

# SATZUNG GEMÄß § 34 (4) NRN. 1 UND 3 BAUGB

Stand der Planung	entsprechend § 13 BauGB		
12.9.2024			

## GEMEINDE ALGERMISSEN OS UMMELN SATZUNG GEMÄß § 34 (4) NRN. 1 UND 3 BAUGB



## **Gemeinde Algermissen**

### **Satzung gemäß § 34 (4) Nr.1 BauGB**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Die Anwendung dieser Satzung erstreckt sich auf die in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellten (schwarz gestrichelt umrandeten) Fläche

Die Karte ist insofern Bestandteil der Abrundungssatzung.

#### **§ 2**

##### **Fläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

Die Grenzen des anteiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß der in der nachfolgenden Karte schwarz gestrichelt umrandeten Linie festgelegt.

#### **§ 3**

##### **Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 9,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

#### **§ 4**

##### **Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen, Sträucher, zweimal verpflanzt, 60-100 cm, herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Pflanzabstand muss jeweils 1,50 m betragen. Die Anpflanzungen müssen in der auf den Bezug eines Gebäudes folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) erfolgen.

Die als zu erhalten gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sofern sie z.B. aus Gründen der Standsicherheit, Verkehrssicherungspflicht o.a. nicht mehr erhalten werden können, sind sie durch jeweils 3 Stück Stiel-Eichen (*Quercus robur*) als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem gewachsenen Boden, zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind mit einem Dreibock zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

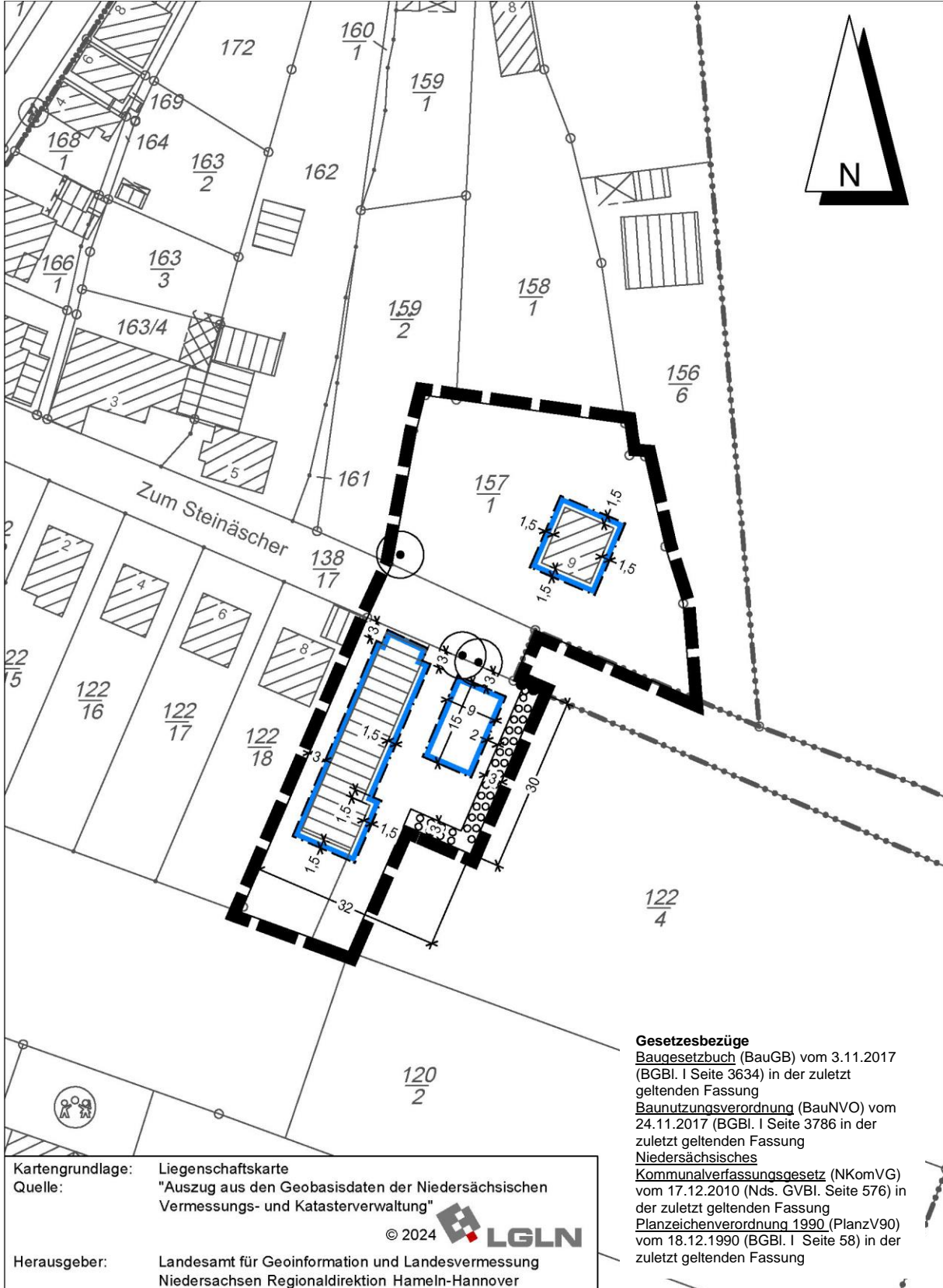
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

**Geltungsbereich der Satzung, Maßstab 1 : 1.000**



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



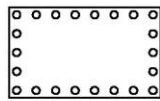
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)



Bäume, zu erhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ aufgrund der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung vorstehende Satzung beschlossen.

Algermissen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat am \_\_\_\_\_ Entwurf der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zugestimmt und die Veröffentlichung des Satzungsentwurfes im Internet gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Algermissen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

Die Veröffentlichung des Satzungsentwurfes im Internet entsprechend § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden, nachdem sie am \_\_\_\_\_ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden war.

Algermissen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Algermissen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Innenbereichssatzung sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Algermissen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

## **Begründung**

Durch diese Satzung gemäß § 34 (4) Nrn. 1 und 3 BauGB sollen eine Teilfläche eines Grundstücks südlich der Straße „Zum Steinäscher“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ummeln einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt für den Satzungsbereich weitgehend ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 und im äußersten Nordosten für ein bebautes Grundstück teilweise eine Fläche für Landwirtschaft dar.

