bzw. NSG Altendorfer Berg“	6
Abbildung 3: Brachestreifen und Acker des USG	7
Abbildung 4: Brachefläche außerhalb USG und Übergang zum Altendorfer Berg östlich des USG	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswahl der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten	9
--	---

1 Anlass der Untersuchung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplans Nr. 85 „Weinberg III“ in der Stadt Einbeck beauftragte die Planungsgruppe Puche aus Northeim eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse für den Geltungsbereich des B-Plans.

2 Lage und Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Der zu untersuchende Bereich des B-Plans (folgend auch Untersuchungsgebiet oder USG genannt) liegt am östlichen Stadtrand von Einbeck südlich des Negenborner Wegs und östlich der Werner-Heisen-Straße (Abbildung 1). Im Osten grenzen in ca. 25 m Entfernung die Waldbereiche des Naturschutzgebietes (NSG) Altendorfer Berg an. Südlich befinden sich Ackerflächen.

Das ca. 1,6 ha große Untersuchungsgebiet liegt auf einer Höhe von 164 bis 177 m NHN und steigt West nach Ost an, der tiefste Punkt liegt an der SW-Ecke, der höchste Punkt in der NO-Ecke des USG. Die Fläche besteht zum überwiegenden Teil aus Ackerland, an das nördlich ein schmaler Streifen Ackerbrache anschließt.

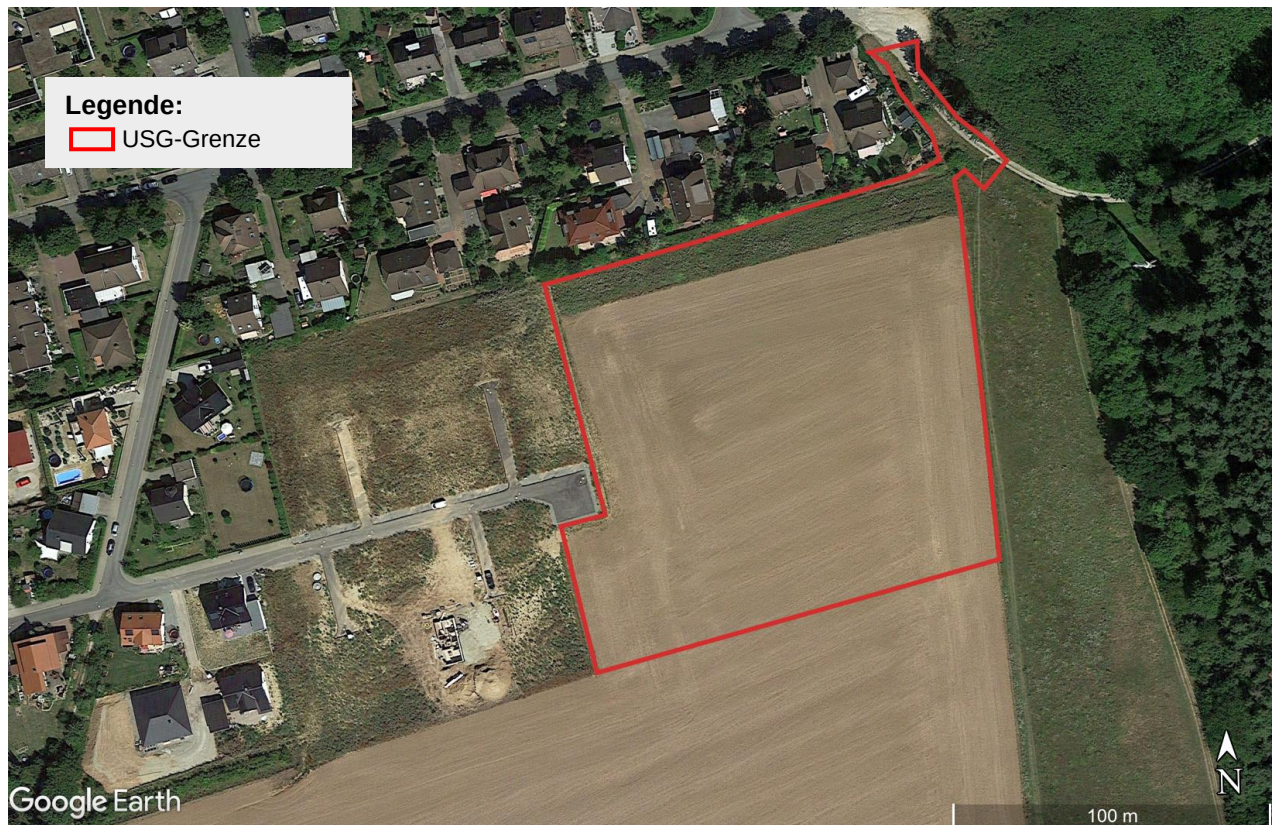


Abbildung 1: Grenzen des B-Plan Nr. 85 „Weinberg III“ bzw. des USG im Luftbild

Kartengrundlage: Google Earth

Das Untersuchungsgebiet gehört zur naturräumlichen Unterregion 8.2 „Weser-Leinebergland“. Klimatisch betrachtet liegt das Gebiet in der kontinental geprägten Klimazone mit jährlich mittleren Temperaturen von 8,9 bis 9,0 °C und Jahresniederschlagsmengen von 645 mm (NMU 2022). Das USG gehört bodenkundlich zur Bodenlandschaft der Lössgebiete; hier finden sich flache Pseudogley-Parabraunerden mit einer Boden- bzw. Ackerzahl von 73/72. Aufgrund des Geländegefälles besteht eine sehr hohe Gefährdung für Erosion durch Wasser (Stufe CCWasser1; LBEG 2022).

Die potenziell natürliche Vegetation des Gebietes ist die der Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte der submontan/hochkollinen Höhenstufe (Waldgersten-Buchenwälder, Frühlingsplatterbsen-Vikariante, Code NcWF; BFN 2022).

