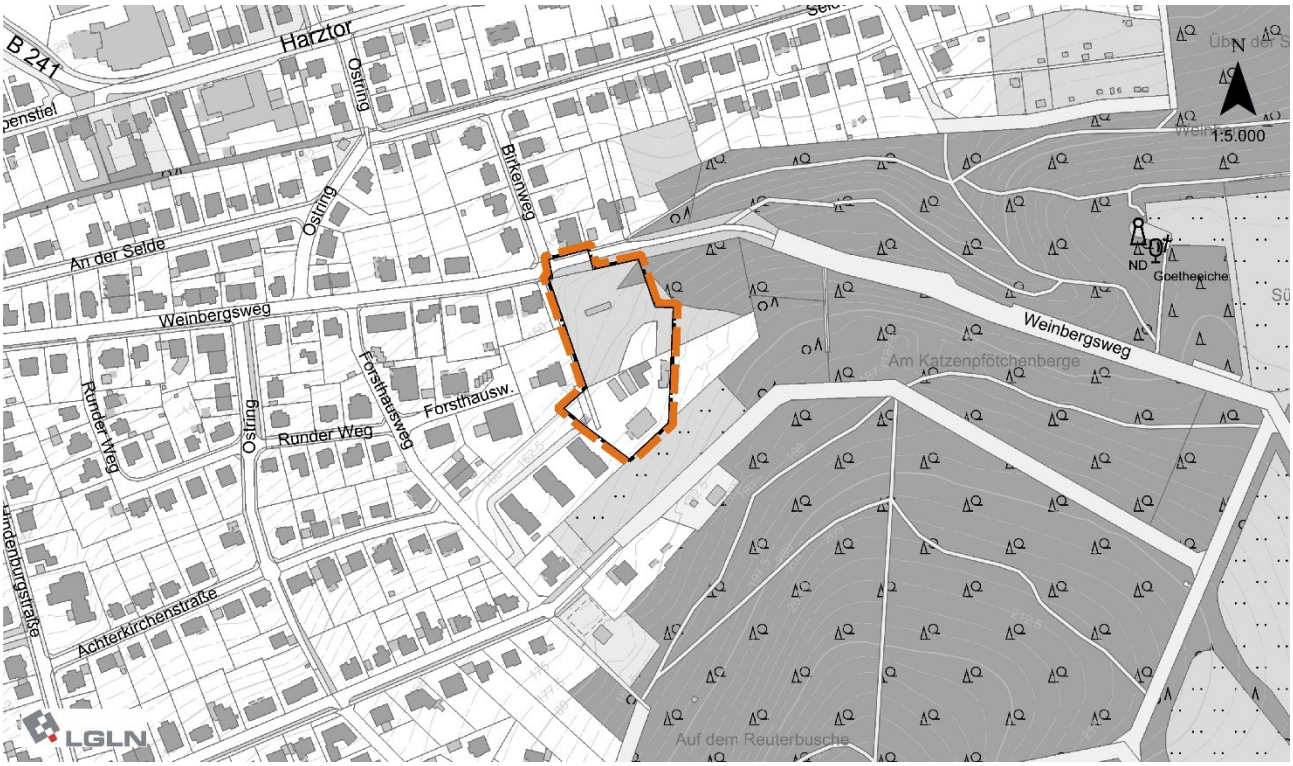
Stadt Northeim

Bebauungsplan NOM Nr. 141
„Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“



Begründung

Vorentwurf

Stand: 12.11.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

608 BP Begründung 1-c.docx

Impressum:

Projekt:

Bebauungsplan NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“

Projektnummer:

608 BP Begründung 1-c.docx

Kommune:

Stadt Northeim
Scharnhorstplatz 1
37154 Northeim

Auftragnehmer:

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende:

Jeremia Gessner, M.Sc.
Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher
Melina Bestert, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**1**
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahrensablauf	1
2	**Hintergrund der Planung**	**2**
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3.1	Geltungsbereich	2
2.3.2	Bestand	3
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	**Planerische und rechtliche Ausgangslage**	**5**
3.1	Raumordnung	5
3.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2006	5
3.1.2	Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm (2025)	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Angrenzende Bebauungspläne	8
3.4	Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz	9
3.5	Gutachten und Plangrundlagen	9
4	**Prüfung von Planungsalternativen**	**10**
4.1	Räumliche Alternativen	10
4.2	Inhaltliche Alternativen	10
4.3	Nullvariante	11
5	**Festsetzungen**	**11**
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1	Reines Wohngebiet	12
5.1.2	Anzahl der Wohnungen	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1	Grundflächenzahl	13
5.2.2	Geschossflächenzahl	14
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
5.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4	Straßenverkehrsfläche	15

5.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.5.1	Erhaltungsmaßnahme (E)	16
5.5.2	Pflanzgebot (P)	16
5.5.3	Versiegelungsbeschränkung	17
5.6	Sonstige Festsetzungen	17
5.6.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze/Garagen	17
5.6.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“	18
6	**Örtliche Bauvorschriften**	**18**
6.1	Geltungsbereich	18
6.2	Dachfarbe	18
6.3	Vollgeschosse	18
6.4	Vorgärten	19
6.5	Ordnungswidrigkeit	19
7	**Voraussichtliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**	**19**
7.1	Lage	19
7.2	Siedlungsentwicklung	20
7.3	Orts- und Landschaftsbild	20
7.4	Verkehr und Mobilität	21
7.5	Ver- und Entsorgung	21
7.6	Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange	22
8	**Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange**	**23**
8.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	24
8.2	Bemerkungen zur Checkliste	25
8.3	Schutzgüter	26
8.4	Fazit zu den Umweltbelangen	28
9	**Hinweise**	**28**
9.1	Gehölzpflanzungen	28
9.2	Artenschutz	30
10	**Städtebauliche Werte und Kosten**	**31**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild und Lage des Plangebiets (NIBIS Kartenserver, 2025)	3
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem RROP 2006 des Landkreises Northeim mit Markierung des Plangebietes	5
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2025 des Landkreises Norteim mit Markierung des Plangebietes	6
Abbildung 4	Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Plangebiets (orange markiert), ohne Maßstab	7
Abbildung 5	Grenze des Landschaftsschutzgebiet LSG NOM 15 „Westerhöfer Bergland – Langfast“ (Quelle: www.Umweltkarten-Niedersachsen.de) mit Kennzeichnung des Plangebiets	23

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	24
Tabelle 2	Standortgerechte Baum und Straucharten	29
Tabelle 3	Standortgerechte, altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen	30
Tabelle 4	Flächenbilanz Bebauungsplan	31

ANHANG

Anhang 1	Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz (August 2025): Faunistische Untersuchung für einen Bebauungsplan in Northeim, Forsthausweg

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“ in der Stadt Northeim sind

- das Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB bis zum __.__.____ beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“ gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

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

Der Rat der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Am östlichen Stadtrand von Northeim befinden sich zwischen dem Weinbergsweg im Norden und einer südlichen Stichstraße des Forsthausweges zwei teilweise bebaute Grundstücke. Die Gebäude befinden sich vorwiegend auf dem südlichen der beiden Grundstücke. Östlich angrenzende Grundstücksteile sind von dichten Gehölzstrukturen geprägt, die in den anschließenden Wald übergehen.

