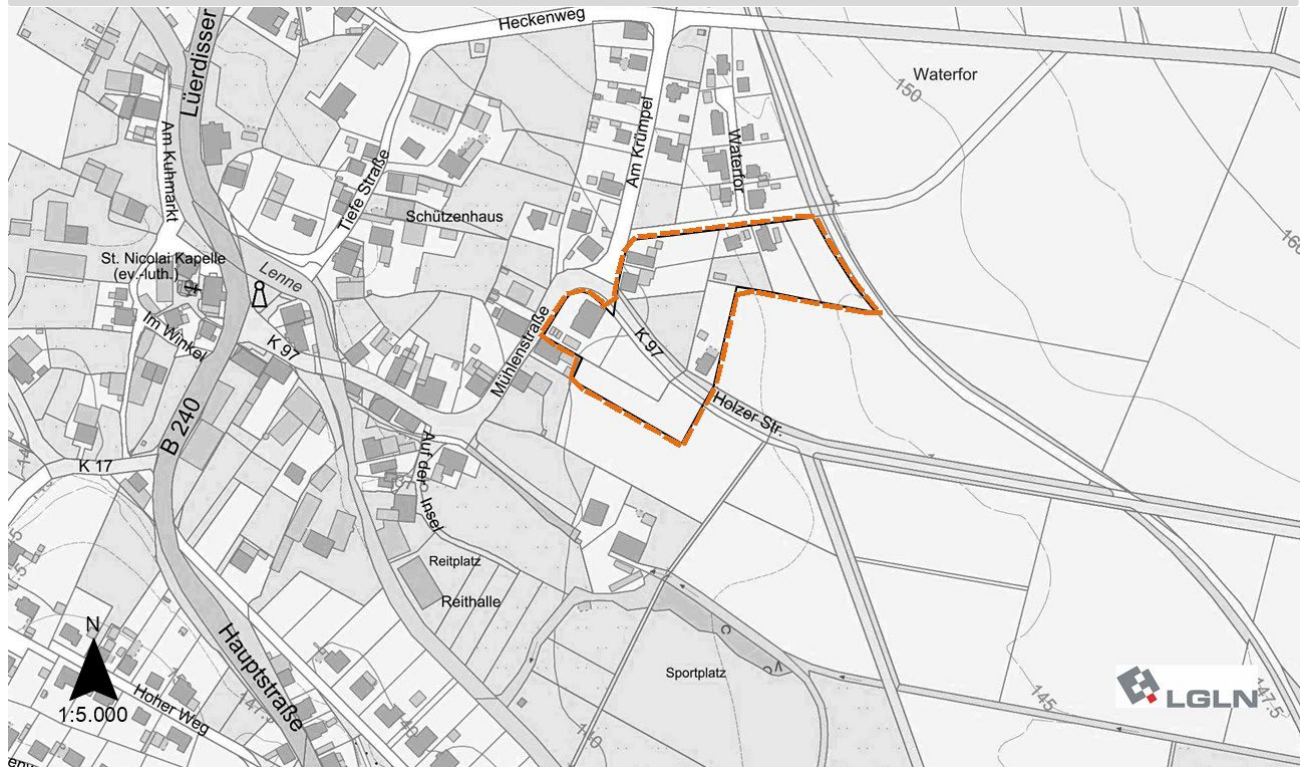


Stadt Eschershausen

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Holzer Straße Waterfor“

Ortsteil Scharfoldendorf

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung

Entwurf

Stand: 01.07.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

IMPRESSUM:

Projekt: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Holzer Straße/Waterfor“, Ortsteil Scharfoldendorf,
Stadt Eschershausen

Projektnummer: 514 SAT Begründung 2-a

Kommune: Stadt Eschershausen
Raabestraße 10
37632 Eschershausen

Auftragnehmer:



Häuserstraße 1
37154 Northeim

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Verfahrensablauf	1
2	Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Innenentwicklungspotenziale	2
4	Beschreibung des Plangebiet	3
5	Zulässigkeit von Vorhaben	4
6	Städtebauliche Umgebung	4
7	Geordnete städtebauliche Entwicklung	5
7.1	Städtebauliche Spannungen	5
7.2	Erschließung	6
7.2.1	Verkehrliche Erschließung	6
7.2.2	Ver- und Entsorgung	6
8	Planerische und rechtliche Ausgangslage	6
8.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
8.2	Flächennutzungsplan	7
8.3	Schädliche Umwelteinwirkungen	8
8.4	Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz	9
8.5	Eigenart der Landschaft, Landschaftsbild	9
8.6	Agrarstruktur	9
8.7	Wasserwirtschaft	9
8.8	Denkmalschutz	9
8.9	Bauliche Entwicklung	10
9	Private Belange	10
10	Natur und Landschaft	10
10.1	Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale	10
10.2	Artenschutzrechtliche Einschätzung	12
10.3	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	12
10.4	Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale	13
10.5	Schutzgebiete	13



10.6	Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf die Belange von Natur und Landschaft	14
11	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	15
12	Festsetzungen	16
12.1	Maß der baulichen Nutzung	17
12.2	Natur und Landschaft	17
12.2.1	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)	18
12.2.2	Pflanzung einer einreihigen Strauch-Baumhecke (P2)	18
12.2.3	Versiegelungsbeschränkung (M1)	19
12.2.4	Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen (M2)	19
12.2.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M3)	20
12.3	Sonstige Festsetzungen	20
12.3.1	Geltungsbereich	20
12	Hinweise	21
12.1	Gehölzpflanzungen	21
12.2	Bauzeitenregelung	23
13	Städtebauliche Werte und Kosten	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: NIBIS; ohne Maßstab)	3
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem 3. Entwurf des RROP 2020 des Landkreises Holzminde mit Kennzeichnung des Satzungsbereiches (ohne Maßstab)	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bäume und Sträucher	21
Tabelle 2:	Flächenbilanz	24

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Holzer Straße/Waterfor, OT Scharfoldendorf, ist

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

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 den Aufstellungsbeschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Holzer Straße/Waterfor“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB im Ortsteil Scharfoldendorf gefasst.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Beschluss für die Veröffentlichungsfrist des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Holzer Straße/Waterfor“ gemäß § 34 (4) Nr.1 und Nr. 3 BauGB im Ortsteil Scharfoldendorf gefasst.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Holzer Straße/Waterfor“ mit Begründung wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde parallel durchgeführt.