Rechtlich geschützte Bereiche im Untersuchungsgebiet und der Umgebung

In der Nordostecke des USG grenzt an den geplanten Wirtschaftsweg direkt das Landschaftsschutzgebiet „Hube, Greener Wald und Luhberg“ (Kennzeichen NOM 00010) an, dass am 24.09.2010 per Verordnung als LSG ausgewiesen wurde (Abbildung 2). Südlich des LSG schließt unmittelbar das FFH-Gebiet Nr. 129 „Altendorfer Berg“, das in der Bekanntmachung vom 26.11.2015 als solches ausgewiesen wurde. Gleichzeitig ist das FFH-Gebiet auch als Naturschutzgebiet (NSG) gleichen Namens seit dem 04.08.2012 ausgewiesen (NMU 2022). Das FFH-Gebiet bzw. NSG grenzt nicht direkt an das B-Plangebiet, sondern ist etwa 80 m davon entfernt.

Eine schriftliche Anfrage bei der für Natur- und Artenschutz im Stadtgebiet zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Northeim ergab, dass dort keine Daten über das Untersuchungsgebiet z. B. geschützte Landschaftsbestandteile vorliegen¹.



¹ E-Mail der UNB vom 01.09.2022



Abbildung 2: Lage des LSG „Hube, Greener Wald und Luhberg“ und des FFH-Gebietes bzw. NSG Altendorfer Berg“

Quellen: Karte oben: Karten zur Verordnung des LSG, Karte 35 M 1:5.000 (LANDKREIS NORTHEIM 2010); Karte unten: Niedersächsische Umweltkarten (NMU 2022).

3 Methodik der artenschutzfachlichen Potenzialeinschätzung

Zur Einschätzung des artenschutzfachlichen Potenzials erfolgte zusätzlich zur Auswertung vorhandener Unterlagen am 29.08.2022 eine Begehung der Gesamtfläche des Plangebietes und seiner Strukturen. Dabei wurden die Flächennutzungsstrukturen erfasst und soweit dies jahreszeitlich möglich war, eine annäherungsweise Charakterisierung der Biotoptypen nach DRACHENFELS 2021 vorgenommen.

Die faunistische Potenzialeinschätzung bezieht sich auf die Avifauna, Fledermäuse, Reptilien und Wirbellose, die aufgrund der Biotopstrukturen eine Rolle spielen könnten. Da Wasserflächen fehlen entfallen Potenzialeinschätzungen für die entsprechenden aquatischen Gruppen (z.B. Libellen, Amphibien, Fische).

Die Einschätzung des potenziellen Brutvogelbestands erfolgte aufgrund von Sichtbeobachtungen (soweit jahreszeitlich möglich) und der gutachterlichen Einschätzung des Lebensraumpotenzials anhand der vorhandenen Strukturen bzw. Biotoptypen im USG und seiner Umgebung.

Hinsichtlich der Fledermausfauna erfolgte eine Eignungseinschätzung des USG und der Anschlussflächen als Jagdrevier. Quartiermöglichkeiten sind aufgrund des Fehlens von Bäumen und Gebäuden im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden; diese sind erst wieder auf den Nachbarflächen (z. B. Wohnhäuser am Negenborner Weg, Waldflächen der Altendorfer Berge) potenziell gegeben.

Da die Untersuchungsfläche überwiegend aus Acker mit lössgeprägten Böden besteht, wurde dieser einschließlich der angrenzenden Bracheflächen auf Spuren von Hamsterbauten untersucht.

Die Einschätzung der ökologischen Wertigkeit des USG für Amphibien und Reptilien erfolgte anhand der Flächenstrukturen (u.a. Wasservorkommen, Sonnenplätze, Bodenbeschaffenheit).

Für Tagfalter und Heuschrecken ergibt sich die Potenzialeinschätzung aus den Biotoptypenvorkommen und deren Zustand.

4 Ergebnisse

4.1 Beschreibung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen

Das Untersuchungsgebiet besteht überwiegend aus Acker, der in der Biotoptypisierung dem Untertyp des basenreichen Lehm-/Tonackers zuzuordnen ist (AT, DRACHENFELS 2021). Nördlich grenzt ein ca. 12 m breiter Brachestreifen an (Abbildung 3). Ein trockengefallener etwa 2 m breiter Entwässerungsgraben trennt den Brachestreifen von den nördlich anschließenden Grundstücken am Negenborner Weg. Der Brachestreifen hat wahrscheinlich die Funktion eines Wildackers bzw. Blühstreifens. Die mit Abstand dominierende Pflanze ist hier die Ackerkatzdistel (*Cirsium arvense*); weitere Pflanzenarten sind: Wilde Möhre (*Daucus carota*), Großer Odermennig (*Agrimonia procera*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Huflattich (*Tussilago farfara*), Kanadische Goldrute (*Solidago gigantea*) und Acker-Gänsedistel (*Sonchus arvensis*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Hauhechel (*Ononis spinosa*).



Abbildung 3: Brachestreifen und Acker des USG

Bild oben: Acker mit Blickrichtung nach Osten; Bild unten: Brachestreifen mit Blickrichtung nach Westen.

Westlich, aber außerhalb des Untersuchungsgebietes, grenzt ebenfalls eine Brachefläche an, die von ihrer Vegetationszusammensetzung weitgehend der des beschriebenen Brachestreifens gleicht mit einer noch höheren Dominanz der Ackerkratzdistel sowie häufigen Vorkommen des Wiesen-Pippaus (*Crepis biennis*); vereinzelt tritt auch die Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*) auf.