Durch die Einbeziehung der unbebauten Teilfläche, die einen städtebaulichen Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken darstellt, soll die Ortslage an dieser Stelle abgerundet und eine den Zielen der Raumordnung entsprechende Nachverdichtung auf der Grundlage der Flächennutzungsplanung ermöglicht werden.

Im Übrigen soll allerdings die lockere Bebauung in dieser Ortsrandlage erhalten bleiben, so dass sich die überbaubaren Flächen an dem Gebäudebestand orientieren.

Ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnungsplanung entsteht somit nicht.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Für eine Neubebauung wird eine überbaubare Fläche festgelegt, damit sie sich an der Lage zur Straße hin orientiert, wie es der Lage am Ortsrand angemessen ist. Eine rückwärtige und möglicherweise zusätzliche Bebauung ist hier städtebaulich unerwünscht. Der Gebäudebestand bleibt davon unberührt.

Im Nordosten des südlichen Bereichs wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, weil die dort angrenzende Wegefläche nicht als Gemeindestraße gewidmet ist und sich nicht im Eigentum der Gemeinde Algermissen befindet.

Die Bauhöhe wird begrenzt, um in Ergänzung der Anpassungspflicht des § 34 (1) BauGB unangemessen hohe Baukörper in dieser Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft zu vermeiden.

Zu den Belangen von Natur und Landschaft wurde durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, ein Umweltbeitrag erarbeitet, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. Um den mit der zusätzlichen Bebauung verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen, wird eine dreireihige Gehölzanpflanzung mit standortgerechten Gehölzen am äußeren Rand des unbebauten Grundstücks festgesetzt. Darüber hinaus wird keine wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ermöglicht, da drei markante Einzelbäume als zu erhalten bestimmt werden.

Eine im Umweltbeitrag als notwendig ermittelte Kompensationsmaßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Algermissen und dem Vorhabenträger zu sichern.

Unzulässige Immissionen sind nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Betriebe in Ummeln müssen bereits bislang Rücksicht auf vorhandene Wohnnutzungen nehmen, so dass sich in dieser Hinsicht keine Verschlechterung ihrer Situation ergibt. Der benachbarte Sportplatz wird nicht für offizielle Ligaspiele genutzt, so dass keine Lärmbelastungen durch Zuschauer entstehen. Gelegentlicher Freizeitsport kann ähnlich wie bei einem Spielplatz in Kauf genommen werden.

Innerhalb des Satzungsbereiches werden Bauanträge nach § 34 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass die Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der einbezogenen Fläche sich nach dem angrenzenden Innenbereich richten. Ein geplantes Vorhaben muss sich somit gemäß § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Satzung begründet somit keine Rechtsansprüche wie in einem Bebauungsplan.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Satzungsbereiches ist bereits sichergestellt; zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Bodenkontaminationen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

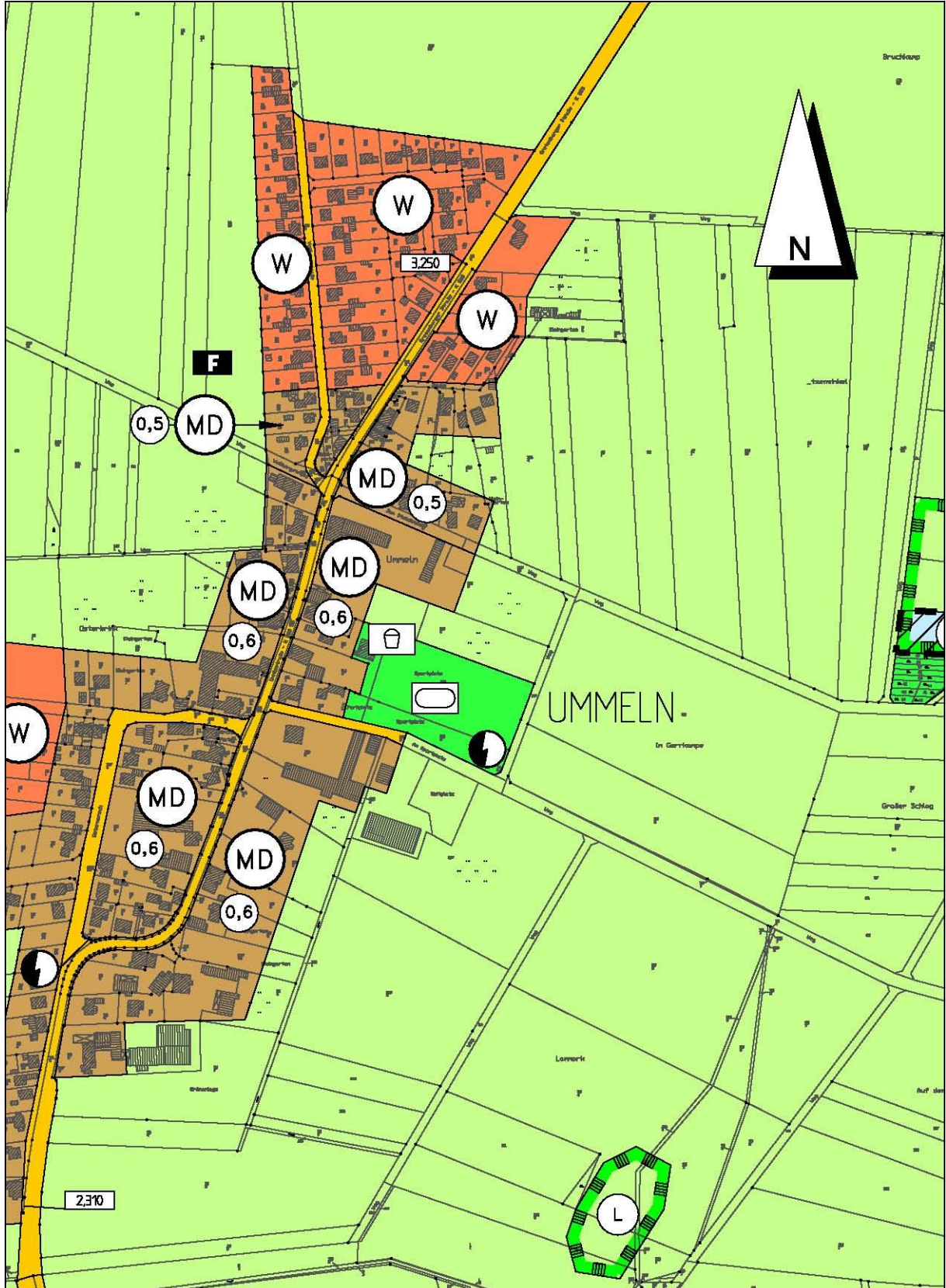
Der Satzungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,33 ha.