Der Rat der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Holzer Straße/Waterfor“ nach Prüfung der nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Eschershausen möchte am östlichen Ortsausgang von Scharfoldendorf im Bereich Holzer Straße und der Straße Waterfor die bestehende Bebauung um vier Baugrundstücke ergänzen. Ein Teil der Grundstücke kann als Baulücken im Innenbereich interpretiert werden, während die Flächen südlich der Holzer Straße jedoch eindeutig im Außenbereich liegen.

Um den Anschluss der einzelnen Baugrundstücke an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu erwirken, möchte die Stadt Eschershausen eine Kombination aus den Instrumenten Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB für den bereits bebauten und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für die derzeit nicht bebauten Bereiche anwenden. Die

Grundstücke wären damit nach den Vorgaben des § 34 (1) BauGB (Einfügungsgebot in die nähere Umgebung) bebaubar, wenn die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung der Satzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Es ist keine Umweltprüfung durchzuführen sowie die Prüfung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a (3) BauGB.

Die Eingriffsregelung muss in Form einer Gegenüberstellung der Eingriffsintensität der geplanten Nutzung und der Bestandsnutzung durchgeführt werden. Dem entsprechend erfolgt eine rechnerische Bilanzierung, woraufhin in der Regel Ausgleichsflächen bereitgestellt und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Es wird versucht, die entsprechenden Ausgleichsflächen auf dem Grundstück zu platzieren, damit auf einen externen Ausgleich verzichtet werden kann.

3 Innenentwicklungspotenziale

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Umwandlung von landwirtschaftlicher genutzter Fläche begründet werden. Zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zählen beispielsweise Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken.

In Scharfoldendorf befinden sich vereinzelt freie Baugrundstücke. Diese befinden sich zum großen Teil im Privatbesitz und werden als Hausgärten genutzt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind für Scharfoldendorf derzeit keine weiteren Flächen gekennzeichnet, die für eine Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen sind.

Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird Rasen- und Gartenfläche in Anspruch genommen. Umliegende landwirtschaftliche Flächen werden nicht in ihren Funktionen eingeschränkt.

Damit zukünftig im Ortsteil Wohnbaulandentwicklung ermöglicht werden kann und um die Gemeinde weiterhin für junge Familien attraktiv zu halten, ist es auch erforderlich, Außenbereichsgrundstücke einzubeziehen. Aus diesem Grunde ist eine maßvolle, auf die Eigenentwicklung des Ortes ausgerichtete, bauliche Entwicklung am vorgesehenen Standort sinnvoll.

Vorgenannte Gründe stellen die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch die Einbeziehung in den Innenbereich, als tragfähige Möglichkeit dar, rasch Bauland für Wohnzwecke zur Verfügung zu stellen und ist aus diesem Grund gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar.

Die Gemeinde kommt daher ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten und der vorhandenen Nachfrage nach sofort verfügbaren Baugrundstücken gerecht zu werden.

4 Beschreibung des Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,42 ha und liegt am östlichen Ortsrand von Scharfoldendorf, im Bereich Holzer Straße und der Straße Waterfor.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: NIBIS; ohne Maßstab)

Im Norden wird das Plangebiet von der Straße Waterfor begrenzt und im Westen von der Straße Am Krümpel bzw. der Mühlenstraße. Nordöstlich bilden die Flurstücke 179/186 und 189/187 die Grenze. Im Osten und Süden grenzen an den Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich verläuft zudem die ehemalige Bahntrasse.

Betroffen sind die Flurstücke 186/1, 186/2, 189/187, 188/186, 179/186 der Flur 3 sowie 50/5, 50/6, 49, 48/3, 48/4 und ein Teil des Flurstückes 48/2 der Flur 1 Gemarkung Scharfoldendorf. Zudem sind teilweise die Flurstücke 299/1 der Flur 3 sowie 359/98 der Flur 1, Gemarkung Scharfoldendorf, betroffen.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung wird weitestgehend als Wiesen/Garten genutzt und ist vereinzelt mit Bäumen bestückt. In dem Gebiet der Klarstellungssatzung befinden sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

5 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind innerhalb des abgegrenzten Satzungsgebietes Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu bewerten.

Die Einbeziehung der bebauten Flurstücke in dem Geltungsbereich dient der Klarstellung zur Abgrenzung des bisherigen Innenbereiches. Es handelt sich hierbei um eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB.

Das Flurstück 48/3, 48/4 und ein Teil des Flurstücks 48/2 der Flur 1 sowie das Flurstück 179/186 der Flur 3 Gemarkung Scharfoldendorf werden durch die Satzung dem Innenbereich zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.