Östlich, aber auch außerhalb des Untersuchungsgebietes, grenzt ebenfalls eine Brachefläche an, die sich bis zum Waldsaum des Altendorfer Bergs zieht (Abbildung 4) Typische Arten dieser Fläche sind: Wilde Möhre, Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Taubenkropf-Leimkraut (*Silene vulgaris*), Großer Odermennig, Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Labkraut (*Gallium mollugo*), Acker-Gänsedistel und Feld-Klee (*Trifolium campestre*). Da nach Auskunft eines Anwohners die Fläche bis zum letzten Jahr von einer Schafherde beweidet wurde, dann aber aufgegeben wurde, ist die Fläche dem Biotoptyp des mageren mesophilen Grünlandes kalkreicher Standorte mit Verbrachung zuzuordnen (GMK, DRACHENFELS 2021).

Östlich davon beginnt der Wald des FFH-Gebietes bzw. NSG „Altendorfer Berg“, der zum Offenland durch einen breiten Gebüschsaum, vorwiegend aus Schlehe (*Prunus spinosa*) mit Einzelbäumen aus mittelalten Eichen (*Quercus robur*), Weiden (*Salix* sp.) und Spitzhorn (*Acer platanoides*) abgetrennt ist. Der Wald besteht überwiegend aus Kiefernforst.



Abbildung 4: Brachefläche außerhalb USG und Übergang zum Altendorfer Berg östlich des USG
Bild oben: Brachefläche; Bild unten: Waldsaum mit Schlehe, beide Bilder mit Blickrichtung nach Süden.

Das nordöstlich angrenzende LSG besteht in Nachbarschaft des Weges aus einer Gehölzaufwuchsfläche mit Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Kirsche (*Prunus sp.*) Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Buche (*Fagus sylvatica*). An offenen Stellen tritt die Kanadische Goldrute auf.

4.2 Einschätzung des Artenschutzfachlichen Potenzials

Avifauna

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen der schon älteren Wohnsiedlung entlang des Negenborner Weg und den gehölzreichen Standorten des Altendorfer Bergs. Dementsprechend wird sich die Avifauna aufgrund der beschriebenen Strukturen vorwiegend aus siedlungsgebundenen Arten und solchen gehölzreicher Parklandschaften bzw. Waldbereiche (vorwiegend Nadelwald) zusammensetzen. In der Mehrzahl handelt es sich dabei um in Niedersachsen weit verbreitete und meist nicht gefährdete Vogelarten. Nach gutachterlicher Einschätzung könnte es sich beim potenziellen Brutvogelbestand der Fläche daher um die in Tabelle 1 beispielhaft aufgeführten Arten handeln.

Tabelle 1: Auswahl der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten
Rote Liste nach KRÜGER & NIPKOW (2015).

Artname		Rote Liste Niedersachsen 2015
deutsch	wissenschaftlich	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	*
Bluthänfling	<i>Carduelis [c.] cannabina</i>	3
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*
Elster	<i>Pica pica</i>	*
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*
Hausperling	<i>Passer [d.] domesticus</i>	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	*
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	*
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	*
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	3
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	*

Erläuterungen: Gefährdungskategorien der Rote Liste Niedersachsen 2015:

* = ungefährdet, V = auf Vorwarnliste, 3 = gefährdet;

Auf der Ackerfläche und dem Brachestreifen des USG sind diese Arten höchstens Nahrungsgäste; als typische Brutvogelarten dieses Biotoptyps kommen Bodenbrüter wie z. B. Feldlerche (*Alauda arvensis*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) oder das Rebhuhn (*Perdix perdix*) in Frage. Die Feldlerche hält zu Wald- und Siedlungsflächen einen Abstand von mindestens 60-120 m (NLWKN

2011); damit eignet sich das USG nicht als Bruthabitat für die Art, da die Nähe zur Bebauung im Westen und Norden sowie des Waldes von Osten dies ausschließt (bezogen auf einen Mindestabstand von 120 m). Für die beiden anderen Arten dürfte dies ähnlich gelten, zu dem sind Störungen durch Spaziergänger mit nicht angeleinten Hunden nicht unerheblich, die den unbefestigten Weg am Waldrand sowie einen Trampelpfad südlich davon regelmäßig nutzen.

Fledermäuse

Das Plangebiet kommt maximal als Jagdgebiet für Fledermäuse in Frage. Da Fledermäuse besonders lineare Strukturen befliegen, sind vor allem Flugaktivitäten südlich der Siedlungsfläche am Negenborner Weg zu erwarten und damit über dem nördlichen Brachstreifen des USG. Ebenfalls dürfte der als Wirtschaftsweg geplante unbefestigte Feldweg im Nordosten mit seiner Randlage zu den Gehölzflächen des LSG von jagenden Fledermäusen häufiger frequentiert werden. Alle übrigen Leitstrukturen sind so weit vom USG entfernt, dass sie für diese Betrachtung nicht relevant sind.

Quartiermöglichkeiten bieten sich aufgrund fehlender Gebäude und Bäume im USG für Fledermäuse nicht. Das Hauptpotenzial für Quartiere liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes wie z.B. in den in näherer Nachbarschaft liegenden Gebäuden und in den Waldflächen des Altendorfer Bergs sofern hier ältere, strukturreichere Bäume vorkommen.

Sonstige Tiergruppen

Bei der flächenhaften Kontrolle auf Feldhamster wurden keine Hinweise auf eine Nutzung festgestellt. Das Potenzial erscheint trotz geeigneter Bodenverhältnisse aufgrund der inselartigen Lage am Westrand des Altendorfer Bergs gering.

Für Amphibien ergeben sich aufgrund fehlender oder nur episodisch wasserführender Gewässer (Graben am Nordrand) keine Fortpflanzungsmöglichkeiten. Überwinterungshabitate für Erdkröten (*Bufo bufo*) dürften sich z.B. in den Gehölzflächen mit lockeren Böden und Laubauflage im Osten außerhalb des USG ergeben.