Algermissen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Ausschnitt Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes; M 1 : 5.000







## Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

in Verbindung mit der

### Aufstellung einer Satzung

nach

§ 34 (4) Nrn. 1 + 3 BauGB

### in der OS Ummeln

(Gemeinde Algermissen, Landkreis Hildesheim)

**Beauftragt durch:**

Gemeinde Algermissen  
Marktstraße 7  
31191 Algermissen

**Bearbeitung:**

Büro für Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf  
LandschaftsArchitekt AK Nds  
Friedrichshagener Straße 15  
31840 Hessisch Oldendorf  
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,  
12. September 2024

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Vorhabens .....	3
2 Rechtshintergrund .....	3
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	4
4 Aktueller Gebietszustand .....	4
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung .....	9
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB und Beurteilung .....	9
der Eingriffsfolgen	
6.1 Mögliche Bauvorhaben / Bebaubarkeit von Grundstücken.....	9
6.2 Folgewirkungen .....	9
6.3 Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes.....	11
6.4 Hinweise zum Artenschutz.....	11
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	11
8 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme und Eingriffsbilanz.....	12
9 Übernahme von Maßnahmen in die Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB.....	13
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1 Lageübersicht.....	3
Abb. 2 Geltungsbereich der Satzung .....	3
Abb. 3 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand .....	7
<b>Tabellen</b>	
Tab. 1 Eingriffsbilanz.....	12
<b>Karten</b>	
Karte 1 Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen.....	6
<b>Literatur / Quellenangaben .....</b>	<b>13</b>

## 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Vorhabens

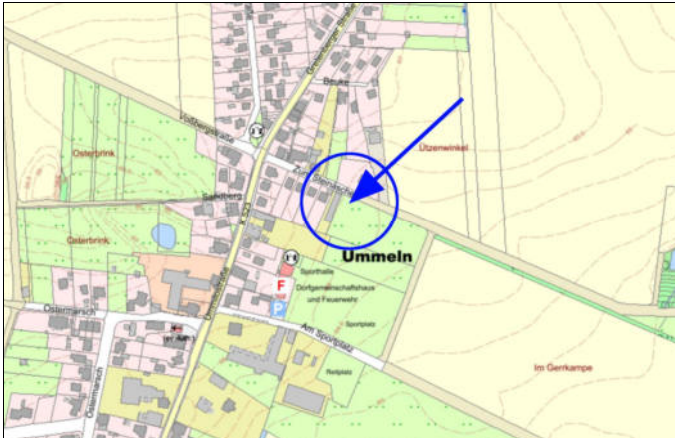
Beabsichtigt ist die Neuaufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB, um in der Ortschaft Ummeln im Bereich der Straße „Zum Steinäscher“ eine Abrundung der Ortslage zu erzielen und dabei speziell die zukünftige anteilige bauliche Nutzung eines Grundstücks zu ermöglichen.

Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,3338 ha. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht näher bestimmt bzw. explizit festgesetzt, Baumaßnahmen sollen sich nach dem angrenzenden Innenbereich richten, um sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Festgesetzt werden insgesamt drei Baufenster (zwei für Gebäudebestand, eines neu), die Anpflanzung einer Hecke sowie die Erhaltung von drei markanten Einzelbäumen.

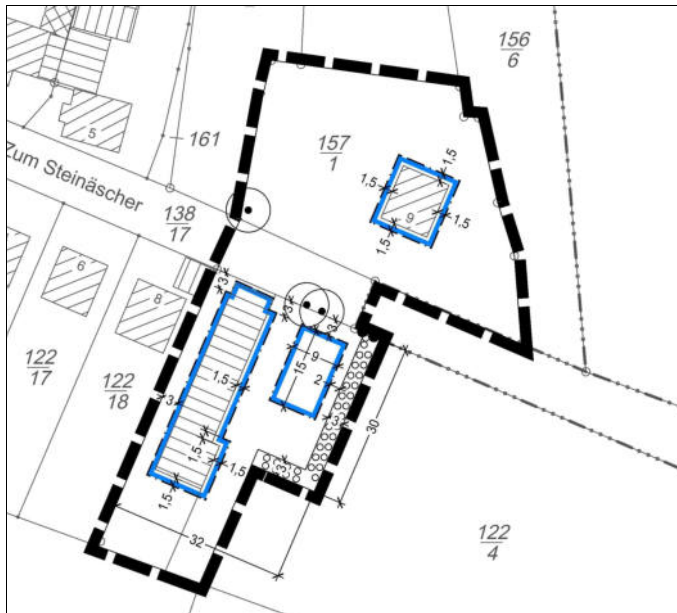
Die Lage des Vorhabens in der Ortschaft Ummeln ergibt sich aus der Übersicht in Abb. 1. Danach ist in Abb. 2 ist dann der Geltungsbereich bzw. das Planbild der neuen Satzung dargestellt.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (11.09.2024, ergänzt)

Abb. 2: Geltungsbereich der Satzung in Ummeln



aus KELLER (2024)

## 2. Rechtshintergrund

### Baugesetzbuch (BauGB)

Als Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Nr. 1 + 3 gilt, daß Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches nur zulässig sind, wenn

1. sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung.....in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und wenn das Ortsbild nicht

*beeinträchtigt wird und daß sie also mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*

2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und daß*
3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und daß bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Außerdem gilt: „Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 (Anm.: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) und § 9 Abs. 1a (Anm.: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) entsprechend anzuwenden“.

