

## Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. (01) 01.1 "Steinberg"

### 1. Rechtliche Grundlagen

Bei der Satzung handelt es sich um eine sog. Erweiterungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, welche nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes einer UVP bedürfen, sowie Beeinträchtigungen von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht möglich.

Das Durchführen einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und Monitoring sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB grundsätzlich nicht notwendig, wenn keine Anhaltspunkte für die o.g. Beeinträchtigungen vorliegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld hat in seiner Sitzung am 22.03.2005 den Aufstellungsbeschluss für diese Innenbereichssatzung gefasst.

### 2. Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine 2.700 m<sup>2</sup> Teilfläche von Flurstück 84 auf Flur 8 der Gemarkung Alfeld, um welche der im Zusammenhang bebaute Ortsteil gem. § 34 BauGB erweitert wird.

Diese Teilfläche ist in eine Wohnbaufläche mit rd. 1.900 m<sup>2</sup> und eine private Grünfläche mit rd. 800 m<sup>2</sup> unterteilt.

Die durch die Satzung einbezogene Außenbereichsfläche ist in ihrer Größe und Relation zum bereits bebauten Ortsteil als weit untergeordnet anzusehen. Sie ist durch die bestehende Wohnnutzung der benachbarten bebauten Bereiche geprägt, sodass sich hieraus das Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche i.S. von § 34 BauGB zweifelsfrei ergeben.

### 3. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, da sowohl ein Regenwasser- als auch ein Schmutzwasserkanal bereits westlich der Fläche in der Wegeparzelle 105 vorhanden sind. Es handelt sich hierbei um einen befestigten Weg, der nach erfolgter Bebauung der vier Grundstücke abschließend ausgebaut wird. Die Zufahrt der Grundstücke hat aufgrund der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten ausschließlich hierüber zu erfolgen.

Die Untere Wasserbehörde hat in ihrer Stellungnahme den allgemeinen Grundsatz formuliert, dass nach der Bebauung nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden darf als im unbebauten Zustand. Das Tiefbauamt hat im Planverfahren ebenfalls darauf hingewiesen, dass eine Regenwasserableitung aus Gründen der Rohrkapazität gegenwärtig möglicherweise nicht gewährleistet werden kann. Es bestehen daher

bereits Vorplanungen bei nicht ausreichender Kapazität ein Regenrückhaltebecken an der Hirschberger Straße zu errichten.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sind ebenfalls gesichert. Für die Brandbekämpfung muss Löschwasser in einer Menge von mindestens  $96 \text{ m}^3/\text{Std.}$  über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Diese Menge kann über die vorhandenen Hydranten bereitgestellt werden. Die Erreichbarkeit der Grundstücke durch Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ist über die Wegeparzelle 105 gegeben. Nach erfolgter Bebauung der vier Grundstücke wird dieser abschließend ausgebaut. Er ist ausreichend dimensioniert und kann als Haltemöglichkeiten für Fahrzeuge im Einsatz genutzt werden. Die Zufahrten auf den Grundstücken können erst Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens sein.

#### 4. Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

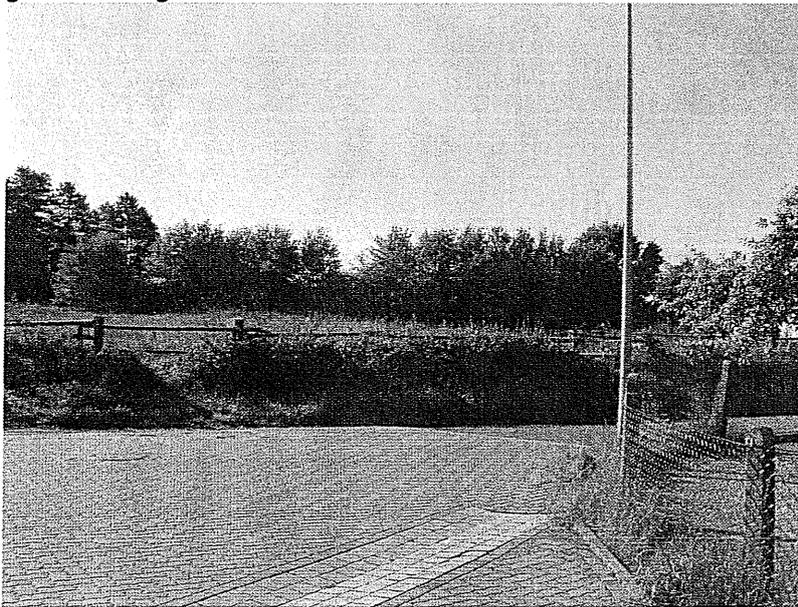
Durch die Bebauung werden Gestalt und Nutzung der Teilfläche von Flurstück 84 verändert. Es handelt sich daher um einen Eingriff gem. § 7 NNatG, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigt werden kann. Der Satzungsbereich wird auf zwei Seiten von vorhandener Bebauung bzw. den Denkmalplatz begrenzt, im Norden und im Osten verbleiben die landwirtschaftlichen Nutzungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung und Bepflanzung erfolgt nicht. Gem. § 10 Abs. 1 NNatG hat der Verursacher eines Eingriffs, soweit erforderlich, die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen durch Ausgleichsmaßnahmen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung zurückbleibt.