Für Reptilien dürfte nur der nördliche Brachestreifen aufgrund der extensiveren Nutzung von Bedeutung sein, während die Ackerfläche keine Bedeutung für diese Tiergruppe hat. Auf dem Brachstreifen gibt es außer Mausgängen keine Versteckmöglichkeiten (z.B. Stein- oder Altholzhaufen) mit einer entsprechend hohen Prädationsgefahr. Die Ackerfläche wird maximal kurzfristig von den Rändern her bei der Nahrungssuche genutzt. Während der Begehung wurden keine Reptilien beobachtet; als mögliche Arten können weit verbreitete und wenig anspruchsvolle Arten wie Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*) auftreten.

Für die Tagfalter bietet nur der nördliche Brachstreifen mögliche Futterquellen durch die im Frühjahr und Frühsommer hier blühenden Pflanzen. Während der Begehung wurde ein Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*) festgestellt, der aufgrund der Trockenheit an den wenigen noch blühenden Pflanzen nach Nahrung suchte. Auf besondere Pflanzen spezialisierte Arten sind nicht zu erwarten, da diese eher selten auf Brachflächen auftreten, sodass sich das Artenspektrum während der Blütezeit vorwiegend aus weit verbreiteten Arten wie Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Tagpfauenauge (*Aglais io*) oder Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*) und zusammensetzten wird.

Für die Heuschrecken ist ebenfalls der Brachesteifen gegenüber dem bedeutungslosen Acker von etwas höherer Wertigkeit, wobei während der Begehung kein einziges Tier beobachtet wurde. Ursächlich dafür dürfte der insgesamt eher schütterere Bewuchs auf der Brachfläche in Kombination mit der starken Trockenheit sein, die die Vegetation früh abtrocknen ließ, sodass sich Nahrung und Deckungsmöglichkeiten verringerten. Als potenzielle Arten sind z.B. der Nachtigall-Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*) oder der Braune Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*) zu erwarten. Ein Einwanderungspotenzial für trockenwarmliebende Arten besteht von der östlich angrenzenden mageren Grünlandfläche mit Brachzeigern, auf der Heuschrecken sich wegen der Dauerhaftigkeit des Biotoptyps längerfristig etablieren können als auf einer kurzfristiger angelegten Ackerbrache.

Jedoch wurden auch hier und in den zum Acker benachbarten Bereichen keine Heuschrecken festgestellt.

5 Zusammenfassung

Das ca. 1,6 ha große Untersuchungsgebiet setzt sich überwiegend aus Ackerfläche und einem nördlich daran angrenzenden Brachstreifen zusammen. Nordöstlich grenzt direkt ein LSG und in einiger Entfernung östlich das FFH-Gebiet bzw. NSG „Altendorfer Berg“ an.

Hinsichtlich der Avifauna werden aufgrund der nahen Lage zu den nördlich und westlich liegenden Siedlungsflächen am Negenborner Weg und der Werner-Heisenberg-Straße sowie den östlich angrenzenden Waldflächen der Altendorfer Berge Arten der Siedlungsflächen, gehölzreichen Parklandschaften und Wälder (Nadelwälder) dominieren. Spezialisten und besonders gefährdete Arten sind nicht zu erwarten oder sehr selten. Vorkommen bodenbrütender Arten des Offenlandes wie Feldlerchen werden aufgrund der geringen Abstände zu Siedlungsflächen als unwahrscheinlich angenommen.

Für Fledermäuse ist das Untersuchungsgebiet nur am Nordrand im Übergang zu den Wohngrundstücken als Jagdrevier von Bedeutung. Strukturen, die Quartiere bieten könnten, fehlen.

Für Amphibien hat das USG keine Bedeutung, da permanente Gewässer fehlen, ebenso wie geeignete Überwinterungshabitate.

Während die Ackerfläche für Reptilien bedeutungslos ist oder maximal von den Rändern her bei der Nahrungssuche genutzt wird, könnte der nördliche Brachestreifen aufgrund der extensiveren Nutzung eine etwas höhere Wertigkeit haben; allerdings sind die Versteckmöglichkeiten auf verlassene Mausgänge beschränkt. Es sind nur euryöke² und weit verbreitete Arten zu erwarten.

Für Tagfalter ist nur der Brachstreifen während der Hauptblütezeit interessant, wobei in erster Linie „Allerweltsarten“ mit weiter Verbreitung und geringen Ansprüchen zu erwarten sind.

Ein Potenzial für trockenwarmliebende Heuschrecken besteht nur auf dem Brachestreifen, wobei die schütterere Vegetation in Verbindung mit der Trockenheit die günstigen Bedingungen auch für diese Arten schrumpfen lassen. Wie bei den Tagfaltern sind eher „Allerweltsarten“ zu erwarten.

Literaturverzeichnis

- BFN (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, 2022): Floraweb, Online-Karten der Potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands. Link: <https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html#close>. Letzter Zugriff 02.09.2022
- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachsen, Heft A/4, 1-336, Hannover.
- KAISER, T. & D. ZACHARIAS (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 1/03.
- KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung, Stand 2015, von - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 35 (4) (4/15): 181-256.

² Bezeichnung für Organismen, die Schwankungen lebenswichtiger Umweltfaktoren in weiten Grenzen ertragen.

LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2021): NIBIS – Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Interaktiver Kartenserver. Online verfügbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>; letzter Zugriff: 17.01.2022.

NLWKN (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen: Feldlerche (*Alauda arvensis*) – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 7 S., unveröff.

NMU = NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2022): Umweltkarten Niedersachsen – Onlinekartenserver des Landes. Online verfügbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>; letzter Zugriff: 19.01.2022.