Konkret bedeutet das die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Verpflichtung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht mit entsprechenden Anforderungen an Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Eine Umweltprüfung mit Erarbeitung eines Umweltberichtes ist in diesem Fall jedoch nicht vorgesehen.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

In Anlehnung an § 1 (6) Nr. 7 BauGB sollen bei der Aufstellung der Satzung gem. § 34 (4) BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier wie folgt berücksichtigt werden:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d sowie
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

### **4. Aktueller Gebietszustand**

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

Grundlagen hierfür sind vorhandene Rauminformationen sowie eine am 10.09.2024 durchgeführte Besichtigung des Plangebietes und sonstige verfügbare Informationen.

#### Mensch / Wohnen / Erholung

Auf dem innerhalb des Geltungsbereichs auf der Nordseite der Straße „Zum Steinäscher“ liegenden Flurstück ist ein Wohngebäude vorhanden, das von einer großen Hausgartenfläche umgeben ist.

Auf der Straßensüdseite ist innerhalb des Geltungsbereichs ein älteres landwirtschaftliches Gebäude vorhanden, Wohnnutzung ist hier nicht gegeben. Allerdings schließt hier unmittelbar westlich neue bzw. jüngere Wohnbebauung an.

Die Straße erfüllt Erschließungsfunktionen für die Grundstücke des Geltungsbereichs.

Der Planbereich erfüllt keine speziellen Aufgaben der örtlichen Naherholung für die allgemeine Bevölkerung, er ist nur von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche aus erlebbar bzw. einsehbar.

Relevante Vorbelastungen durch Schall, Gerüche oder sonstige Immissionen werden hier nicht gesehen.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht wertbestimmende Merkmale sind für den Planbereich nicht bekannt.

#### Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen / Lebensräume einschließlich biologischer Vielfalt

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind in der nachfolgenden Karte 1 dargestellt.

Abgesehen vom Gebäudebestand und wenigen befestigten Nebenflächen entfällt der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes nördlich der Straße auf Hausgartenflächen, die sich wiederum auf Rasenflächen, Beete und Ziergehölzpflanzungen aufteilen. An der Straße steht dort außerdem ein markanter Lindenbaum.

Der Bereich südlich der Straße ist strukturell zu differenzieren.

Im westlichen Bereich ist ein langgestrecktes älteres landwirtschaftliches Gebäude vorhanden, begleitet von einer befestigten Zufahrt auf der Westseite und einem brachliegenden Gras- und Krautsaum auf der Ostseite. Südlich des Gebäudes liegen eine kleine Rasenfläche sowie eine sonstige Lagerfläche. Randlich ist dort im südlichen Bereich am Zaun auch eine schmale Gehölzreihe vorhanden, die sich östlich in das Grünland hinein fortsetzt.

Der östliche Teil des südlichen Geltungsbereichs ist durch Grünland (beweidetes Intensivgrünland) geprägt, in dem zwei Einzelbäume (Esche, Mirabelle) stehen. Die Esche ist im Stammbereich und auch in der Krone stark geschädigt und voraussichtlich abgängig. Das Grünland setzt sich östlich fort, die dort stehende markante Trauer-Weide weist schwere Stammschäden auf.

Das Straßengrundstück ist geprägt durch die befestigte Fahrbahn und einen schmalen Fußweg auf der Nordseite. Auf der Südseite befindet sich vor dem Gebäude ein Standort für Wertstoffbehälter (Glascontainer), auch ein Altkleider-Behälter ist vorhanden. Nach Osten hin liegt zwischen Fahrbahn und Grünland eine Gehölzreihe. Dort stehen vier markante alte, ortsbildprägende Einzelbäume (zwei Eschen sowie je eine Kastanie und eine Eiche) mit Stammdurchmessern von ca. 0,45 bis 100 cm, begleitet von strauchartigem Unterwuchs.

Hinweise auf das Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten, die an besondere abiotische Standortvoraussetzungen (Nässe, Rohboden, Trockenheit, Wärme, Nährstoffarmut) gebunden wären, ergaben sich vor Ort nicht. Das Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten ist bei der gegebenen Nutzungsintensität und Biotopstruktur im Plangebiet auch nicht zu erwarten. Der nördliche Teil des landwirtschaftlichen Gebäudes war zugänglich, so daß es einschließlich des Dachraumes begangen werden konnte. Es fanden sich dort weder Hinweise auf die Nutzung als Sommerquartier von Fledermäusen noch Nester von gebäudebewohnenden Vogelarten. Aufgrund der Gebäudestruktur ist anzunehmen, daß dies auch für den südlichen Teil des Gebäudes gilt. Auch an den Außenseiten des gesamten Gebäudes gab es unterhalb der Dachtraufen keine Hinweise auf Vogelbrut.