6 Städtebauliche Umgebung

Die Ortschaft Scharfoldendorf weist eine gemischte und für dörfliche Gemeinden typische Nutzungsstruktur auf. In Scharfoldendorf befinden sich sowohl landwirtschaftliche Betriebe wie auch Wohngebäude. Die landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich überwiegend im Bereich der Hauptstraße. Im Norden, Osten und Süden befinden sich Richtung Ortsrand Flächen, die hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt sind.

Das Plangebiet selbst liegt im Osten von Scharfoldendorf. Umgeben ist das Satzungsgebiet im Norden und Westen von vorhandener Bebauung sowie im Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Wiesen. Die umliegende Bebauung des Gebiets ist geprägt durch eine offene Bauweise. In dem Bereich sind Gebäude traufständig in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit roten, braunen und grauen Satteldächern errichtet worden. Einfamilienhäuser überwiegen gegenüber Mehrfamilienhäusern.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehende Fläche (Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung) wird durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Bei der Fläche des Satzungsgebietes der Ergänzungssatzung handelt es sich um einen bisher ungeplanten Grünlandbereich am östlichen Ortsrand von Scharfoldendorf. Im Bereich des Satzungsgebietes der Klarstellungssatzung befinden sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Hausgärten und ein unbebautes Grundstück.

Anhand der bestehenden umliegenden prägenden Bebauung ist eine Aussage bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ablesbar. Der Umgebung ist eine Aussage zu der Grundflächenzahl, der Bauweise und der überbaubaren Fläche zu entnehmen. Diese Parameter werden auch bei der Zulässigkeit von neu geplanten Vorhaben innerhalb der Ergänzungssatzung

von der Genehmigungsbehörde als Maßstab herangezogen. Die Ergänzungssatzung trifft zusätzlich städtebauliche Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) (siehe Kapitel 12).

7 Geordnete städtebauliche Entwicklung

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

Die einzubeziehende Fläche ist deutlich durch die Bebauung an der Mühlenstraße, der Straße Am Krümpel und der Straße Waterfor geprägt. Insofern ist eine Einbeziehung der Fläche in den Zusammenhang des bebauten Ortes möglich.

Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung werden auch bei einer Bebauung des Satzungsgebietes der Ergänzungssatzung nicht erwartet.

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

7.1 Städtebauliche Spannungen

Das Dorf ist ländlich geprägt. Das Satzungsgebiet befindet sich im östlichen Teil des Dorfes. Der Bereich ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Das Satzungsgebiet lässt sich anhand seiner vorhandenen Umgebungsbebauung als ländlich geprägtes Baugebiet bezeichnen, bei dem ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen gut möglich erscheint. Östlich und südlich des Satzungsgebietes werden die Flächen des Siedlungsrandes als Grünland sowie in weitere Umgebung landwirtschaftlich genutzt. Von diesen Flächen können gelegentlich Emissionen durch die Bewirtschaftung ausgehen. Dies ist Bestandteil der ländlichen Prägung der näheren Umgebung. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf das Satzungsgebiet keine unzumutbaren Immissionen einwirken, die über das in dieser auch dörflich gewachsenen Lage tolerierbare Maß hinausgehen. Die Immissionen sind zudem dorftypisch und von der Bevölkerung hinzunehmen.

Von dem Plangebiet der Ergänzungssatzung selber werden keine störenden Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen erwartet.

Der baulichen Ausnutzbarkeit des Planbereiches wird durch den prägenden Charakter der angrenzenden Nutzungen und durch das Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung Grenzen gesetzt. Durch die künftige Bebauung im Planbereich werden daher keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen und zu bewerten.

7.2 Erschließung

7.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Flurstücke 49, 48/4, 48/3 und 48/2 der Flur 1 erfolgt über die Holzer Straße und das Flurstück 179/186 über die Straße Waterfor. Die neu bebaubaren Grundstücke sind daher an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Holzer Straße ist vollständig ausgebaut. Über die Mühlenstraße ist die Holzer Straße an die Hauptstraße der Ortschaft angeschlossen. Die Straße Waterfor ist über die Straße Am Krümpel an das weitere örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist somit gewährleistet. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsstruktur zu erwarten sein, da sich das Verkehrsaufkommen nur geringfügig erhöht.

7.2.2 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes mit Energie, Telekommunikation, Trink- und Abwasser kann über die Leitung in der Straße Waterfor und der Holzer Straße erfolgen. Dort führen die Leitungen entlang mit denen auch die Ver- und Entsorgung der bestehenden Grundstücke abgewickelt wird.

Alle Grundstücke können von Müllfahrzeugen angefahren werden.

Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der geringen Größe des Plangebietes bzw. der geringen Zahl der Neuanschlüsse keine Kapazitätsprobleme bestehen. Die leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes ist somit gewährleistet.

8 Planerische und rechtliche Ausgangslage

8.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit unterliegen sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einem übergemeindlichen Anpassungsgebot. Die planerischen Entscheidungen der Gemeinde müssen demnach mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Sie dürfen ihnen nicht widersprechen. Vielmehr stellen die Ziele eine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung dar.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2022 (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Holzminden (RROP) aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Holzminden befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Für die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung sind aus diesem Grund die Aussagen des 3.

Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Holzminden (3. Entwurf RROP 2020) maßgebend. Mit dem Entwurf RROP 2020 liegen neue, in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die gem. § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sog. „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen sind.

Aus dem 3. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Holzminden (2020). Ergibt sich, dass der Satzungsbereich im dargestellten Siedlungsbereich der Ortschaft Scharfoldendorf liegt.