Stadt Einbeck

Bebauungsplan Nr. 85 „Weinberg III“ mit örtlicher Bauvorschrift

Vorprüfung zur FFH Verträglichkeit

Auftraggeber:

Stadt Einbeck

Teichenweg 1

37574 Einbeck

Endgültige Fassung

Stand: 04.11.2022

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

475 FFH-Vorprüfung 1-a

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung	1
2	Beschreibung des Vorhabens	1
2.1	FFH-Gebiet Nr. 129 „Altendorfer Berg“	2
2.1.1	Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie	3
2.1.2	Arten nach Anh. II FFH-RL und Anh. I VSch-RL sowie die wichtigsten Zugvogelarten	5
2.1.3	Weitere Arten	6
3	Lage des Vorhabens zum Schutzgebiet	6
4	Mögliche ökologische Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet	6
5	Mögliche unmittelbare und mittelbare Beeinträchtigungen	7
6	Abschließende Bewertung	8

1 Veranlassung

Die Stadt Einbeck möchte am östlichen Rand der Kernstadt von Einbeck im Bereich des Weinberges ein Wohngebiet erweitern, um den wachsenden Bedarf an Einfamilienhäusern entgegenzukommen. Betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Baugebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

Das Baugebiet am Weinberg II der Stadt Einbeck ist ein Areal, das bisher nicht überplant ist. Es handelt sich planungsrechtlich um einen Außenbereich. Die Fläche bietet sich in Anbetracht des dringenden Bedarfs an Wohnbauland in Einbeck an, um entsprechend der Umgebung für eine Bebauung vorbereitet zu werden. Die Fläche wird als weiterer Abschnitt eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt, das die Entwicklung dieser Flächen bereits angedacht hat.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Bezugsradius von unter 1000 m zum FFH – Gebiet Nr. 129 „Altendorfer Berg“, also einem Schutzgebiet, welches eine Vorprüfung gem. den Inhalten der FFH – Richtlinie und deren Umsetzung in § 31 ff BNatSchG erforderlich macht.

Im Rahmen einer Vorprüfung ist auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu dokumentieren.

2 Beschreibung des Vorhabens

Für eine Beurteilung des Vorhabens im Rahmen einer Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit sind folgende Fakten von Bedeutung:

- Das Plangebiet wird durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen charakterisiert
- Das Plangebiet schmiegt sich im Norden und Westen an vorhandene Wohnbebauung an
- Ausschließliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe etc. sind ausgeschlossen
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Dies bedeutet, dass ein sehr hoher Anteil nicht überbauter Bereiche mit der Möglichkeit einer individuellen siedlungsökologisch relevanten Freiflächengestaltung besteht
- Eine Durchgrünung der Baugrundstücke mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern hat klimaausgleichende Funktionen im Siedlungsbereich und unterstützt siedlungsökologische Aspekte auch hinsichtlich Puffer und Filterfunktionen

- Im südlichen Bereich ist eine Pflanzfläche zur Entwicklung von extensivem Grünland und Einzelbaumbestand vorgesehen. Die Fläche übernimmt ebenfalls wichtige ökologische und klimaausgleichende Funktionen. Der Aspekt der Offenlandstrukturen wird so unterstützt
- Gerade schon aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Auch mit überhöhten Emissionen umweltschädlicher Stoffe, Nährstoffe, Stäuben etc. ist aufgrund der anvisierten Nutzung als Wohngebiet nicht zu rechnen

2.1 FFH-Gebiet Nr. 129 „Altendorfer Berg“

Zur Beurteilung der Gebietscharakteristik wurden die Standarddatenbögen des NLWKN (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) mit den vollständigen Gebietsdaten, sowie die Vollzugshinweise zu Grunde gelegt. Gleichzeitig wurden, sofern für die Vorprüfung relevant, auch die Informationen des NLWKN zum Naturschutzgebiet „Altendorfer Berg“ in die Beurteilung mit einbezogen ¹²

Es handelt sich um einen der größten und sehr artenreichen Halbtrockenrasen Niedersachsens mit eingestreuten Pionierrasen, Trockengebüschen und Kalkschuttflächen. Der orchideenreiche Halbtrockenrasen ist mit Wacholder durchwachsen.

Das mosaikartige Nebeneinander von naturnahen Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien sowie einem ausgewogenen Verhältnis zwischen lückigen, kurzrasigen, hochwüchsigen, gehölzfreien und gehölzreichen Partien, verleihen diesem Lebensraum seine Eigenart und besondere Schönheit.

Die extremen Bedingungen (z. B. hohe Temperaturschwankungen) begünstigen in hohem Maße neben den seltenen Orchideen auch wärmeabhängige, wechselwarme Tiere, vor allem sehr viele Insektengruppen und Spinnen sowie Reptilien.

Das FFH-Gebiet hat eine Gesamtflächengröße von 101 ha.

Das FFH-Gebiet grenzt fast unmittelbar an das Plangebiet an.

Kurzcharakteristik gem. Standarddatenbogen:

„Orchideenreicher Kalk-Halbtrockenrasen, durchsetzt von Wacholder-Gebüsch. Auf Teilflächen heterogene Sukzessionsstadien, mesophiles Grünland und ältere Aufforstungen mit Nadelholz“

¹ http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-FFH

² https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/schutzgebiete/einzelnen_naturschutzgebiete/naturschutzgebiet-altendorfer-berg-43596.html



Begründung gem. Standarddatenbogen:

*„Zweitgrößter Kalk-Halbtrockenrasen in Niedersachsen. Mit Abstand größter Wacholderbestand auf Kalk in Niedersachsen. Vorkommen zahlreicher gefährdeter Arten (u.a. *Cypripedium calceolus*, Anh. II)“*

Kulturhistorische Bedeutung gem. Standarddatenbogen:

„Relikt historischer Weidelandschaften“

Eine Gefährdung gem. Standarddatenbogen ist in erster Linie aufgrund der fortschreitenden Verbuschung der Magerrasen festzustellen.

Mit zunehmender Verbuschung verändern sich die kleinklimatischen und edaphischen Verhältnisse, wodurch es im Rahmen der dann ablaufenden natürlichen Sukzession zu Veränderungen der charakteristischen Pflanzensoziologischen Gesellschaften kommt und Magerrasenaspekte mit den typischen Lebensgemeinschaften von Fauna und Flora in den Hintergrund treten werden.