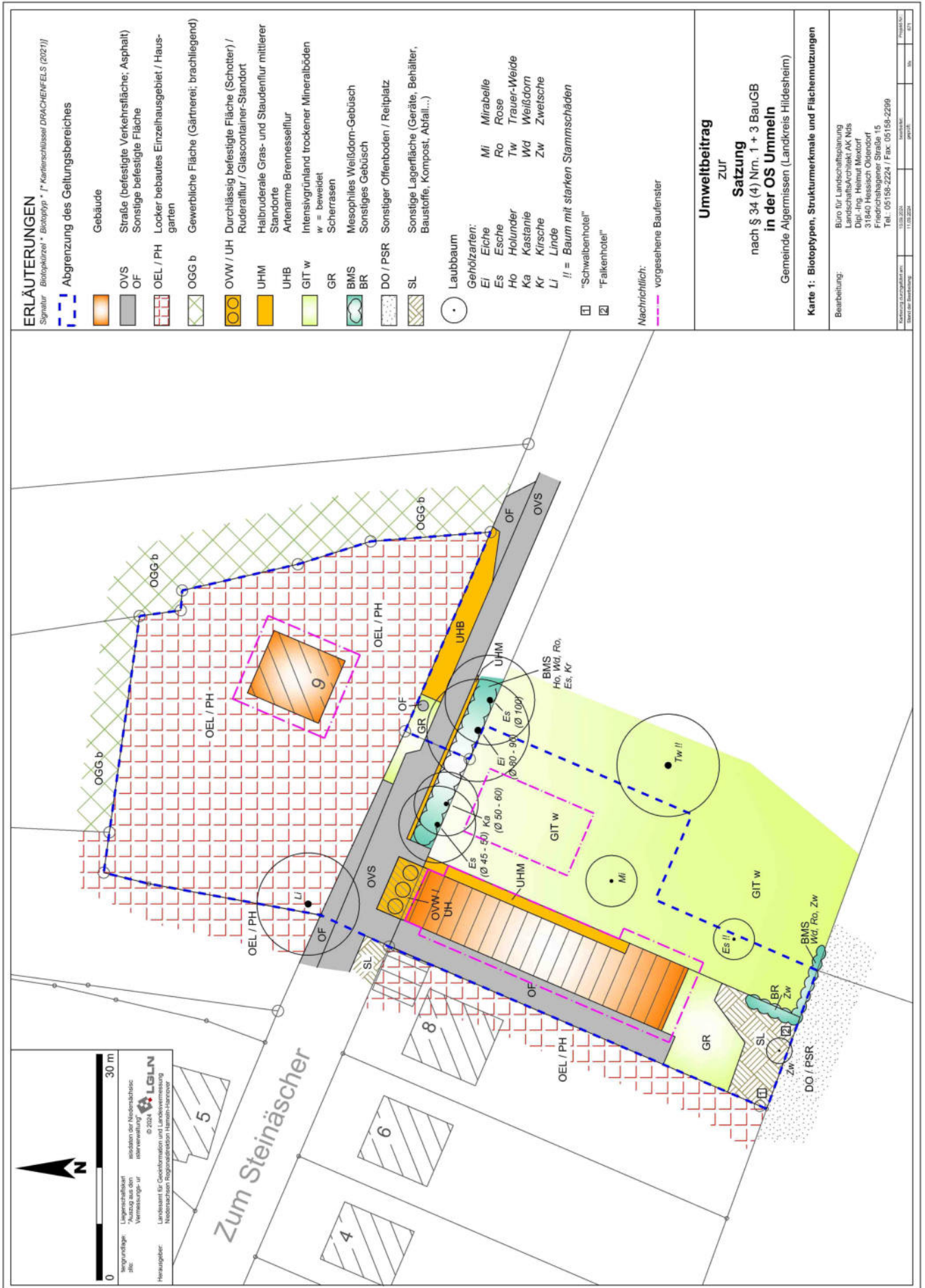
In der Südwestecke des Geltungsbereichs sind ein sog. „Schwalbenhotel“ und ein sog. „Falkenhotel“ als künstliche Nisthilfen vorhanden (siehe Foto 2 der Abb. 3, rechts am Rand). Soweit bekannt, wurden sie aus einem früheren Abrißvorhaben beauftragt. Dem Augenschein nach wird das Schwalbenhotel aber nicht genutzt, für den Falken-Nistkasten ist keine Aussage über die Nutzung möglich.

Eine besondere „biologische Vielfalt“<sup>1</sup> ist hier insgesamt nicht gegeben.

Im [bereits älteren] LRP (LANDKREIS HILDESHEIM 1993) sind für das Plangebiet ebenfalls keine spezifischen Umweltschutzziele oder besonderen Wertigkeiten für die Tier- oder Pflanzenwelt dargestellt bzw. benannt.

<sup>1</sup> Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Karte 1: Biotypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen



### Boden

Auf dem Straßengrundstück ist bereits ein hoher Befestigungs- bzw. Versiegelungsanteil gegeben.

Das Flurstück nördlich der Straße ist bereits schon Bestandteil der bebauten Ortslage, der Anteil an Bebauung und sonstiger Befestigung fällt aber vergleichsweise gering aus, so daß noch in größerem Umfang Offenboden (speziell: Gartenflächen) vorhanden sind, dabei kann anteilig auch noch von natürlich strukturierten Bodenhorizontfolgen ausgegangen werden.

Südlich der Straße ist mit dem Gebäude und der befestigten Zufahrt an der Westseite ein hoher Anteil an Befestigung und Versiegelung gegeben. Natürlich strukturierte Bodenhorizontfolgen werden nur noch im Bereich des Grünlands gegeben sein.

Alle vorhandenen Offenböden leisten im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten derzeit noch einen Beitrag zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Standorte für die Vegetation, als Lebensraum für Bodenlebewesen, zum Klimaausgleich usw..

Bei den örtlich vorhandenen Böden des Raumes handelt es sich hier im Naturzustand (naturräumlich: Braunschweig-Hildesheimer Lößbörde) um frische, teils staunasse Tonböden, verbreitet mit lehmigem Oberboden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Verwitterungston, verbreitet mit Geschiebelehmdecke. Daraus ist als Bodentyp Mittlere Braunerde hervorgegangen (NLF 1974; LBEG 2024). Der überplante Bereich liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“. Hinweise auf das Vorkommen von Altablagerungen oder Bodenkontaminationen im Geltungsbereich liegen nicht vor.

### Orts- und Landschaftsbild

Der Satzungsbereich ist überwiegend bereits Bestandteil der Siedlungslage von Ummeln, da dort beiderseits der Straße anteilig bereits Bebauung vorhanden ist. Das Weidegrünland ist jedoch bislang ganz klar der Offenlandschaft zuzuordnen, zumal es sich größerflächig nach Osten hin fortsetzt.

Das Gebäude südlich der Straße zeigt hier sowohl durch die Ziegelbauweise als auch durch die rote Dachziegel-Eindeckung noch landwirtschaftlich-dörflichen Charakter. Die eher ungeordnete Lagerfläche südlich des Scheunengebäudes ist von der Straße her kaum einsehbar.

Es ist sowohl im Straßenraum als auch auf den anderen Grundstücken beiderseits der Straße gliedernder und teils prägender Gehölzbestand vorhanden, der hier zu bislang einem ausgewogenen Verhältnis von Bausubstanz, Erschließung und Grünstrukturen beiträgt.

Die Abb. 3 mit den Fotos 1 bis 6 veranschaulicht das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes.