Im Zusammenhang mit der geringen Größe des Satzungsgebietes und dem unmittelbaren Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Scharfoldendorf steht die Ergänzungssatzung nicht im Widerspruch zur Raumordnung.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem 3. Entwurf des RROP 2020 des Landkreises Holzminden mit Kennzeichnung des Satzungsbereiches (ohne Maßstab)

8.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen ist der nördliche Teil des Plangebiets als „gemischte Baufläche“ und der südliche Teil als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Zudem verläuft im Süden des Satzungsgebietes eine unterirdische Abwasserleitung.

Die Flächen östlich und südlich des Satzungsbereiches sind ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“. Nördlich und westlich grenzt das Gebiet an gemischte Bauflächen an.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die Bebaubarkeit planungsrechtlich abgesichert werden. Hinsichtlich des Einfügungsgebotes schreibt § 34 BauGB eine Orientierung an den Bestandsnutzungen des Umfeldes vor.

Für den südlichen Bereich der Ergänzungssatzung, welcher derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt wird, wird gegenwärtig eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese Änderung ist Bestandteil einer Sammeländerung der Samtgemeinde.

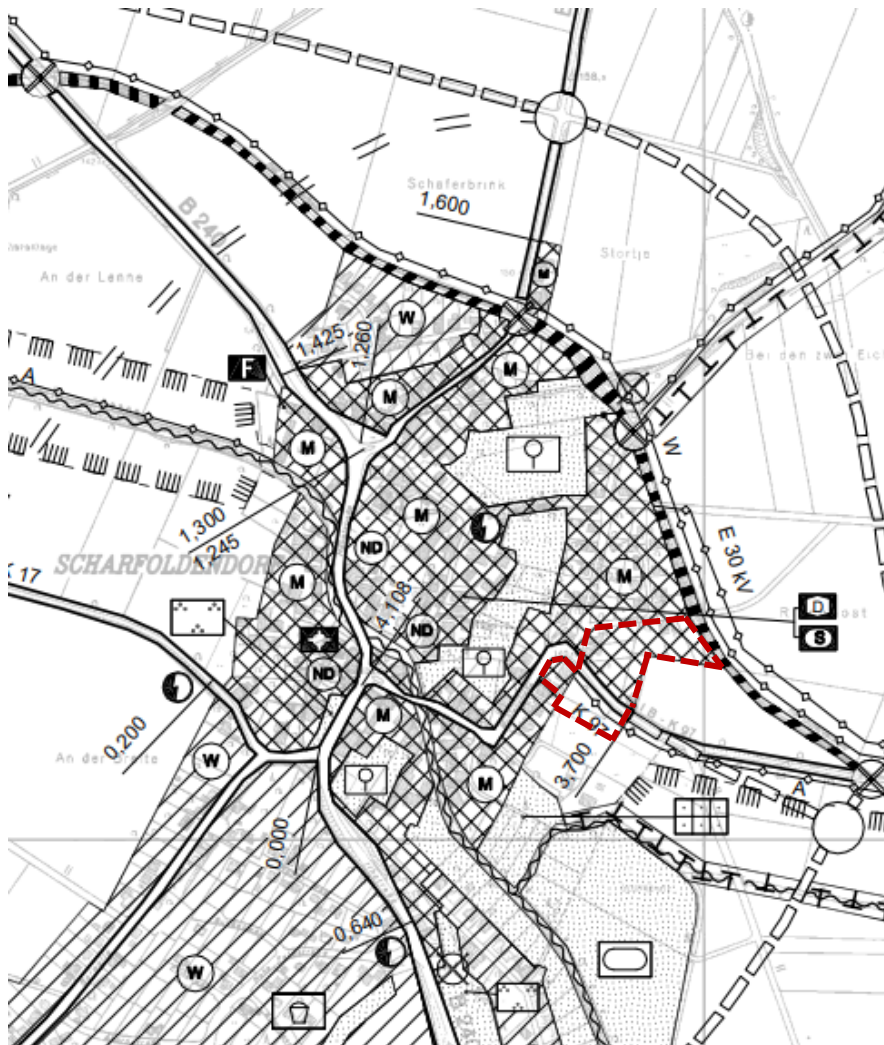


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

8.3 Schädliche Umwelteinwirkungen

Da sich ein Bauvorhaben im Plangebiet an der Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung orientieren muss, werden von dem Bauvorhaben im Plangebiet selbst keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen. Die abschließende Beurteilung wird im Baugenehmigungsverfahren anhand des Einfügungsgebotes durchgeführt.

Südlich und östlich des Satzungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünland an. Von landwirtschaftlichen Flächen können ggf. Emissionen durch die Bewirtschaftung ausgehen. Dies ist Bestandteil der ländlichen Prägung der näheren Umgebung. Diese potenziellen Immissionen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld stellen in den Regeln in einer gewachsenen dörflichen Lage keine unzumutbaren Beeinträchtigungen dar,

diese sind ortsüblich und zu dulden. Die Nutzungen entsprechen dem Charakter eines Dorfes und dem umliegenden landwirtschaftlich geprägten Raum.

8.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Durch die zu erwartende Bebauung des Satzungsgebietes im Rahmen des Einfügungsgebotes werden nur begrenzt Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes erwartet. Um die Auswirkungen zu minimieren werden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich getroffen (vgl. Kapitel 12).

8.5 Eigenart der Landschaft, Landschaftsbild

Es sind keine erheblichen Auswirkungen bezüglich dieser Belange zu erwarten. Im Satzungsgebiet sind keine entsprechenden Vorrang- oder Vorsorgefunktionen vorhanden. Aufgrund der topografischen Lage stellt sich der Satzungsgebiet als zur Ortslage gehörig dar (vgl. Kapitel 4 und 6).