Die bestehenden, ursprünglich gewerblich genutzten Gebäude sollen zu Wohnzwecken erhalten bleiben. Des Weiteren sollen auf dem nördlichen Grundstück weitere Wohngebäude entstehen.

2.2 Planungserfordernis

Die betroffene Fläche am Ostrand Northeims liegt im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB und grenzt unmittelbar an die Bebauungspläne NOM Nr. 28 „Seldeweg“ im Norden sowie NOM Nr. 101 „Altes Wieterviertel“, NOM Nr. 43 „Östlich des Forsthausweges“ und NOM Nr. 97 „Ehemalige Brüterei Nagel“ im Westen an (siehe Kapitel 3.3).

Zur Baurechtssetzung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich. Das Areal ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Neben der Umweltprüfung wird auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB erforderlich. In ihr sollen die Eingriffsintensität der geplanten Nutzung und der Bestandsnutzung gegenübergestellt werden. Eine Bilanzierung entscheidet über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Northeim (siehe Abbildung 1) und umfasst vollständig die Flurstücke 82/15, 82/51 und 117/6 sowie Teile der Flurstücke 82/21, 82/54 und 99/2 der Flur 9, Gemarkung Northeim. Insgesamt hat das Plangebiet des Bebauungsplanes eine Größe von ca. 0,75 ha.

Die maßgebende Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

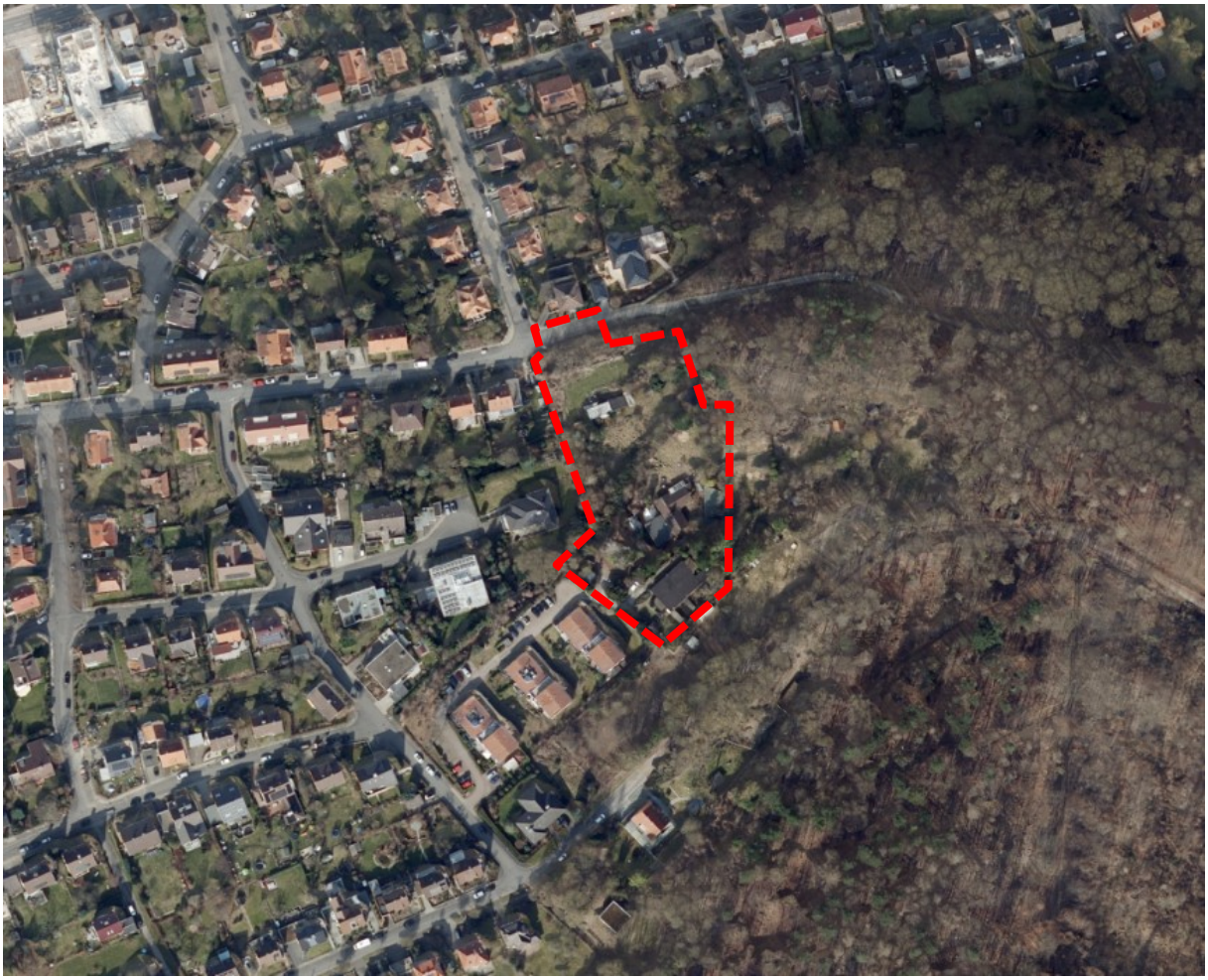


Abbildung 1 Luftbild und Lage des Plangebiets (NIBIS Kartenserver, 2025)

2.3.2 Bestand

Das Plangebiet ist aufgrund der Hanglage in drei terrassierte Teilbereiche untergliedert. Die Böschungen zwischen den einzelnen Terrassen sind durch eine dichte Gehölzstruktur geprägt. Die südliche und mittlere Terrasse ist durch verschiedene Gebäude eines ehemaligen Geflügelmastbetriebes bebaut. Zwei Hauptgebäude sowie angrenzende Gartenbereiche und Nebengebäude werden derzeit vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Dieser Bereich ist über einen Privatweg mit Nutzungsrecht von der Straße Forsthausweg erreichbar. Im Bereich der hangabwärts gelegene nördliche Terrasse besteht ein abrissreifes Nebengebäude. Diese Terrasse ist über eine Zufahrt vom Weinbergsweg (Flurstück 99/2, Flur 9) zu erreichen. Im Nordwesten wird ein Teil des Weinbergsweg als Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des nördlichen Grundstücks in den Bebauungsplan integriert.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches schließen sich verschiedene Wohngebäude der angrenzenden Wohngebiete an. Östlich angrenzend befindet sich die Waldstruktur der nördlichen Ausläufer des Wieterwaldes. Die Grünfläche südlich des Plangebietes ist durch einen Wechsel von Freiflächen und Gehölzstrukturen geprägt, in einiger Entfernung bestehen weitere Wohnhäuser an der Bürgermeister-Peters-Straße.