#### **Abb. 3: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand**

Foto 1: Blick von Südwesten über das Grünland mit Einzelbäumen auf das ältere landwirtschaftliche Gebäude



Foto 2: Lagerfläche südlich des Gebäudes



**Abb. 3 (Fortsetzung)**

Foto 3: Blick von Süden auf die Baumgruppe an der Straße „Zum Steinäscher“



Foto 4: Blick auf das Grundstück nördlich der Straße mit Wohnhaus und Garten



Foto 5: Nordansicht des landwirtschaftlichen Gebäudes



Foto 6: Südansicht des landwirtschaftlichen Gebäudes

Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind hier ebenso wenig gegeben wie wasserrechtliche Schutzgebiete. Das im Planbereich auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort, von Dachflächen der Gebäude wird es abgeführt. Sowohl der mittlere Grundwasserhochstand als auch der mittlere Grundwassertiefstand werden mit jeweils > 2,0 m unter Geländeoberfläche angegeben (LBEG 2024).

Klima / Luft

Zwar ist der Geltungsbereich anteilig bereits Bestandteil der bebauten Siedlungslage. Aber aufgrund der Randlage sowie der sowohl im Planbereich als auch in der weiteren Umgebung noch gegebenen Offenböden und Vegetationsstrukturen mit ihren klimaausgleichenden Funktionen wie Verdunstung, Abkühlung und auch Filtereffekten für die Luftreinhaltung kann hier noch von einem weitgehend ausgeglichene Geländeklima ausgegangen werden.



## 5. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ohne das Vorhaben der Satzungsänderung würde sich an der derzeitigen Nutzung der überplanten Flächen voraussichtlich nichts ändern, Veränderungen des Umweltzustandes träten nicht ein. Eine zusätzliche Bebauung insbesondere im Bereich des jetzigen Grünlandes wäre allerdings dann nicht möglich.

## 6. Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB und Beurteilung der Eingriffsfolgen

### 6.1 Mögliche Bauvorhaben / Bebaubarkeit von Grundstücken

#### Hinweise:

1. *Im Bereich des Straßengrundstücks werden keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sein.*
2. *Für das bereits bebaute Flurstück nördlich der Straße sind voraussichtlich ebenfalls keine baulichen Änderungen zu erwarten, denn hier wird lediglich der bereits vorhandene Gebäudebestand durch die Festsetzung eines eng gefaßten Baufensters festgeschrieben. Dieser Flächenanteil ist damit nicht eingriffsrelevant und wird in den nachfolgenden Ausführungen auch nicht weiter thematisiert.*
3. *Südlich der Straße wird für den westlichen Teilbereich (also für den Bereich mit dem Gebäude und der langen befestigten Zufahrt) zwar ein Baufenster und damit auch der Gebäudebestand bzw. die Bebaubarkeit im Grundsatz festgeschrieben. Es ist aber anzunehmen, daß (den Abriß des alten Gebäudes einmal angenommen) eine Neubebauung in diesem Bereich höchstens genauso groß oder sogar kleiner ausfällt als bisher. Im günstigsten Fall wird dort später weniger Fläche überbaut bzw. versiegelt und damit mehr Offenboden gegeben sein als bisher. Dieser Flächenanteil ist damit nicht eingriffsrelevant und wird in den nachfolgenden Ausführungen auch nicht weiter thematisiert. Deshalb wird auch dieser Flächenanteil nicht als eingriffsrelevant angesehen und in den nachfolgenden Ausführungen ebenfalls nicht weiter verfolgt.*
4. *Das bedeutet, daß lediglich im Bereich des bisherigen Weidegrünlands zukünftig Bebauung ermöglicht bzw. neu entstehen wird. Das entsprechend dafür vorgesehene Baufenster ist deshalb wie die beiden anderen auch in Karte 1 nachrichtlich mit dargestellt. Dieser Bereich ist deshalb naturschutzrechtlich eingriffsrelevant und wird den nachfolgenden Ausführungen zugrundegelegt. Konkrete Informationen zu Art und Umfang eines zukünftig dort möglichen Gebäudes liegen hier zur Beurteilung jedoch nicht vor, dies kann nur grob abgeschätzt werden.*

**Die nachstehend beschriebenen Vorhabensfolgen einschließlich Kompensationsansatz beziehen sich also ausschließlich auf den Grünlandanteil südlich der Straße „Zum Steinäscher“.**

Mit Blick auf die Ausführungen in den Kap. 1 und 2 kann hier für Art und Maß der zulässigen Überbauung südlich der Straße eigentlich die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan zugrundegelegt werden, nämlich ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl von 0,5. Allerdings ist dabei einschränkend zu sagen, daß das neue Baufenster mit einer Ausdehnung von 9 x 15 m lediglich ein Gebäude von maximal 135 m<sup>2</sup> Größe zulassen wird. Es wird hier deshalb davon ausgegangen, daß für eine Zufahrt, Stellplätze sowie für Nebenanlagen wie Wege, Terrasse etc. noch einmal mindestens der gleiche Flächenumfang benötigt wird, so daß sich ein Gesamtbedarf für Überbauung und Befestigung / Versiegelung einschließlich aller Unwägbarkeiten von geschätzt rund 300 m<sup>2</sup> ergibt. Das ist die Grundlage der Eingriffsbeurteilung.

### 6.2 Folgewirkungen

**Hinweis:** *Zur nachfolgenden Gliederung a) – j) vgl. auch Kap. 3*

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Mit der südlich der Straße zukünftig ermöglichten Bebauung sind Verluste von Weidegrünland (vgl. Karte 1) verbunden. Als Folge von Überbauung und Befestigung / Versiegelung durch Gebäude und Nebeneinrichtungen im Umfang von voraussichtlich rund 300 m<sup>2</sup> verliert dort ein Teil der bisherigen Offenböden sowohl seine Funktionen als Lebensraum als auch als potentieller Standort für naturraumtypische Vegetationsformen und Pflanzenarten. Das bedeutet Struktur- bzw. Lebensraumverluste sowie auch einen Verlust an Nahrungsangebot für die daran gebundene Tierwelt, hier vorrangig Bodenlebewesen. Innerhalb des Baufensters stehen keine Gehölze, die beseitigt werden müßten. Die im

südlichen Planbereich im Grünland stehende Esche ist sehr stark geschädigt und sie wird abgängig sein. Der Obstbaum (Mirabelle) könnte erhalten bleiben, ebenso die am südlichen Rand vorhandene schmale Gebüschzeile; auf eine Festsetzung zur Erhaltung dieser Gehölze wird hier aber verzichtet.