8.6 Agrarstruktur

Das Gebiet der Ergänzungssatzung wird derzeit als Grünland genutzt. Eine Beeinträchtigung des südlichen und östlich liegenden Grünlandes sowie der ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsfläche wird durch das Satzungsgebiet nicht gesehen. Das Satzungsgebiet selber steht nach der Entwicklung nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

8.7 Wasserwirtschaft

Durch das südliche Satzungsgebiet verläuft eine unterirdische Abwasserleitung. In ca. 130 m Entfernung zum Satzungsgebiet verläuft die Ruthe, ein Nebenbach der Lenne. Nordöstlich verläuft ein Vorranggebiet Fernwasserleitung sowie südlich ein Vorranggebiet Hochwasserschutz. Das Satzungsgebiet wird von keinen Schutzgebietsausweisungen überlagert. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.8 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Nähe zum Satzungsgebiet befindet sich die ehemalige Mühle. Die ehemalige Mühle mit Nebengebäude und Grundstück ist ein Gruppendenkmal. Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden keine negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das bestehende Denkmal erwartet.

8.9 Bauliche Entwicklung

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden zur Abrundung keine unverhältnismäßig großen Bereiche in den Innenbereich einbezogen. Insofern erfolgt eine Abrundung der vorhandenen Ortslage zwischen der bestehenden Bebauung. Möglichkeiten zu einer unkontrollierten städtebaulichen Entwicklung sind nicht gegeben, da das Plangebiet zudem zum Teil im Osten durch die ehemalige Bahntrasse begrenzt wird.

9 Private Belange

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden private Belange nicht unmittelbar berührt. Ein angemessener Nachbarschaftsschutz wird durch die Baugenehmigungsverfahren auf Vollzugsebene gewährleistet. Die Bestimmung der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

10 Natur und Landschaft

10.1 Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale

Das Satzungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang von Scharfoldendorf. Im Westen wird das Satzungsgebiet durch die Straße Mühlenstraße und im Norden durch die Straße Waterfor begrenzt. Anschließend folgen Wohngebäude und Hausgärten in beide Richtungen. Im Osten wird das Satzungsgebiet durch einen Feldwirtschaftsweg und anschließend durch weitläufige Ackerflächen begrenzt. Im Süden grenzen Mähgrünland, weitere Wohnbebauung mit Hausgärten sowie die Ruthe mit ihren Galeriegehölzen an. Nach Osten folgen Ackerflächen und die freie Landschaft. Nach Westen hin verläuft die Lenne in einer Entfernung von rund 600 m und nach Süden hin verläuft die Ruthe in ca. 75 m Entfernung. Durch das Satzungsgebiet verläuft von Osten nach Westen die Holzer Straße.

Das Satzungsgebiet befindet sich zum Teil im planungsrechtlichen Außen- und zum Teil auch im Innenbereich. Die Flächen südlich der Holzer Straße, mit Ausnahme des Flurstücks 48/4, Flur 1, sind dem Außenbereich, die nördlich der Holzer Straße dem Innenbereich zuzuordnen. Ebenfalls ist das Flurstück 179/186, Flur 3 dem Außenbereich einzuordnen. Dementsprechend werden für die Flurstücke 48/3, 48/2, Flur 1 sowie das Flurstück 179/186, Flur 3 eine Ergänzungssatzung und für die restlichen Flurstücke eine Klarstellungssatzung durchgeführt.

Das Gebiet fällt leicht von Norden nach Süden von ca. 145 m ü. NN auf ca. 140m ü. NN hin ab. Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,43 ha.

Der natürlich anstehende Bodentyp ist different. Im nördlichen Teil des Bereiches nördlich der Holzer Straße ist dies mittlere Parabraunerde, für den südlichen Teil nördlich der Holzer Straße und einen kleinen Bereich südlich der Holzer Straße ist es mittlere Pseudogley-Parabraunerde. Der anstehende Bodentyp des restlichen Satzungsgebietes ist tiefer Gley. Die Bodenkundliche Feuchtestufe ist ebenfalls different. Der gesamte Bereich nördlich der Holzer



Straße sowie ein kleiner Bereich südlich der Holzer Straße ist bzgl. der bodenkundlichen Feuchtestufe als mittel frisch einzustufen. Der restliche Bereich des Satzungsgebietes ist als schwach feucht einzustufen.

Bzgl. Bodenzahl / Ackerzahl liegen nicht für alle Bereiche des Satzungsgebietes Daten vor. Lediglich für den Mähgrünlandbereich südlich der Holzer Straße wird die Bodenzahl / Ackerzahl mit 80 / 80 angegeben. Suchräume für schutzwürdige Böden sind in Form von Böden mit hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit für den nördlichen Bereich nördlich der Holzer Straße gegeben.

Im Satzungsgebiet sind sowohl Böden mit einer hohen wie auch mit einer hohen bis äußerst hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit vorhanden. Die Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit sind südlich sowie entlang der Holzer Straße zu finden. Ebenfalls weist der südliche Teil der Fläche, die nördlich der Holzer Straße gelegen ist, eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Die restlichen Böden (nördliche Hälfte nördlich der Holzer Straße) weisen dementsprechend die hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind für die zu bebauenden Grundstücke nur geringe bis mäßige Vorbelastungen durch die Nutzung als Mähgrünland bzw. als Hausgarten zu verzeichnen. Bei den bereits durch Gebäude versiegelten Bereichen sind die Bodenfunktionen stark eingeschränkt bzw. gänzlich verloren. Auf den unbebauten Bereichen wie bspw. den Hausgärten mitsamt ihren Gehölzen und artenarmen Scherrasen sowie auf dem Mähgrünland ist davon auszugehen, dass überwiegend ein natürlicher Bodenaufbau besteht und eine weitgehend natürliche Versickerung des Oberflächenwassers stattfindet.