Einflüsse und Nutzungen haben gem. Standarddatenbogen dabei negative Auswirkungen auf die Lebensraumstrukturen.

Atmogener Stickstoffeintrag

„Gering (geringer Einfluss)“

Anthropogene Verminderung der Habitatvernetzung, Fragmentierung von Habitaten

„mittel (durchschnittlicher Einfluss)“

Veränderungen der Artenzusammensetzung, Sukzession

„hoch (starker Einfluss)“

2.1.1 Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie

- 5130 Formationen von *Juniperus communis* auf Kalkheiden und -rasen

Beschreibung gem. NSG-Verordnung: Vitale und strukturreiche, teils dichte, teils aufgelockerte Wacholdergebüsche unterschiedlicher Altersstufen mit ausreichendem Anteil gehölzarter Teilflächen innerhalb von Magerrasenkomplexen. Erhalt der Charakteristischen Tier- und Pflanzenarten in stabilen Populationen

In den Vollzugshinweisen des NLWKN sind folgende Aussagen zu Gefährdung und Erhaltungszielen formuliert:³

„Hauptgefährdungsfaktoren sind – insbesondere bei kleinflächigen Restbeständen des Lebensraumtyps– Überalterung der Wacholderbestände und fortschreitende Bewaldung aufgrund von Nutzungsaufgabe bzw. unzureichender Pflege sowie Nährstoffeinträgen. [...] Beschleunigt wird diese schleichende qualitative Veränderung vor allem durch steigende Nährstoffeinträge aus der Atmosphäre. Besonders die Elemente Stickstoff und Phosphor sind hier

³ http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html#FFH



von Bedeutung. Sie entstammen der für Nordwestdeutschland und die Niederlande typischen, intensiv betriebenen Massentierhaltung, dem Dünger aus intensivem Ackerbau sowie dem zunehmenden motorisierten Individualverkehr.“

„Erhaltungsziele für die einzelnen Vorkommen sind vitale, strukturreiche, teils dichte, teils aufgelockerte Wacholderbestände unterschiedlicher Altersstufen mit ausreichendem Anteil gehölzärmer Teilflächen auf kalkarmen wie kalkreichen, sommertrockenen, nährstoffarmen bis mäßig nährstoffreichen Standorten mit natürlichem Relief.“

Hinsichtlich der Erhaltungsziele ist daher der Flächenschutz mit angepassten Pflegemaßnahmen und historischen Nutzungsformen vordergründig zu betrachten. Der Eintrag von Nährstoffen ist durch die anvisierte Nutzung nebensächlich. Nutzungen wie das Verlassen von Wegen etc. spielen aufgrund Lage im Naturschutzgebiet keine Rolle und sind in der dortigen Verordnung geregelt.

- 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia). Besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen.

Beschreibung gem. NSG-Verordnung: Besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen als arten- und strukturreiche Halbtrockenrasen mit ausgewogenem Verhältnis zwischen lückigen, kurzrasigen, hochwüchsigen, gehölzfreien und gehölzreichen Partien sowie mit bedeutenden Vorkommen von Orchideenarten. Erhalt der charakteristischen Tier- und Pflanzenarten in stabilen Populationen

In den Vollzugshinweisen des NLWKN sind folgende Aussagen zu Gefährdung und Erhaltungszielen formuliert:

„Hauptgefährdungsfaktor für die verbliebenen Kalkmagerrasen sowie die mit ihnen vergesellschafteten Pionierrasen ist die Sukzession nach Nutzungsaufgabe bzw. aufgrund unzureichender Pflegemaßnahmen. In einzelnen Fällen treten auch Flächenverluste oder Beeinträchtigungen durch Aufforstung, Gesteinsabbau, Freizeitaktivitäten und andere Faktoren auf (vgl. 2.4). Einzelne Vorkommen werden z. B. durch traditionelle Osterfeuer beeinträchtigt.“

„Erhaltungsziele für die einzelnen Vorkommen sind arten- und strukturreiche Halbtrockenrasen mit ausgewogenem Verhältnis zwischen lückigen, kurzrasigen, hochwüchsigen, gehölzfreien und gehölzreichen Partien sowie mit bedeutenden Vorkommen von Orchideenarten. Auf Felsen sind naturnahe, weitgehend gehölzfreie Blaugrasrasen Erhaltungsziel. Die charakteristischen Tier- und Pflanzenarten kommen in stabilen Populationen vor.“

Hinsichtlich der Erhaltungsziele ist daher der Flächenschutz mit angepassten Pflegemaßnahmen zur Verhinderung fortschreitender Sukzession vordergründig zu betrachten. Nutzungen wie Osterfeuer, Verlassen von Wegen etc. spielen aufgrund Lage im Naturschutzgebiet keine Rolle und sind in der dortigen Verordnung geregelt.

- 8160 Kalkhaltige Schutthalden der collinen bis montanen Stufe Mitteleuropas

Beschreibung gem. NSG-Verordnung: natürlich strukturierte, waldfreie Kalkschutthalden mit intakten Standortverhältnissen und ungestörter, standorttypischer Vegetation. Erhalt der charakteristischen Tier- und Pflanzenarten in stabilen Populationen

In den Vollzugshinweisen des NLWKN sind folgende Aussagen zu Gefährdung und Erhaltungszielen formuliert:



„Bei den bekannten natürlichen Vorkommen sind aktuell überwiegend keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Gefährdungen bekannt.Kleinflächig kann die zunehmende Ausbreitung von Gehölzen zur Gefährdung des Lebensraumtyps führen.“

„Erhaltungsziele für die einzelnen Vorkommen sind natürlich strukturierte Schutthalden mit intakten Standortverhältnissen und ungestörter, standorttypischer Vegetation. Die charakteristischen Tier- und Pflanzenarten kommen in stabilen Populationen vor.“

Hinsichtlich der Erhaltungsziele ist daher der Flächenschutz mit angepassten Pflegemaßnahmen zur Verhinderung fortschreitender Sukzession vordergründig zu betrachten.