Mit Blick auf die Einschätzung in Kap. 2.2 werden im Ergebnis keine nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt insgesamt gesehen.

Auch in Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden infolge von Überbauung und Befestigung nachteilige Auswirkungen bzw. Funktionsverluste eintreten. Die überbauten bzw. befestigten Böden können zukünftig weder den bislang daran gebundenen Bodenlebewesen noch anderen Artengruppen als Lebensraum zur Verfügung stehen, außerdem ist dort Pflanzenwachstum und Wasserversickerung nicht mehr möglich.

Aus den vorgenannten Folgen entsteht ein entsprechender naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf (vgl. Kap. 6.3 und 8).

Es verbleibt allerdings auch weiterhin ein deutlicher Anteil an Offenböden und Freiflächen, der auch zukünftig Versickerungsfunktionen, Aufgaben des Klimaausgleichs, Standort für Vegetation etc. erfüllen kann. Außerdem sollte sichergestellt werden, daß das auf Gebäuden und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird und so doch dem örtlichen Gefüge des Naturhaushaltes erhalten bleibt.

Nachteilige Folgen für das Orts- bzw. Landschaftsbild werden insgesamt nicht gesehen, da im unmittelbaren Umfeld (westlich und nördlich) bereits Bebauung gegeben ist, ein neues (Wohn)Gebäude sich hier voraussichtlich gut in die Eigenart der näheren Umgebung und damit in die innere Ortslage einfügen wird, weil östlich und südlich des Baufensters eine gestaltende heckenartige Eingrünung vorgesehen ist und weil außerdem der Gehölzbestand an der Straße bereits eine raumwirksame Eingrünung vorhält.

Insgesamt bedeutet das aber auch, daß bei der hier beabsichtigten Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1+3 BauGB die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme Satzungsbestandteil sein muß, da vorherige Nicht-Bauflächen nun in ein Baugebiet transformiert werden. Eine solche Kompensationsmaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung allerdings nicht möglich, dies wird deshalb an anderer Stelle des betroffenen Raumes vorzunehmen sein (vgl. Kap. 8).

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind hier weder direkt noch indirekt betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten, die beabsichtigte Nutzung bzw. Bebauung ist in Bezug auf ihre Funktion (voraussichtlich: Wohnen) mit der bereits im unmittelbaren Umfeld gegebenen Nutzung kompatibel.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auch in dieser Hinsicht sind voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entsorgung wird über die entsprechenden kommunalen Strukturen gewährleistet. Emissionen werden sich im Rahmen dessen bewegen, was für eine dörfliche Einfamilienhaus-Bebauung üblich ist.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zum Vorhaben liegen derzeit keine Informationen über die energetische Nutzung vor.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Angaben hierzu liegen nicht vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

In dieser Hinsicht sind zwar Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d zu erwarten. Sie werden hier aber nicht als erheblich nachteilig eingestuft. Zu begründen ist dies mit der Art der beabsichtigten Nutzung (voraussichtlich Wohnen), die sich in das hier gegebene Siedlungsgefüge gut einpassen wird, mit dem begrenzten Maß der Überbauung sowie damit, daß voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter eintreten werden, nicht zuletzt auch wegen der vorgesehenen Eingriffskompensation (insofern werden hier auch § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB beachtet).

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Derartige Auswirkungen sind hier nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

### 6.3 Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes / Eingriffsvermeidung und -minimierung

#### Eingriffe

Aus den im Kap. 6.2 erläuterten Sachverhalten bzw. dem beschriebenen Maß an Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Befestigung resultieren Eingriffe im Sinne des § 13 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bedürfen der angemessenen Kompensation durch eine geeignete Kompensationsmaßnahme (siehe Kap. 8).

#### Eingriffsvermeidung / -minimierung

Der alte und markante Baumbestand an der Straße ist erhaltenswert. Deshalb werden auch die innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung stehenden großen Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Geboten ist allerdings der Schutz der Bäume vor Beschädigungen bei späteren Baumaßnahmen.

Es wird deshalb ergänzend folgender Hinweis eingebracht, der bei Baumaßnahmen (z.B. Herstellung der Zufahrt) berücksichtigt werden sollte:

*Sofern Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld (hier: Traufbereich) des zu erhaltenden Baumbestandes durchgeführt werden, sind die Vorschriften der DIN 18920 („...Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,“) zu beachten.*

### 6.4 Hinweise zum Artenschutz

Eingriffe in Gehölzbestände sind hier voraussichtlich nicht erforderlich. Gleichwohl sollte eine Beseitigung, sofern sie notwendig und unvermeidbar ist, möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverboten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht.

Für den Fall, daß zu einem späteren Zeitpunkt das alte landwirtschaftliche Gebäude abgerissen werden sollte, wird vorsorglich empfohlen zu überprüfen, ob nicht doch Fledermausvorkommen (Sommerquartier) oder Brutvogelvorkommen (Nester) gegeben sind. Sofern das zutreffen sollte, sind dann rechtzeitig die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG zu beachten.

## 7. Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB].

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB aufgestellte Planung,

da lediglich eine behutsame Einzelbebauung, die sich in die örtliche Situation einfügt, zugelassen wird und weil es sich um einen bereits teilbebauten Siedlungsbereich handelt.

Flächen für Entsiegelung stehen derzeit im Gemeindegebiet und speziell in Ummeln nicht zur Verfügung.

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein.

Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes z.B. zur Gestaltung wieder eingebaut werden können.

## 8. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme und Eingriffsbilanz

Die Eingriffsbeurteilung ist hier schon vorgezogen auf der Ebene der Satzungsaufstellung überschlägig mit zu bearbeiten, da die Voraussetzungen dafür (nämlich die Konkretisierung der Bauprojekte über die Darstellung von Baufenstern) bereits vorliegen (siehe Abb. 2), d.h. weil also insbesondere das südlich der Straße „Zum Steinäscher“ neu ermöglichte Bauvorhaben letztendlich ursächlich für die Aufstellung der Satzung ist.