Das Gelände des Plangebietes steigt von Nordwest nach Südosten hin stark an. Der Weinbergsweg im Nordwesten liegt auf etwa 147 m ü NHN, der östliche auf etwa 173 m ü NHN. Im Durchschnitt liegt somit ein Gefälle von rund 20 % vor.

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Northeim unterstützt das Vorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes am östlichen Stadtrand und der damit verbundenen Schaffung und Sicherung von neuem und bestehendem Wohnraum in attraktiver Stadtrandlage.

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Ausweisung eines Wohngebietes, in dem bestehende Wohnnutzungen planungsrechtlich legitimiert und durch neue Wohnbauplätze ergänzt werden.
- Schaffung und Sicherung von Wohnraum im Mittelzentrum Northeim.
- Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau), um die rechtliche Grundlage für die Bebauung zu schaffen.
- Sicherstellung einer angemessenen verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Die Belange des Artenschutzes sollen durch ein faunistisches Gutachten gewürdigt werden.
- Neben der Umweltprüfung wird eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Sorge zu tragen.
- In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit unterliegen sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan einem übergemeindlichen Anpassungsgebot. Die planerischen Entscheidungen der Gemeinde müssen demnach mit den Zielen der Raumordnung und 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 Northeim (RROP) aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele konkretisiert.

3.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2006

Im Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2006 wurden für die Stadt Northeim und das Plangebiet folgende Aussagen und Darstellungen (siehe Abbildung 2) getroffen:

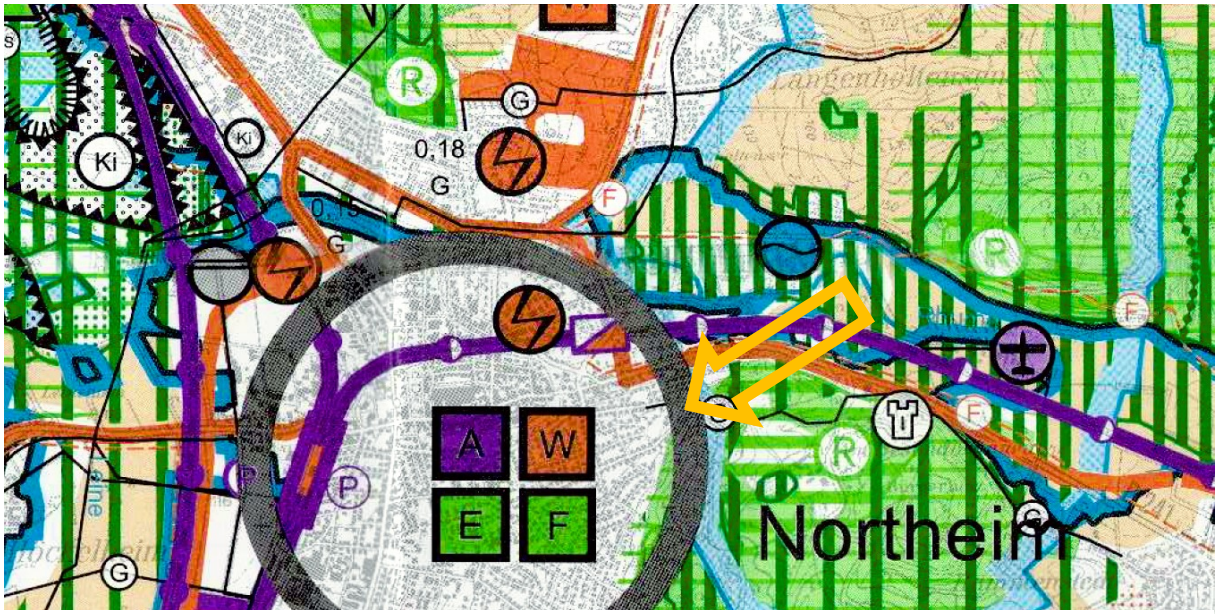


Abbildung 2 **Ausschnitt aus dem RROP 2006 des Landkreises Northeim mit Markierung des Plangebietes**

- Plangebiet:
  - Siedlungsfläche
- Angrenzend:
  - nördlich: Rohrfernleitung Gas
  - östlich: Vorsorgebiet für Forstwirtschaft, Vorsorge- & Vorranggebiet für Natur- und Landschaft, Vorsorgegebiet für Erholung, Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

- Stadt Northeim:
  - Mittelzentrum
  - Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
  - Standort mit den besondere Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dies gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung. Das trifft in dem vorliegenden Fall zu, wobei eine abwägende Auseinandersetzung mit forstwirtschaftlichen und waldrechtlichen Belangen zu erfolgen hat. Dazu wird auf Kapitel 7.6 verwiesen. Darüber hinaus werden mit der beabsichtigten Entwicklung keine Konflikte mit den Vorgaben und Festlegungen der Raumordnung gesehen.

3.1.2 Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm (2025)

Derzeit stellt der Landkreis Northeim sein Regionales Raumordnungsprogramm neu auf. Mit dem 2. Entwurf (Stand: 2025) 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. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2025 (RROP 2025) des Landkreises Northeim erfolgt für das Plangebiet die Festlegung als zentrales Siedlungsgebiet des Mittelzentrums und Vorranggebiets Tourismusschwerpunkt Northeim. Im Verlauf des nördlich angrenzenden Weinbergwegs verläuft ein Vorranggebiet Gasleitung. Östlich des Plangebietes sind Vorranggebiete Wald, Natur- und Landschaft sowie Trinkwassergewinnung dargestellt (siehe Abbildung 3).