2.1.2 Arten nach Anh. II FFH-RL und Anh. I VSch-RL sowie die wichtigsten Zugvogelarten

- Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*)

Beschreibung gem. NSG Verordnung: Erhaltung/Förderung einer langfristig überlebensfähigen Population mit Bestandszunahme und Ausbreitung in geeignete Habitate der Umgebung, u.a. durch Erhalt und Schaffung halblichter Standorte mit vorhandener, aber geringer Beschattung durch Gehölze und lückiger, nicht zu hochwüchsiger Begleitvegetation in der Krautschicht, vor allem in lichten Wäldern bzw. in von Gehölzen durchsetzten Kalkmagerrasen, durch Gewährleistung von ausreichendem Lichteinfall während der Vegetationsperiode und Schaffung von Ansammlungsmöglichkeiten durch kleine offene Bodenstellen im Rahmen von Pflegemaßnahmen.

In den Vollzugshinweisen des NLWKN sind folgende Aussagen zu Gefährdung und Erhaltungszielen formuliert:⁴

„Als ursächlich für die Gefährdung werden vor allem die Aufgabe von historischen Waldnutzungsformen und die Verbuschung trockenwarmer Saumbiotope angesehen. An zu schattigen Standorten bildet der Frauenschuh meist nur Blätter aus und verschwindet nach einiger Zeit ganz. Auch ist das Ausgraben von ganzen Horsten weiterhin ein ernstes Problem, obwohl die Umstellung auf das Kleinklima eines Gartens von den wenigsten Pflanzen überhaupt vertragen wird. Gewöhnlich sterben diese Pflanzen frühzeitig ab.“

„Das wichtigste Ziel für die Populationen des Frauenschuhs ist die Erhaltung der Bestände bei gleichzeitiger Optimierung der Lebensräume. Langfristig sollen alle bekannten Bestände, die zurzeit den Erhaltungszustand B oder C haben, in einen hervorragenden Erhaltungszustand überführt werden vor. Wiederherstellungsmaßnahmen an ehemaligen Standorten sollten ebenso in Erwägung gezogen werden, da sich die unterirdischen Rhizome vom Frauenschuh vermutlich über mehrere Jahrzehnte im Boden halten können und bei günstigen Bedingungen wieder austreiben. Hinsichtlich der Erhaltungsziele ist dem einzigen niedersächsischen Frauenschuh-Vorkommen in der atlantischen Region (Rieseberg) besondere Bedeutung beizumessen um den Erhaltungszustand beider Wuchsstellen zu verbessern.“

Hinsichtlich der Erhaltungsziele ist daher der Flächenschutz mit angepassten Pflegemaßnahmen und historischen Nutzungsformen vordergründig zu betrachten.

⁴ http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html#Pflanzen



2.1.3 Weitere Arten

- *Antennaria dioica* (Gewöhnliches Katzenpfötchen)
- *Gymnadenia conopsea* ssp. *conopsea* (Gewöhnliche Mücken-Händelwurz)
- *Linum leonii* (Lothringer Lein)
- *Ophrys apifera* (Bienen-Ragwurz)
- *Ophrys insectifera* (Fliegen-Ragwurz)
- *Orchis mascula* ssp. *mascula* (Stattliches Knabenkraut i. e. S.)
- *Orchis militaris* (Helm-Knabenkraut)
- *Orchis purpurea* (Purpur-Knabenkraut)
- *Orchis tridentata* (Dreizähniges Knabenkraut)
- *Platanthera chlorantha* (Grünliche Kuckucksblume, Berg-Waldhyaz.)
- *Teucrium botrys* (Trauben-Gamander)

Es handelt sich hierbei durchweg um Pflanzenarten, deren Vorkommen an die in Kapitel 2.1 erläuterten Lebensraumtypen gebunden sind, also an die Bedingungen von Sonderstandorten hinsichtlich Kleinklima, Bodenverhältnissen, Exposition, Nutzung etc. Überwiegend handelt es sich um Orchideenarten, die die Charakteristik des Altendorfer Berges ausmachen.

Arten, wie *Antennaria dioica* (Gewöhnliches Katzenpfötchen), *Linum leonii* (Lothringer Lein), *Orchis militaris* (Helm-Knabenkraut), *Orchis tridentata* (Dreizähniges Knabenkraut) und *Teucrium botrys* (Trauben-Gamander) sind Zielarten für das Management und die Unterschutzstellung. Die restlichen Arten sind lebensraumtypische Arten.

3 Lage des Vorhabens zum Schutzgebiet

Das FFH – Gebiet „Altendorfer Berg“ grenzt fast unmittelbar an das Plangebiet im Osten an.

Die Biotoptypenzusammensetzung im Plangebiet und die Lebensraumtypen im FFH-Gebiet sind so unterschiedlich gestaltet, dass hinsichtlich des Arten- und Individuenaustausches keine engen Verknüpfungen und Abhängigkeiten bestehen.

4 Mögliche ökologische Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet

Charakteristisch für das FFH-Gebiet „Altendorfer Berg“ sind die klassischen Biotopstrukturen von Kalk-Trockenrasen mit unterschiedlich ausgeprägten Verbuschungsstadien und der Vegetation von Pionierpflanzenbeständen.

Die schützenswerten Strukturen sind demzufolge in erster Linie von den Standortverhältnissen, von der klimatischen Situation und der Pflege abhängig.

Generell sind auch für dieses Gebiet sehr streng biotopgebundene Lebensgemeinschaften charakteristisch. Es muss davon ausgegangen werden, dass die typischen Lebensraumstrukturen mit dem entsprechenden Arteninventar einen sehr eng begrenzten ökologischen Spielraum hinsichtlich räumlicher Verteilung und ökologischer Qualität haben.