Der Landschaftsplan für die Stadt Alfeld (Leine) stellt die Fläche als Bereich mit insgesamt großer Bedeutung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sowie als wichtigen Bereich für Boden, Wasser, Klima/Luft dar. Gegenwärtig wird sie als Pferdeweide genutzt. Entlang der Wege sind teilweise Sträucher vorhanden. Bis auf einen standortheimischen Laubbaum ist kein nennenswerter Gehölzbestand oder sonstiger schutzwürdiger Bewuchs vorhanden (vgl. Fotos vom September 2005 auf der nachfolgenden Seite). Gewässer befinden sich weder innerhalb der Fläche noch im Anschluss daran.

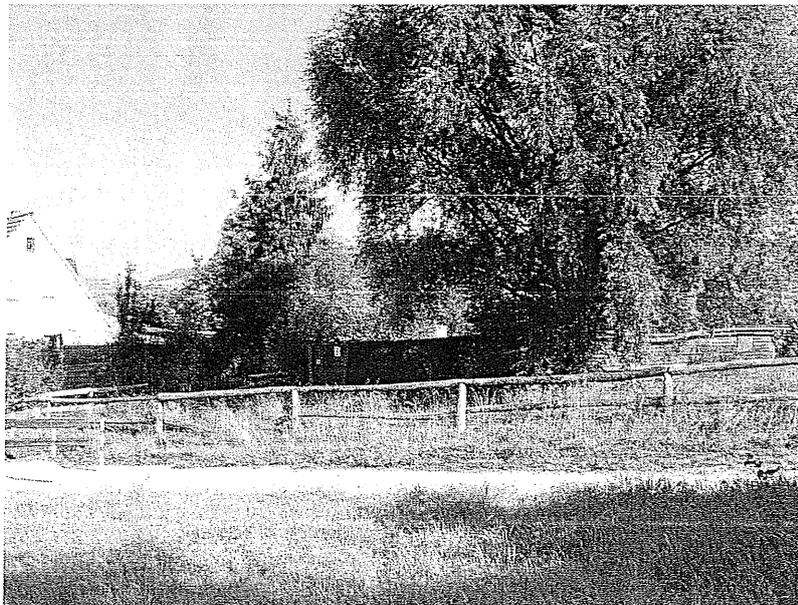
$2.700 \text{ m}^2$  der Fläche werden in Bruttowohnland umgewandelt, was bei einer maximalen GRZ von 0,3 eine Versiegelung von  $900 \text{ m}^2$  ausmacht.

Durch die Bebauung werden 900 m<sup>2</sup> extensiv genutztes Grünland mit Wertstufe 2 versiegelt, was einem ausgleichenden Flächenwert von 1.800 entspricht.