Das Satzungsgebiet ist überwiegend grundwasserfern. Lediglich die Bereiche entlang der Mühlenstraße sowie die Bereiche im Südwesten und Süden des Satzungsgebietes besitzen eine mittlere Grundwasserstufe.

Oberflächengewässer natürlicher Entstehung sind im Satzungsgebiet selbst nicht vorhanden. Weiter westlich verläuft in einer Entfernung von rund 600 m die Lenne. Diese wird von dem verordneten Überschwemmungsgebiet Lenne umgeben. Es ist davon auszugehen, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf das Satzungsgebiet zu rechnen ist, da dieses verordnete Hochwasserschutzgebiet nicht bis in das Satzungsgebiet hineinreicht.

Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Ortsrandlage im Übergangsbereich zur freien Landschaft bestimmt.

Im Satzungsgebiet selbst herrscht Siedlungsklima vor, jedoch mit einem Übergang zum Freiflächenklima. Die Fläche ist im Bereich der Hausgärten teilweise intensiver mit Grünstrukturen bestanden. Bei den bisher unbebauten Bereichen überwiegen jedoch freie Rasenflächen in Form von artenarmen Scherrasen und artenarmen Mähgrünland. Dementsprechend erfüllt das Satzungsgebiet bezüglich der Frischluftversorgung keine Schlüsselfunktionen für den angrenzenden Siedlungsbereich von Scharfoldendorf. Bezüglich der Lufthygiene bestehen bereits geringe, siedlungs- und landwirtschaftstypische Vorbelastungen.

10.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Aufgrund der innerörtlichen bzw. Ortsrandlage und den vorhandenen Strukturen sind im Satzungsgebiet keine bedeutenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorhanden. Innerhalb der bestehenden Hausgärten sind Gehölzstrukturen vorhanden, diese bieten Lebensraum für siedlungsadaptierte Arten. Strukturen, die dauerhaften Lebensraum oder Reproduktionsraum für geschützte Arten bieten könnten, sind jedoch nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Avifauna sind weit verbreitete und häufig vorkommende Allerweltsarten zu erwarten, die in erster Linie die Gehölze in den Hausgärten und / oder an den Rändern des Satzungsgebietes als Refugium und Nahrungshabitat nutzen.

Auf Grundlage von BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist das Töten und nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 2 auch das Stören streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten unter anderem während ihrer Aufzuchtzeiten (01.März bis 30.September) zu unterlassen. Eine Einhaltung der Bauzeitenregelung hinsichtlich der Brutvögel ist daher zwingend erforderlich. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung-, zum Schutz- und als Kompensation für Fauna sind aber nicht erforderlich. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Fauna.

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

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Fauna oder Flora zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Realisierung des Vorhabens in Frage stellen könnten, sind nicht zu erkennen. Populationen besonderer Tier- und Pflanzenarten werden durch die Maßnahme nicht im Bestand bedroht.

10.3 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion

Das Landschaftsbild ist durch die Ortsrandlage bestimmt. Das Satzungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang von Scharfoldendorf. Es wird im Westen durch die Mühlenstraße und im Norden durch die Straße Waterfor begrenzt. Anschließend folgen Wohngebäude und Hausgärten in beide Richtungen. Im Osten wird das Satzungsgebiet durch einen Feldwirtschaftsweg und anschließend durch weitläufige Ackerflächen begrenzt. Im Süden grenzen Mähgrünland, weitere Wohnbebauung mit Hausgärten sowie die Ruthe mit ihren Galeriegehölzen an. Nach Osten folgen Ackerflächen und die freie Landschaft. Nach Westen hin verläuft die Lenne in einer Entfernung von rund 600 m und nach Süden hin verläuft die Ruthe in ca. 75 m Entfernung.

Das Satzungsgebiet ist durch bereits bebaute Grundstücke in Form von Häusern, Nebenanlagen und Hausgärten bestanden. Die Hausgärten sind unterschiedlich intensiv mit Gehölzen bestanden. Die bisher unbebauten Grundstücke zeichnen sich durch Freiflächen in Form von Scherrasen und artenarmen Mähgrünland aus.

Die Einsehbarkeit des Satzungsgebietes ist aufgrund der angrenzenden Bebauung im Norden, Süden und Westen und der Topographie auf das unmittelbare Umfeld begrenzt.



Für die Erholungsfunktion spielt das Satzungsgebiet keine Rolle. Durch die Planung bleiben alle bisherigen Feldwirtschaftswege sowohl für landwirtschaftliche Betriebe als auch für Erholungssuchende erhalten und zugänglich.

10.4 Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale

Das Satzungsgebiet ist derzeit durch typische Hausgartenstrukturen in den bereits bebauten Bereichen gekennzeichnet. Hier sind neben Gehölzstrukturen auch teilweise großzügige Flächen mit artenarmen Scherrasen (GRA) vorhanden. Die bisher unbebauten Bereiche zeichnen sich durch artenarmes Mähgrünland aus.

Hinsichtlich der Biotopstrukturen herrschen innerhalb der Hausgärten und den Mähgrünlandbereichen vom Menschen geschaffene und beeinflusste Biotoptypen vor. Flächenmäßig überwiegen die artenarmen Freiflächenbereiche. Alte, gewachsene Strukturen sind, wenn überhaupt nur in kleinen Bereichen der bestehenden Hausgärten anzutreffen.