Die erforderliche Eingriffskompensation muß jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung vorgenommen werden. Eine konkrete Fläche, auf der das geschehen könnte, ist derzeit allerdings noch nicht bekannt. Es wird deshalb empfohlen, diesen Sachverhalt entweder in der nachfolgenden Baugenehmigung als Auflage oder ggf. Bedingung festzuschreiben oder aber einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer / Begünstigtem abzuschließen, in dem die Kompensationsmaßnahme nach Art und Umfang (siehe unten) festgeschrieben wird.

Um den realen Flächenbedarf für eine Kompensationsmaßnahme zu ermitteln, ist in der nachfolgenden Tab. 1 mit der Tab. C<sup>2</sup> aus dem sog. „Städtetagmodell“ (NLT 2013) eine Berechnung der Flächenwerte der Eingriffs- und Ausgleichsflächen als rechnerische Bilanz zusammengestellt.

Tab. 1: Eingriffsbilanz

Tab.: Rechnerische Bilanz (Hinweis: entspricht im Grundsatz der Tab. C des Städtetagmodells)							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- und Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist-Zustand der vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen (vgl. Karte 1)	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert (= Spalte 2 x Spalte 3)	Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) d.h.: Fläche wird zukünftig .....	Fläche (in m <sup>2</sup> ) (wie Spalte 2)	Wertfaktor	Flächenwert der Planungs- / Ausgleichsfläche (= Spalte 6 x Spalte 7)
Intensivgrünland, beweidet (GIT w)	300	2	600	Überbauung und Versiegelung: Gebäude und Nebenanlagen, Zufahrt, Stellplätze etc.	300	0	0
<b>Summen</b>	300		600		300		0
<b>überbaute / befestigte Flächen gesamt</b>					300		
<i>planexterne Kompensationsmaßnahme:</i>							
Ausgangszustand Acker, intensiv bewirtschaftet (A)	300	1	300	<u>Ausgleichsmaßnahme:</u> hier angenommen: Aufgabe der Bewirtschaftung und nachfolgend dauerhafte Eigenentwicklung (Sukzession) zu Biotoptyp UMS (Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte)	300	3	900
<b>Summen</b>			900				900
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ</b>			<b>900</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche Σ</b>			<b>900</b>
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				900			
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Ist-Zustand				-900			
= (Flächenwert für Ausgleich hinreichend erbracht)				0			
Grundlage: *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)							

<sup>2</sup> Das übrige umfangreiche Tabellenwerk des NLT-Modells wurde hier nicht eingebracht, um den Umfang des Fachbeitrags nicht unnötig aufzuweiten, außerdem sind dort keine wesentlich anderen Inhalte enthalten.

Daraus wird zunächst ersichtlich, daß der Flächenwert des gegebenen Landschaftszustandes im ein-griffsrelevanten Grünland-Bereich (und ohne Ausgleichsflächen) in der Summe 600 Einheiten aus-macht, wovon nach Umsetzung der Planung nichts übrigbleibt.

Das bedeutet, daß als Folge der aktuellen baulichen Absichten Offenboden mit den daran gebundenen Strukturen (hier: Grünland) dauerhaft verlorengelht, das bewirkt Kompensationsbedarf.

Um diesen Bedarf ist auszugleichen, wird hier angenommen, eine bisherige intensiv genutzte Ackerflä- che im Umfang von real 300 m<sup>2</sup> dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und zukünftig der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen, der Einsatz von Düngern, Bioziden oder sonstigen Hilfsstoffen erfolgt nicht mehr und mechanische Eingriffe in die Bodenstruktur entfallen zukünftig. Das bedeutet ein Entlastung des Boden- und (Grund)Wasserhaushaltes von den Folgen der intensiven Landbewirtschaftung und gleichzeitig eine strukturell-funktionale Aufwertung der Fläche als Lebens- raum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Denn grundsätzlich gilt, daß Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sein müssen, d.h. sie müssen eine niedrige Wertigkeit aufweisen und gestalterisch sowie im Hinblick auf Funktionen des Naturhaushaltes (d.h. insbesondere im Hinblick auf die Intensität der Flächennut- zung durch den Menschen) entwickelbar bzw. aufwertbar sein. Die vorgesehenen Maßnahmen müs- sen im Ergebnis also tatsächlich zu einer Verbesserung von Flächenfunktionen führen. Dabei gilt im Grundsatz: "Der Umfang der Kompensation muß dem Wertverlust durch den Eingriff entsprechen" (vgl. z.B. BREUER 1994, S. 27).

Dieses Ziel kann mit der vorgesehenen Maßnahme erreicht werden, so daß sich insgesamt eine quan- titativ und qualitativ ausgeglichene Eingriffsbilanz ergibt, wie die Zusammenstellung in Tab. 1 zeigt.

*Hinweis: Sollte statt der hier angenommenen Ackerfläche allerdings eine andere Nutzungs- art bzw. Biotopstruktur (z.B. Grünland) zur Kompensation herangezogen werden, würde sich der reale Kompensationsflächenbedarf erhöhen.*

## 9 Übernahme von Maßnahmen in die Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB

Es wird empfohlen, die Inhalte dieses Fachbeitrages in die Satzungs begründung aufzunehmen. Weite- re konkrete Maßnahmen zur Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht vorgeschla- gen, denn die Erhaltung von Einzelbäumen im Straßenraum sowie die Anpflanzung einer gestaltenden und abschirmenden Heckenzeile sind bereits als Festsetzungen enthalten.

Ergänzend wird aber empfohlen, die o.g. Ausgleichsmaßnahme in einem städtebaulichen Vertrag zwi- schen der Gemeinde Algermissen dem jeweiligen Grundeigentümer / Begünstigtem des Kompensati- onsfurstücks festzuschreiben.

---

## Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BNatSchG >>> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Gesetze vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022
- BREUER, W.: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.- In: Nieders. Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB in der OS Ummeln, Gemeinde Algermissen.- Stand: September 2024
- LANDKREIS HILDESHEIM: Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim .- Stand 1993
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>; Abfrage vom 10.09.2024
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitpla- nung. 9. völlig neu überarbeitete Auflage.- Hannover 2013
- NLfb >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpo- tentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover.- Hannover 1974
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/); Ab- frage Flora, Fauna, Schutzgebiete Stand 10.09.2024