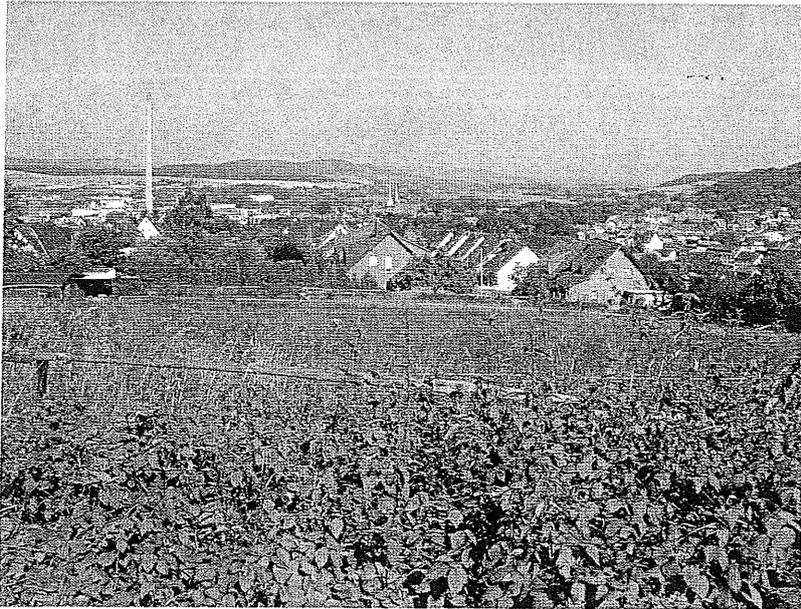
800 m<sup>2</sup> des Grünlands werden in private Grünflächen umgewandelt, welches eine Aufwertung bedeutet. Zusätzlich sind als Ausgleich und zur Einbindung in das Landschaftsbild von den Eingriffsverursachern (Bauherren) je Baugrundstück und pro angefangene 250 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sowohl ein standortheimischer Laubbaum als auch vier standortheimische Sträucher anzupflanzen. Die Gehölze sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.



Blick von der Kreuzung  
Hirschberger Straße /  
Wegparzelle 105 auf  
die Fläche



Blick vom Denkmalplatz  
auf die Fläche



Blick von Osten  
(Wegeparzelle 106) auf  
das gesamte Flurstück  
84

Für die Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche kommen Arten der nachfolgenden (nicht abschließenden) Liste in Betracht:

**Bäume:**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Höhe bis 15 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Höhe 10 - 15 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Höhe ca. 5 - 8 m
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Höhe 12 - 15 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Höhe bis 30 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Höhe bis 12 m

**Apfelbäume:**

Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskop, Winterrambour,  
Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel

**Birnbäume:**

Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche  
aus Charneaux

**Zwetschgenbäume:**

Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne  
Reneclode, Nancy Mirabelle

**Süßkirschenbäume:**

Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel,  
Kassins Frühe

**Sträucher:**

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	Höhe 4 - 5 m
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Höhe 4 - 5 m
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Höhe 4 - 5 m
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Höhe bis 6 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Höhe 3 - 4 m
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Höhe bis 7 m
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Höhe ca. 3 m
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Höhe 3 - 4 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Höhe 4 - 5 m
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Höhe ca. 3 m

Die auf den Baugrundstücken durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind als Ausgleich für den Eingriff in der Wohnbaufläche nicht ausreichend, sodass weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsbereiches notwendig werden. Die Möglichkeit einer Erweiterung der Satzung um entsprechende Flächen wurde angedacht, aufgrund der problematischen Erfahrungen in vergangenen Bauleitplanverfahren mit Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an neu zu bebauende Grundstücke sowie der dadurch bedingten Verschattung der Grundstücke verworfen. Stattdessen werden sie auf einer Teilfläche der Innenbereichssatzung (03)01.1 „Lange Straße“ in Dehnsen hergestellt. Die dort festgesetzte 1.880 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche (s. Anlage der Satzung) wird als Ausgleich für die dort entstehende Bebauung nicht benötigt und kann für die Umsetzung der Eingriffsregelung im Bereich der vorliegenden Satzung „Steinberg“ herangezogen werden. Der Ausgleich besteht in der Anlage einer Streuobstwiese.

## 5. Immissionen

Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Außenbereichsflächen in unzumutbarem Maße sind nicht zu erwarten.

Lärm- und Geruchsbelästigungen, die im Zuge der Ausübung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen entstehen sind zu tolerieren, sofern sie nach Intensität und Einwirkungsdauer das zu duldende Maß nicht übersteigen.

Altlastenverdachtsflächen oder Altstandorte sind nicht bekannt.

Weitere für den Bereich der Innenbereichssatzung mögliche Immissionsquellen sind weder anzunehmen noch zu erkennen.

Lediglich zu Ostern kann von dem Brauchtumsfeuer, welches auf dem in rd. 600 m Entfernung östlich gelegenen Platz (Teilfläche von Flurstück 15, Flur 28, Gemarkung Alfeld) stattfindet eine stärkere Rauchentwicklung ausgehen. Da es sich jedoch um eine jährlich nur einmal stattfindende Veranstaltung handelt, ist diese hinzunehmen. Eine Gefährdung der Bebauung durch Funkenflug ist aufgrund der vorherrschenden Windrichtung sowie der Entfernung nicht anzunehmen.