Natürlich gewachsene Biotopstrukturen sind nicht gegeben, schützenswerte Lebensgemeinschaften oder Pflanzenbestände sind im Satzungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Der Bereich bietet Lebensraum für siedlungsadaptierte Tierarten, die an diese Lebensraumstrukturen angepasst sind und auf entsprechende Veränderungen des Lebensraumes reagieren können.

Im Satzungsgebiet ist mit siedlungstypischen Vogelarten zu rechnen. Es handelt sich dabei höchstwahrscheinlich um Allerweltsarten, die die wenigen Gehölze im und um das Satzungsgebiet herum als Refugium und Nahrungshabitat nutzen. Es ist davon auszugehen, dass das Satzungsgebiet Teil eines deutlich größeren Gesamtaktionsradius einiger Populationen ist und somit keine direkte Abhängigkeit davon besteht. Gleiches gilt auch für Fledermäuse. Hier sind vor allem die Galeriegehölze entlang der Ruthe von größerer Bedeutung, als das Satzungsgebiet selbst.

Biotopstrukturen, die dauerhaften Lebens- oder Reproduktionsraum für geschützte, schützenswerte oder seltene Arten bieten könnten, sind im Satzungsgebiet nicht in optimaler Ausprägung vorhanden.

10.5 Schutzgebiete

Scharfoldendorf und seine nähere Umgebung werden fast vollständig durch das EU-Vogelschutzgebiet Sollingvorland umgeben.

Es handelt sich um ein großflächiges Schutzgebiet, welches ca. 285 m weiter östlich auf Ackerflächen beginnt.

Weiter westlich sowie südlich verläuft in linearer Form das FFH-Gebiet Lenne.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb eines Bezugsradius von unter 1.000 m zum EU-Vogelschutzgebiet Sollingvorland also einem Schutzgebiet, welches eine Vorprüfung gem. den Inhalten der FFH – Richtlinie und deren Umsetzung in § 31 ff BNatSchG erforderlich machen würde.



Gleichzeitig liegt das Satzungsgebiet innerhalb eines Bezugsradius von unter 1.000 m zum FFH-Gebiet Lenne also einem Schutzgebiet, welches ebenfalls eine Vorprüfung gem. den Inhalten der FFH – Richtlinie und deren Umsetzung in § 31 ff BNatSchG erforderlich machen würde.

Bei dem FFH-Gebiet Lenne handelt es sich um einen Flusslauf, der westlich des Satzungsgebietes und einmal durch Scharfoldendorf verläuft.

Aufgrund der anvisierten Planung und den gegebenen Vorbelastungen durch umliegende Siedlungsstrukturen, ist mit keinen negativen Auswirkungen bei Realisierung der Planung auf die Natura 2000-Gebiete zu rechnen. Der günstige Erhaltungszustand beider Schutzgebiete bleibt langfristig stabil und die Erhaltungsziele können in vollem Umfang gewährleistet werden.

Eine Verträglichkeitsvorprüfung ist demzufolge nicht erforderlich.

10.6 Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf die Belange von Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die klimatische Situation sind auf Grund der geringen Flächengröße des Satzungsgebietes nicht zu erwarten. Des Weiteren führt die aus der näheren Umgebung abgeleitete geringe Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken (P1) und den Randgebietseingrünungen (P2 und P3) zu einer auf das Kleinklima ausgleichend wirkenden Funktion. Eine merkliche Veränderung der lufthygienischen Situation ist auf Grund der Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes in Verbindung mit den Festsetzungen nicht zu erwarten.

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

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Fauna oder Flora zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Realisierung des Vorhabens in Frage stellen könnten, sind nicht zu erkennen. Populationen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eine Einhaltung der Bauzeitenregelung hinsichtlich der Brutvögel ist dennoch zwingend erforderlich.

Auswirkungen auf das weiter östlich gelegene EU-Vogelschutzgebiet Sollingvorland und das weiter westlich und südlich gelegene FFH-Gebiet Lenne sind ebenfalls nicht zu erwarten.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation wurden anhand der tatsächlichen Bestandssituation vorgenommen. Die Bewertung der Neuplanung erfolgte gemäß den Festsetzungen der vorliegenden Satzung.

Wertigkeit des Basisszenarios

Der überwiegende Anteil des Satzungsgebietes wird in der Bestandssituation durch artenarme Biotoptypen eingenommen. Artenarmer Scherrasen (GRA), intensiv genutzter Acker (A) und artenarmes Intensivgrünland (GI) charakterisieren die Bereiche für die Ergänzungssatzung. Diese Flächen bieten nur wenig Strukturen, die der Fauna und Flora als Lebensgrundlage dienen.

Durch die angedachten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes in Form von Gebietseingrünungen (P2) können Teile ökologisch aufgewertet werden. Durch die geplanten Strauch-Baumhecken werden Strukturen entstehen, die als Lebensgrundlage für

Fauna und Flora dienen. Des Weiteren stellen solche Gehölzbestände wichtige lineare Elemente dar, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsbereiche zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen. Ebenfalls kann sich unter diesen Bereichen der Boden regenerieren.

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

Unterstützt wird dieses Einfügungsgebot durch die bereits genannten Festsetzungen (P1 und P2), die dazu dienen, die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen, wie die Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken und die Maßnahmen zur Eingrünung.

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

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

Die Festsetzungen zur Einfügung in die Umgebung und die Landschaft sowie die Anpflanzungsgebote für die Grundstücke schwächen die Auswirkungen ab. Der Planung kann somit als eingriffsneutral bewertet werden.