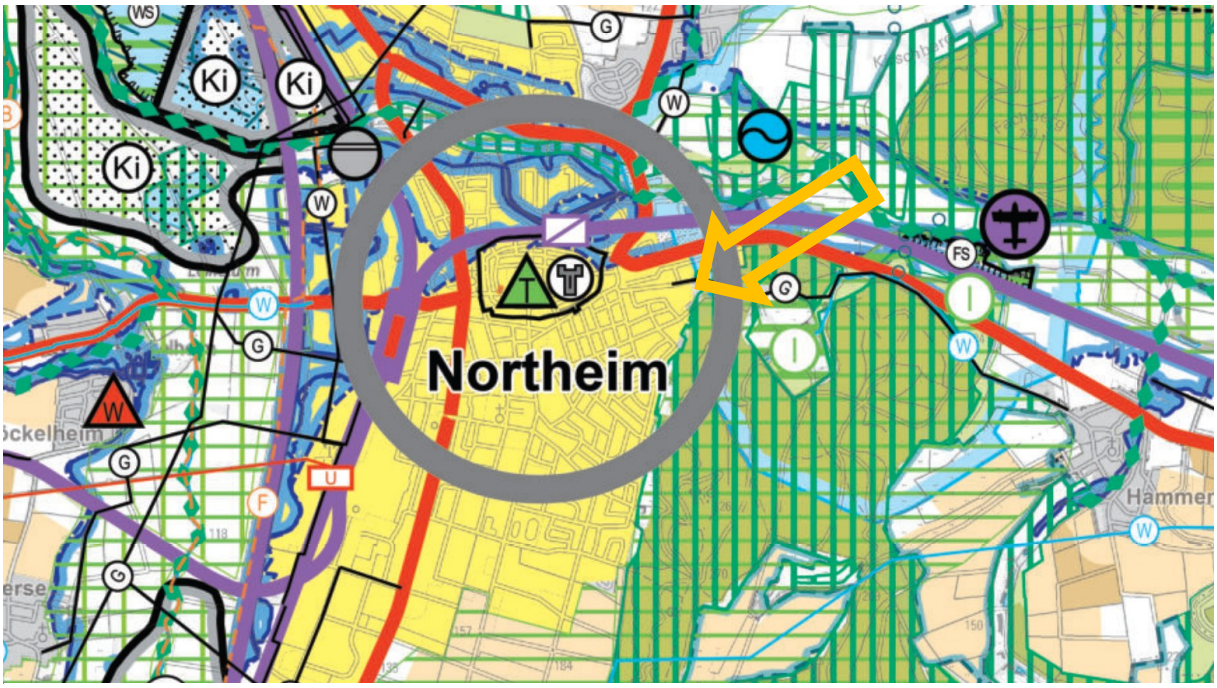


Abbildung 3 **Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2025 des Landkreises Norteim mit Markierung des Plangebietes**

Angesichts der Lage innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebietes ist die vorliegende Planung mit den in Aufstellung befindlichen Zielen vereinbar. Somit werden keine erheblichen Konflikte mit den Darstellungen des RROP-Entwurfes 2025 gesehen. Bezüglich waldrechtlicher und forstwirtschaftlicher Belange wird jedoch auf Kapitel 7.6 verwiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das gesamte Gemeindegebiet die langfristigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Northeim stammt aus dem Jahr 2004, er stellt die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Stadt Northeim dar. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 4).

Südlich und östlich angrenzend sind Flächen für Wald ausgewiesen. Nördlich verlaufen im Bereich des Weinbergweges eine Wasser- und eine Hochdruck-Gasleitung. Nordöstlich wird die Waldfläche durch ein Landschaftsschutzgebiet überlagert. Weiter östlich ist ein Wasserschutzgebiet der Schutzzone III dargestellt. Nördlich und westlich schließen weitere Wohnbauflächen an.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan lässt sich damit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird erfüllt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird den Vorgaben des §1 (3) BauGB zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Der Bebauungsplan dient der konkreten Umsetzung und verbindlichen Festlegung eines Wohngebietes und seiner Ausgestaltung auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche.

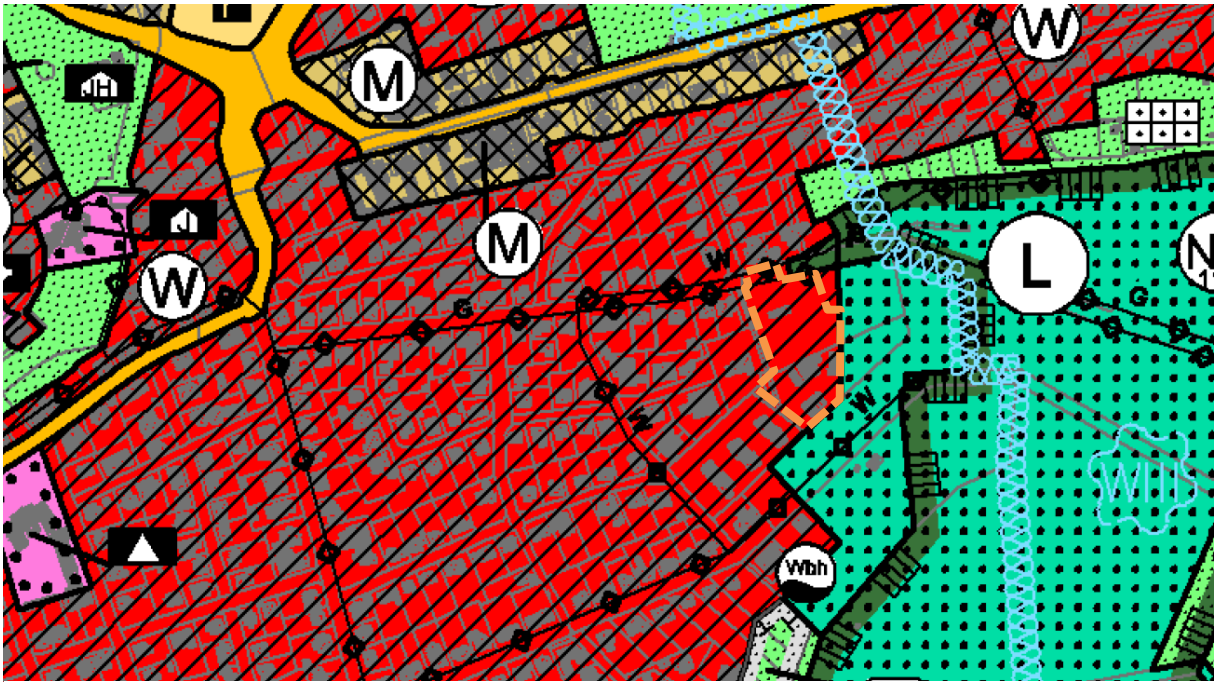


Abbildung 4 **Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Plangebiets (orange markiert), ohne Maßstab**

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

NOM Nr. 28 „Seldeweg“

Nördlich des Plangebietes liegt der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan NOM Nr. 28 „Seldeweg“. Der Bebauungsplan weist östlich von Birkenweg und Ostring Reine Wohngebiete sowie ein Mischgebiet südlich der Straße Harztor aus. Für das nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“ angrenzende Reine Wohngebiet wurden zwei Vollgeschosse als zwingend, eine Geschossflächenzahl von 0,5 und eine auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkte Bauweise festgesetzt.