Limitierende Faktoren sind neben den Untergrundverhältnissen und der kleinklimatischen Verhältnisse auch die Gewährleistung der Pflege. Die dort vorkommenden seltenen und geschützten Pflanzen sind eng an diese Bedingungen gebunden und weisen nur eine geringe ökologische Valenz auf. Bereits geringfügige Veränderungen der Lebensraumqualität, können zum Erlöschen oder zur nachteiligen Überformung der Vegetationsbestände und daran gebundene Lebensgemeinschaften führen.

Gerade aufgrund dieser überwiegend streng biotopgebunden Artenzusammensetzung, sind Wechselwirkungen zwischen benachbarten Flächen mit anderen Biotopstrukturen nur schwer möglich. Landwirtschaftliche Flächen, Siedlungsbereiche und geschlossene Wälder stellen meist Ausbreitungsbarrieren dar, die nicht oder nur schwer zu überwinden sind.

Der Erhalt der dort vorkommenden Arten ist daher in erster Linie standortgebunden. Ein Erhalt oder eine Wiederbelebung des Artenpools ist durch Zuwanderung über Ausbreitungsachsen nur schwer möglich. Es handelt sich um weitgehend isolierte Bestände, die an ein gewisses wenn auch kleines Minimumareal angewiesen sind. Wichtig ist daher der dauerhafte Erhalt der Zielarten und der sonstigen Lebensraumarten.

Auf die in den Vollzugshinweisen genannten charakteristischen Tier- und Pflanzenarten der Lebensraumtypen sind ebenfalls keine Auswirkungen zu erwarten, da intensiv bewirtschaftetes Ackerland überplant wird.

Als erste Priorität zum Schutz ist daher die Erhaltung dieses Minimumareals über bestimmte Pflege und Erhaltungsmaßnahmen zu sehen.

Hinsichtlich der Erhaltungsziele ist in erster Linie der Flächenschutz mit angepassten Pflegemaßnahmen zur Verhinderung fortschreitender Sukzession vordergründig zu betrachten. Freizeitnutzungen wie Osterfeuer, Verlassen von Wegen etc. spielen aufgrund Lage im Naturschutzgebiet eine geringere Rolle und sind in der dortigen Verordnung geregelt.

Die angrenzende Planung hat auf diese Populationen keine Auswirkungen, so dass ein interner Schutz als bestandserhaltend angesehen werden muss.

5 Mögliche unmittelbare und mittelbare Beeinträchtigungen

Die Planung sieht die Erweiterung eines bereits bestehenden Wohngebiets in diesem Bereich vor.

Durch das Vorhaben werden keine potenziellen Lebensräume oder Biotoptypen, die in Wechselwirkung mit dem FFH-Gebiet stehen würden, beansprucht. Das Vorhaben bewegt sich in einem bereits siedlungstypisch geprägten Bereich.

Auswirkungen auf die Biotoptypen, Fauna und Flora durch direkten Verlust oder durch Veränderungen sind daher nicht gegeben. Auch indirekte Auswirkungen durch die Maßnahme auf die Biotoptypen (Wanderachsen, Aktivitätsradien, Nahrungshabitate etc.) können weitgehend ausgeschlossen werden, da entsprechende Wechselwirkungen nicht bestehen.

Arten wie Frauenschuh und andere Orchideenarten, sowie die genannten Lebensraumtypen, werden durch das Vorhaben nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Die Bauphase ist auf ein gewisses Zeitfenster beschränkt. Das Eintreten von für das Schutzgebiet relevanter Beeinträchtigungen wird als sehr unwahrscheinlich betrachtet.

Auch während der Betriebsphase sind keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Eine Verfrachtung von Schadstoffen über die Luft in das Schutzgebiet hinein ist aufgrund der anvisierten Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

Auch ein Transportweg von Schadstoffen über den Boden ist aufgrund der Lage, topographischen Verhältnisse und der anvisierten Nutzung als Wohngebiet nicht zu erkennen. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Altendorfer Berg“ zu erwarten.

Wie im Standarddatenbogen bereits aufgeführt, sind interne Maßnahmen und das Einhalten von Verboten der Verordnung zum Naturschutzgebiet zum Erhalt des FFH-Gebietes höher anzusiedeln als etwaige externe Einflüsse durch Nährstoffeintrag. Die Planung führt nicht zu einer Fragmentierung der Habitate und wirkt sich nicht negativ auf die Vernetzung der relevanten Lebensraumtypen aus.

6 Abschließende Bewertung

Beim den FFH-Gebiet „Altendorfer Tor“, handelt es sich um Lebensräume, die eine streng biotopgebundene Zusammensetzung der Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Es liegt eine starke Spezialisierung sowie eine strenge Biotop- und Standortbindung vor. Das heißt, Wechselwirkungen mit dem Umland sind hinsichtlich der Biotopausstattung und hinsichtlich des Individuenaustausches nicht, oder nur in geringem Maße zu erwarten.

Das Schutzgebiet liegt weitgehend isoliert. Eine Individuenfluktuation ist im Bereich des Altendorfer Berges durch die räumlich isolierte Lage und die Standortcharakteristik, zumindest für die Arten der Kalkmagerrasen, stark eingeschränkt. Es überwiegen Arten, die streng an den jeweiligen Lebensraumtyp gebunden sind.

Durch die Planung werden diese Lebensräume und Arten nicht beeinträchtigt. Eine indirekte Beeinträchtigung durch Zerschneidung von Lebensraumvernetzungen gehen von der Planung ebenfalls nicht aus.

Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die umliegenden FFH-Gebiete zu erwarten.

Auch bei Realisierung der Planung wird der günstige Erhaltungszustand der Arten und Lebensraumtypen langfristig stabil bleiben und die Erhaltungsziele können in vollem Umfang gewährleistet werden.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist demzufolge nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Northeim, 04.11 2022



Gez. Fatscher

Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