12 Festsetzungen

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

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

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



Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die Bereiche der Ergänzungssatzung. Dieser Satzungsteil wird Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Pflanzungen enthalten.

Die bauliche Ausnutzbarkeit des Satzungsgebiets muss sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

12.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Durchschnitt liegt die Grundflächenzahl zwischen 0,2 und 0,3. Eine Grundflächenzahl wird festgeschrieben, damit sich die künftige Bebauung optimal in die nähere Umgebung einfügt. Darüber hinaus ist bei der Eingriffsbilanzierung die Grundflächenzahl von elementarer Bedeutung, da die Ausgleichsmaßnahmen mithilfe der Grundflächenzahl errechnet werden.

Grundflächenzahl

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist die Grundflächenzahl ausreichend dimensioniert.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Gleichzeitig gilt die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO.

12.2 Natur und Landschaft

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

12.2.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 14-16 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten,
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Im Bestand vorhandene Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden.

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 dienen. Der persönliche Freiraum bleibt bei der individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in der Pflanzliste 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. Nicht standortgerechte Arten, z.B. Koniferen, Lebensbäume sollten vermieden werden bzw. nur als Solitärgewächs angepflanzt werden.

12.2.2 Pflanzung einer einreihigen Strauch-Baumhecke (P2)

Maßnahme

Auf den mit P2 gekennzeichneten Flächen ist eine einreihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:

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

Ziele und Begründung

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



Sie kann sich durch entsprechend variables Höhen- und Seitenwachstum zu einer verschiedenen Belaubungs-, Frucht- und Blühaspekte der Gehölze als positive Gestaltungsmittel fungieren.

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

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

12.2.3 Versiegelungsbeschränkung (M1)

Maßnahme

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

Ziele und Begründung

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

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

12.2.4 Zulässigkeit von Kies- und Schotterflächen (M2)

Maßnahme

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

Ziele und Begründung

Als überbaute Grundstücksflächen gelten (neben Gebäuden) alle Flächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu rechnen sind. Kies- und Schotterflächen, die auf die Grund-

flächenzahl angerechnet werden (wie z.B. geschotterte Garagenzufahrten), sind also zulässig. Die Grundflächenzahl begrenzt somit, z.B. zum Anlegen von Terrassen, die maximale zulässige Versiegelung auch in Bezug auf Kies- und Schotterflächen.

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

Um die Gartenflächen zu gestalten und die Nutzung nicht einzuschränken sind Wege aus 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 Schotterflächen zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Die Anlage von naturnahen Steinbiotopen als Offenbiotope soll jedoch grundsätzlich zulässig sein.

12.2.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M3)

Maßnahme

Die Einleitungsmenge des Niederschlagswassers in einen Vorfluter oder das öffentliche Kanalnetz (RW) von künftigen Dach- und versiegelten Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.

Ziele und Begründung

Durch die Erstellung von Bauwerken wird der Abfluss des Niederschlagswassers verstärkt. Der durch die zusätzliche Flächenversiegelung entstehende Niederschlagswasserabfluss ist durch fachgerechte Regerückhaltemaßnahmen oder Versickerungsanlagen auf den natürlichen Oberflächenabfluss zu begrenzen. Die Maßnahmen oder Anlagen können in Form von Teichen oder Zisternen, sowohl als versickerungsfähige Anlagen oder als reine Rückhalteeinrichtungen erstellt werden. Sollte das gedrosselte Niederschlagswasser in den Vorfluter eingeleitet werden, ist hierfür ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen.

Die Festsetzung zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser dient dazu, dass sich der Oberflächenabfluss im Satzungsgebiet nicht erheblich verschärft und bei starken Niederschlagsereignissen die Gefahr von Überflutungen vermieden wird.

12.3 Sonstige Festsetzungen

12.3.1 Geltungsbereich

Innerhalb des Bereichs der Ergänzungssatzung gelten die Festsetzungen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 48/2 teilweise und 48/3 der Flur 1, Gemarkung Scharfoldendorf sowie das Flurstück 179/186 der Flur 3, Gemarkung Scharfoldendorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung sowie die Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 ersichtlich.



12 Hinweise

12.1 Gehölzpflanzungen

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

Tabelle 1: Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Ulme	<i>Ulmus</i> (in Arten)	Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
		Silberweide	<i>Salix alba</i>
		Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		

Großsträucher (bis 7 m)		Mittelsträucher (bis 3 m)	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Echte Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Schwarze Weide	<i>Salix nigricans</i>

Großsträucher (bis 7 m)		Mittelsträucher (bis 3 m)	
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

Apfelsorten:		
Alkmene	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
Ananasrenette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Baumanns Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Biesterfelder Renette	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boikenapfel	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Boskoop, Roter	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Charlamowsky (Augustapfel)	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Danziger Kantapfel	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Geheimrat Dr. Oldenburg	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Edelapfel	Landsberger Renette	Winterrambour
Gelber Richard	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette
Goldparmäne	Ontario	
Goldrenette v. Blenheim		

Birnsorten:		
Clapps Liebling	Neue Poiteau	
Gellerts Butterbirne	Nordhäuser Winterforellenbirne	
Gute Graue	Oberösterreichische Weinbirne	
Gute Luise	Pastorenbirne	



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

12.2 Bauzeitenregelung

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

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

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können. Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

13 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 0,15 ha
Klarstellungssatzung	ca. 0,8 ha
Ergänzungssatzung	ca. 0,7 ha

Der Stadt Eschershausen entstehen keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen. Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant.

Eschershausen, den ____ . ____ . ____

Stadt Eschershausen

Der Stadtdirektor

(Siegel)

(Unterschrift)