Inzwischen wurden die angrenzenden Baufelder vollständig bebaut. Eine Überplanung des Bebauungsplanes NOM Nr. 28 „Seldeweg“ erfolgt nicht.

NOM Nr. 101 „Altes Wieterviertel“

Nordwestlich des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 liegt der seit dem Jahr 2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan NOM Nr. 101 „Altes Wieterviertel“. Dieser beinhaltet die nordöstlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung westlich des Birkenwegs und nördlich des Weinbergswegs sowie die entsprechenden Straßenverkehrsflächen. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben der Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen wurde auch eine offene Bauweise vorgegeben.

Die angrenzenden Bereiche beinhaltet die bereits vor Planaufstellung bestehende Bebauung des alten Wiederviertels. Eine Überplanung des Bebauungsplanes NOM Nr. 101 erfolgt nicht.

NOM Nr. 43 „Östlich des Forsthausweges“

Der Bebauungsplan NOM Nr. 43 grenzt westlich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“ an. Der seit 1971 rechtskräftige Urbebauungsplan weist im an die Planung angrenzenden Bereich Reine Wohngebiete aus. Im nördlichen Bereich am Weinbergsweg sind zwei Vollgeschosse, südlich anschließend ein Vollgeschoss als zwingend festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist im Norden auf 0,6 und im Süden auf 0,5 beschränkt. Außerdem ist im südlichen Bereich ein talseitiges Untergeschoss zulässig und für das gesamte Gebiet die Gebäudestellung vorgegeben. Der Bebauungsplan wurde im an die aktuelle Planung angrenzenden Bereich im Jahr 1974 geändert, dabei wurden die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

Das Gebiet ist inzwischen vollständig bebaut. Eine Überplanung des Bebauungsplanes ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 nicht vorgesehen.

NOM Nr. 97 „Ehemalige Brüterei Nagel“

Südwestlich des Plangebietes liegt der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan NOM Nr. 97 „Ehemalige Brüterei Nagel“. Dieser Bebauungsplan beinhaltet den westlichen Teilbereich einer ehemaligen Hühnerfarm, welche sich bis in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes NOM Nr. 141 erstreckte. Er setzt im angrenzenden Bereich ein Reines Wohngebiet mit einem großen Baufeld und offener Bauweise fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf maximal zwei Vollgeschosse und eine Grund- sowie Geschossflächenzahl von 0,4 beschränkt.

Inzwischen sind im genannten Baufeld drei Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Eine Überplanung des Bebauungsplanes NOM Nr. 97 erfolgt nicht.

3.4 Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (4) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Legitimierung bestehender Wohnnutzungen im Bereich einer Gewerbebrache sowie die Bereitstellung weiterer kleinerer Bauflächen für eine Wohnbebauung im an den Siedlungsrand der Stadt Northeim angrenzenden unbeplanten Außenbereich. Die Planung ist auf einen vergleichsweise geringen Flächenumfang beschränkt, grenzt nördlich und westlich an die vorhandene Wohnbebauung der Stadt Northeim an und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Somit handelt es sich weitgehend um die Mobilisierung einer Brachfläche, welche gemäß Flächennutzungsplan und regionalem Raumordnungsprogramm bereits als Wohnbaufläche bzw. zentrales Siedlungsgebiet dargestellt ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher als mit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden vereinbar zu bezeichnen. Eine Umwandlung von Wald, Wohnbaufläche oder landwirtschaftlicher Fläche ist nicht vorgesehen. Gemäß der Ausführung in Kapitel 7.6 werden die umliegenden Waldflächen in ihren Funktionen nicht eingeschränkt.

Die Stadt Northeim kommt somit ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten und der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

3.5 Gutachten und Plangrundlagen

Für die Erstellung des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“ werden unterschiedliche Unterlagen zusammengeführt. Sie dienen der Erfassung des Bestandes sowie der Analyse der Auswirkungen der Planung.

Artenschutzgutachten[1]

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet ist ein Fachgutachter beauftragt worden. Dieser hat im Sommer 2025 das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln untersucht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes dokumentiert. Das Gutachten ist zunächst der Begründung zum Vorentwurf als Anhang beigefügt.

Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im sogenannten Normalverfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wird ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigefügt wird. Im aktuellen Vorentwurf wurde zunächst eine Vorstudie zum Umweltbericht erstellt,

[1] UMWELTPLANUNG LICHTENBORN: „**Faunistische Untersuchung für eine B-Plan in Northeim, Forsthausweg**“, Lichtenborn im August 2025

welche die Umweltbelange einer ersten Betroffenheitsprüfung unterzieht. Diese Vorstudie des Umweltberichtes ist als Kapitel 9 in der vorliegenden Begründung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan enthalten.

4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe zu weiterer Wohnbebauung im Nordosten der Stadt Northeim. Bisher stand dieser Bereich trotz FNP-Darstellung als Wohnbaufläche nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Es handelt sich um eine teilbaute Gewerbebrache, die ursprünglich zur Geflügelhaltung genutzt wurde. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird beabsichtigt, diese Fläche planungsrechtlich zu sichern, Bauplätze für eine Wohnnutzung zu schaffen und eine behutsame und geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereiches am nördlichen Wieterrand zu ermöglichen.

Northeim ist gemäß 2. RROP-Entwurf 2025 als Mittelzentrum ausgewiesen und verzeichnet daher eine ständige Nachfrage nach bestehendem Wohnraum und attraktivem Wohnbauland. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird beabsichtigt, eine Fläche, die bisher nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung stand, planungsrechtlich zu sichern, ein Wohngebiet zu schaffen und eine behutsame und geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnbereiche an Weinbergsweg und Forsthausweg zu ermöglichen.

Der Standort und das Vorhaben beziehen sich auf einen klar definierten Bereich, der aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der bereits vorhandenen zu legitimierenden Wohngebäude räumlich klar vorgegeben ist. Realistische räumliche Planungsalternativen bestehen daher und aufgrund der in Kapitel 2.4 genannten Ziele und Zwecke der Planung nicht.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Gemäß der aus dem Flächennutzungsplan, den aktuellen Nutzungen sowie konkreten Bauvorhaben entwickelten Ziele und Zwecke der Planung ist für das Plangebiet eine planungsrechtliche Legitimierung von bestehenden Wohnnutzungen und eine Ergänzung von neuen Wohnbauplätze am Stadtrand vorgesehen. Dabei soll der Bereich städtebaulich sinnvoll sowie im Einklang mit der Umgebungsbebauung und der Stadtrandlage ergänzt werden. Diese Planungsentscheidung orientiert sich an der im Gebiet bestehenden sowie der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung bzw. den entsprechenden Festsetzungen und führt zur Festlegung eines Reinen Wohngebiets als angemessene Lösung.

Die Erschließung der südlichen Gebäude bzw. Bauflächen erfolgt über eine bestehende Anbindung an den Forsthausweg. Im nördlichen Bereich ist eine Anbindung an den Weinbergsweg zu realisieren. Um eine reibungslose Anbindung der Ver- und Entsorgungsstruktur der

Grundstücke zu ermöglichen, können zusätzliche bauliche Maßnahmen an bestimmten Abschnitten der Straße erforderlich werden. Die Kosten zur Umsetzung dieser Maßnahmen tragen die Vorhabenträger.

Es ist wichtig, dass die geplante Bebauung die bestehenden Strukturen im verträglichen Maße ergänzt und sich in das umgebende Ortsbild sowie die Lage im Übergang zum Wald einfügt. Eine alternative Betrachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen könnte aufgrund der Lage im Mittelzentrum eine höhere städtebauliche Dichte und damit eine größere Zahl an Wohneinheiten beinhalten. Diese Option ist an diesem Standort jedoch zu verwerfen, da eine höhere Dichte am Stadt- und Waldrand zu einer Störung des städtebaulichen Maßstabs führen würde. Aus diesem Grund wird bewusst auf eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte verzichtet, um das harmonische Ortsbild zu bewahren.

Es bleibt festzuhalten, dass die inhaltlichen Alternativen vor allem in den Details der städtebaulichen Parameter, wie beispielsweise der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, zu finden sind. In Bezug auf die Lage des Plangebietes sind keine weiteren sinnvollen Alternativen erkennbar, die einen positiven Einfluss auf die Gesamtgestaltung haben könnten. Die bisherige Planung erweist sich somit als stimmig und zielführend für die beabsichtigte Entwicklung des Wohnstandortes.

4.3 Nullvariante

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre die Aufrechterhaltung der Wohnnutzung planungsrechtlich nicht möglich. Bauliche Veränderungen zu Wohnzwecken bzw. zur Schaffung von Wohnraum dürften nicht stattfinden. Eine Nutzbarmachung der Gewerbebrache am Stadtrand zum Zwecke der Wohnraumbereitstellung wäre ausgeschlossen. Dies würde sowohl dem allgemeinen Ziel der Stadt Northeim, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, als auch der konkreten Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan widersprechen. Letztlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich wo nur privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB genehmigt werden könnten.

Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplans unerlässlich, um das Plangebiet für eine angemessene wohnbauliche Entwicklungen zur Verfügung zu stellen.

Daher ist die Nullvariante als nicht zielführend anzusehen.

5 Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich bisher im planungsrechtlichen Außenbereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden nun konkrete Vorschriften formuliert, um die städtebauliche Ordnung zu regeln und sicherzustellen, dass alle relevanten Belange angemessen berücksichtigt werden.

Ziel ist es, den in § 30 BauGB genannten Mindestanforderungen an qualifizierte Bebauungspläne zu genügen. Demzufolge sollen mindestens Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie örtliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Es

werden Festsetzungen aus dem Katalog gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) angewendet. Zur Realisierung des bestehenden Grobkonzepts sowie zur Berücksichtigung der Waldrandlage und der erhaltenswerten Strukturen im Bestand werden weitere ergänzende Festsetzungen getroffen.

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne *„eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung im Plangebiet sowie zur Erreichung der Ziele werden in Ausführung des § 1 (3) BauGB im Folgenden Festsetzungen beschrieben, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Die getroffenen Festsetzungen und deren Notwendigkeiten haben städtebauliche Hintergründe und ergeben sich anhand von Aspekten des Umweltberichtes, der Belange von Natur und Landschaft und den Aussagen der Fachgutachten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Reines Wohngebiet

Das Gebiet wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan und der beabsichtigten Entwicklung als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Es erfolgt eine Untergliederung in die Reinen Wohngebiete WR1 und WR2.

Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 3 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Northeim. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

5.1.2 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- In Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude
- In Doppelhaushälften maximal eine Wohneinheit je Haushälfte

Da das Plangebiet am Siedlungsrand der Stadt Northeim gelegen ist, wird von einer höheren städtebaulichen Dichte im Wohngebiet abgesehen. Dies dient auch dazu keine Störung des städtebaulichen Maßstabs herbeizuführen. Ziel ist es, zu vermeiden, dass größeren Mehrfamilienhäuser entstehen, welche sich nicht in die Umgebung einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine angemessene und ausgewogene bauliche Nutzung wird durch verschiedene Faktoren im Bebauungsplan bestimmt, darunter die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse. Diese Maßnahmen dienen dazu sicherzustellen, dass keine Gebäude entstehen, die das umliegende Umfeld in erheblich negativer Weise beeinträchtigen und dass die Versiegelung der Fläche auf einem angemessenen und verträglichen Niveau gehalten wird. Gleichzeitig soll die zulässige Dichte der Bebauung den Anforderungen an effizientes Flächenmanagement gerecht werden, was der Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit Flächen im Sinne des §1a (2) BauGB Rechnung trägt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und im WR1 zusätzlich durch die Geschossflächenzahl.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 (1) BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes hinter der Straßenbegrenzungslinie maßgebend.

Der Bebauungsplan setzt im WR1 eine GRZ von 0,3 und im WR2 von 0,2 fest.

Gerade im südlichen Bereich wurde die GRZ mit 0,2 sehr gering angesetzt, um der erläuterten geringen städtebaulichen Dichte gerecht zu werden und die Belange der Höhen- und Waldrandlage zu berücksichtigen. Die GRZ von 0,2 ermöglicht sowohl die Erhaltung und bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude aber auch den Abriss und angemessenen Neubau von Wohngebäuden. Eine bauliche Entwicklung über diesen Wert hinaus ist nicht angedacht und wäre als städtebaulich und ökologisch nicht verträglich einzustufen.

Da im nördlichen Bereich eine Neubebauung vorgesehen ist, welche am Weinbergsweg ausgerichtet ist und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung eine geringfügig höhere und baugebietstypischere Baudichte zulässt, wird hier eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Neben der eigentlichen Grundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO, auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

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

Gleichzeitig gilt die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO, welche allerdings auf maximal 30% der zulässigen Grundfläche begrenzt wird. Auch hiermit wird eine geringer bauliche Dichte angestrebt, da somit auch der Umfang an Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten minimiert wird.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Für das Reine Wohngebiet WR1 im nördlichen Bereich wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist § 20 (3) BauNVO zugrunde zu legen. Demnach ist die Geschossfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die kein Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, werden nicht mitgerechnet.

Die Geschossflächenzahl für das am Weinbergsweg ausgerichtete Baufeld orientiert sich an der Festsetzung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Seldeweg“ und steuert die Größe der baulichen Anlagen im Quartier.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für ein Einfügen der bestehenden und geplanten Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Ein Vollgeschoss definiert sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und dem § 20 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im nördlichen Baufeld bzw. Reinen Wohngebiet WR1 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im südlichen WR2 ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss ein weitertes Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sein. Die Festsetzung ist in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift C3 zu den Vollgeschossen (siehe Kapitel 7.3) anzuwenden. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in das Ortsbild und die Topografie einfügen und von außen wie eingeschossige Gebäude wirken.

In der Umgebung des Plangebiets liegen Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen. Mit der Festsetzung von I+ bzw. II Vollgeschossen können kleinere Wohngebäude errichtet werden. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in das Ortsbild und die Topografie einfügen. Im südlichen Bereich wird aufgrund der Höhenlage eine eingeschossig wirkende Bebauung angestrebt, ein erhebliches Überragen der Nachbarbebauung soll dadurch vermieden werden.

5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist nach § 22 BauNVO als offenen Bauweise festgesetzt. Dies wird gemäß § 22 (2) BauNVO auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Innerhalb der Baufenster sind somit nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen oder Reihenhäuser sind somit ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude frei anzuordnen. Die Abstandsflächen nach § 5 NBauO sind einzuhalten. Die Baufelder orientieren sich an der bestehenden Bebauung, den Terrassierungen und dem vorhandenen Gehölzbestand. Sie sind großzügig festgesetzt, um eine bestmögliche Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Dies liegt jedoch im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Northeim.

5.4 Straßenverkehrsfläche

Es ist im Norden des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung festgesetzt. Sie wird durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber anderen Flächen abgegrenzt.

Die Festsetzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 99/2 (Weinbergsweg), Flur 9, Gemarkung Northeim. Sie ermöglicht einen möglichen Ausbau des Straße Weinbergsweg sowie eine angemessene Erschließung des nördlichen Baufeldes. Sie beinhaltet sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Die Planstraße ist entsprechend der Straßenparzelle mit einer differenzierten Breite festgesetzt. Sie dient ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger des Plangebietes

Mit der Festsetzung wird die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz sichergestellt.

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

5.5.1 Erhaltungsmaßnahme (E)

Maßnahme

Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen standortgerechten, heimischen und vitalen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Die Erhaltung des Gehölzstreifens sichert den Übergangsbereich zwischen Siedlung und Wald und stellt eine Vernetzung zum Waldrand sicher. Zudem trägt sie zur Minimierung des Verlusts von Brutplätzen bei. Darüber hinaus trägt der Gehölzstreifen zur Vermeidung von Erosionsprozessen entlang der Terrassierung bei und wirkt als Sichtschutz zwischen den Wohngebieten.

5.5.2 Pflanzgebot (P)

Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
- sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste (siehe Kapitel 9.1) verwendet werden.

5.5.3 Versiegelungsbeschränkung

Maßnahme

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

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächig 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.

5.6 Sonstige Festsetzungen

5.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze/Garagen

Im Bereich des WR2 wird gemäß § 9 (1) 4 BauGB zwischen dem nördlichen der beiden Baufenster und der per Nutzungsrecht gesicherten privaten Zufahrt zum Wohngebiet eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese Fläche dient der Sicherung und Bereitstellung ausreichender und über die angrenzende Zufahrt erreichbarer Stellplätze im topografisch anspruchsvollen Gelände des südlichen Wohngebietes. Die Fläche ist derzeit bereits mit einer Garage bebaut und teilweise als Stellfläche gestaltet.

Bei der Ausgestaltung der Zufahrten und Stellplätze ist auch in diesem Bereich die textliche Festsetzung Nr. 3.3 zur Versiegelungsbeschränkung (siehe Kapitel 6.5.3) zu berücksichtigen.

5.6.2 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“ seinen räumlichen Geltungsbereich mittels Geltungsbereichsgrenze fest (siehe auch Kapitel 2.3.1). Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“. Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

6 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften werden einige grundlegende Regelungen getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 (3) NBauO. Die Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 (4) BauGB. Die Beschränkungen werden nicht vorgegeben, um eine Homogenität zu erreichen, sondern um das Plangebiet an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild anzugleichen. Örtliche Bauvorschriften werden zur Dachfarbe, zur Ausbildung und Gestaltung von obersten Geschossen sowie zur Qualität von Gartenflächen getroffen.

6.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 141 „Zwischen Weinbergsweg und Forsthausweg“, Stadt Northeim.

6.2 Dachfarbe

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind naturrote, braune und anthrazitfarbene Ziegeldächer vorherrschend. In Anpassung an die Ortstypik wird folgende Regelung getroffen:

Bei geneigten Dächern sind Dachsteine und –ziegeln nur in Rot- oder Brauntönen sowie Grau- oder Anthrazittönen zulässig. Für Zink-Stehfalz-Dächer und Dächer aus Naturprodukten, wie Stroh und Schiefer ist nur der natürliche Farbton des Produktes (Dachmaterial) zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung unter 12°) und untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

6.3 Vollgeschosse

Wird von der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 zur Zahl der Vollgeschosse (siehe Kapitel 5.2.3) Gebrauch gemacht, so ist das zweite Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne des § 2 (7) NBauO auszubilden und gestalterisch in den Dachraum zu integrieren. Die Drempelhöhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Drempelhöhe ab der Oberkante des Fertigfußbodens des zweiten Vollgeschosses und endet am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Mit Hilfe dieser Regelung wird garantiert, dass sich das Gebäude optisch wie eine eingeschossige Bebauung in die Umgebung einfügt und aufgrund der Topografie nicht zu massiv wirkt.

6.4 Vorgärten

Beete auf Geotextilvlies und Kiesbeete, sogenannte Steingärten, sind unzulässig.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient dazu monotone Kies- und Schottergärten zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken.

Außerdem stellen sie im Sinne der Bauordnung eine Versiegelung dar, die dem Grunde einen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen.

6.5 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften liegt gemäß § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmen eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

7 Voraussichtliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage

Die Stadt Northeim liegt im südlichen Niedersachsen im Landkreis Northeim. Das Oberzentrum Göttingen liegt in etwa 20 km Entfernung und ist über die Eisenbahn Nord-Süd-Achse (Kassel-Hannover) zu erreichen. Die Bundesstraße B3 und die Bundes-Autobahn BAB 7 queren das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Bundestraße B 241 verläuft in Ost-West-Richtung. Die Stadt ist günstig in das überörtliche Bahn- und Straßennetz eingebunden, sodass auch die Landeshauptstadt Hannover in ca. 1 Stunde erreichbar ist.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Northeim, in einem Gebiet, dass durch Wohnbebauung und die nahegelegenen Waldbereiche geprägt ist. In einer Entfernung von unter 1,5 km liegen sowohl Schulen als auch Kinderbetreuungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind.

Im Umfeld des Plangebietes dominieren im Norden und Westen Wohnnutzungen, im Osten und Süden dichte vom nahegelegenen Waldrand geprägte Gehölzstrukturen.

7.2 Siedlungsentwicklung

Die Stadt Northeim gliedert sich im Wesentlichen in drei Siedlungsentwicklungsbereiche. Neben der historischen Altstadt im Zentrum bestehen verschiedene Wohnerweiterungsbereiche vor Allem nördlich und südlich der Altstadt sowie nördlich der Rhume. Gewerblich geprägte Siedlungsbereiche befinden sich vorwiegend zwischen der B3 und der westlichen Entlastungsstraße entlang der Bahnstrecken im Westen und Südwesten der Stadt.

Mit der Wohngebietsausweisung im Rahmen der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung im Bereich Forsthausweg und Weinbergsweg wird die vom Flächennutzungsplan vorgesehene Siedlungsentwicklung fortgesetzt und südlich des Weinbergswegs geringfügig in Richtung Osten erweitert. Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern, Hausgärten, Nebenanlagen und Wald sowie Freizeitnutzungen im Bereich des Wieters geprägt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde bei Aufstellung schon die Siedlungsentwicklung im Bereich des Plangebietes vorbereitet und eine Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereiches im dargestellten und angrenzend bereits bebauten Wohngebiet ist die hier in Rede stehende geringfügige Siedlungserweiterung an dieser Stelle folgerichtig. Die bestehende Bebauung wird somit sinnvoll und maßvoll fortgesetzt.

Durch die Planung wird die städtebauliche Konzeption insofern verändert, als dass die Siedlungsentwicklung am östlichen Stadtrand geringfügig fortgesetzt wird. Diese Entwicklung bezieht sich allerdings nur auf Flächen, die schon im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und teilweise durch Wohngebäude genutzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes leistet einen wichtigen Beitrag zu einer maß- und sinnvollen Legitimierung von Wohnnutzungen und Bereitstellung von Wohnbauland. Negative Einflüsse auf die Siedlungsentwicklung im Bereich Weinbergsweg und Forsthausweg werden nicht gesehen.

7.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Northeim und grenzt im Norden und Westen an vorhandene bauliche Anlagen an. Das Ortsbild im näheren Umfeld ist geprägt von einer kleinteiligen Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie verschiedenen kleineren Mehrfamilienhäusern in einer ein- bis dreigeschossigen Bauweise mit verschiedenen Dachformen. Die Bebauung ist überwiegend in den 60er bis 90er Jahren errichtet worden. Die Bebauung grenzt in verschiedenen Bereichen unmittelbar an den Waldrand an.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Fernwirkung) sind nicht zu erwarten, da der Planbereich von der bestehenden und angrenzenden Bebauung geprägt ist und Fernsichtbeziehungen aufgrund der Geländestruktur und dem Waldbestand im Süden und Osten nicht wahrnehmbar sind.

Dadurch, dass es sich um ein relativ kleines Areal handelt und sich die möglichen Wohngebäude städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügen werden, werden keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gesehen.

7.4 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet ist im Norden über den Weinbergsweg und im Süden über einen Privatweg an den Forsthausweg und das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Für den südwestlich anschließenden Privatweg besteht ein Nutzungsrecht zugunsten der betroffenen Plangebietsbereiche. Der Weinbergsweg ist im Bereich des Bebauungsplanes bis zur bestehenden Grundstückzufahrt zum Plangebiet als Straße ausgebaut. Am Weinbergsweg befindet sich eine steile Böschung, welche weitgehend innerhalb der Straßenparzelle liegt. Zur Erschließung des nördlichen Baufeldes wäre in diesem Bereich die Zufahrtsmöglichkeiten zu prüfen. Dies obliegt dem Vorhabenträger, im Falle einer Bebauung des nördlichen Bereiches.

Der Weinbergsweg ist in der Lage den neuen Verkehr, der durch potenzielle neue Wohngebäude entstehen wird, problemlos abzuwickeln. Das Baugebiet ist damit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die Straßen Weinbergsweg und Birkenweg sind sowohl der Northeimer Innenstadtring als auch die B241 zur Anbindung an den überörtlichen Verkehr in kürzester Zeit zu erreichen. Die vorhandenen Straßenräume sind in der Lage den Verkehr, der durch die geringe Zahl an neuen Wohneinheiten generiert wird, problemlos aufzunehmen.

Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Ostring/Friedhof“ befindet sich in etwa 500 m Entfernung.

Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation und die bestehenden Straßenräume werden nicht erkannt.

7.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird ausgehend von den Straßen Weinbergsweg und Forsthausweg erschlossen. Sowohl die bestehenden Gebäude im Süden des Plangebietes als auch die an der Weinbergstraße gelegenen Gebäude außerhalb des Plangebietes sind bereits an entsprechende Strukturen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das Plangebiet kann somit an die Wasser- und Löschwasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie die Versorgungsleitungen für Strom und Kommunikation angeschlossen werden.

Die Sicherstellung und Umsetzung der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger. Sie ist nach dem Stand der Technik in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern auszuführen. Die technischen Notwendigkeiten zur Ver- und Entsorgung sind im Zuge der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft Northeim im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Entsorgung.

Zunächst wird davon ausgegangen, dass durch das Baugebiet keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung zu erwarten sind.

7.6 Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange

Das Plangebiet grenzt im Osten an Waldflächen an. Es handelt sich um die nördlichen Ausläufer des Wieters, der sich von Bühle im Süden bis zur Rhume im Norden als langgestreckter waldbedeckter Höhenzug darstellt.

Aus ökologischen Gründen wird in der Landesraumordnung der Grundsatz verfolgt, zu Wäldern einen Abstand von 100 m einzuhalten. Diesem Grundsatz folgt auch das Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim. Die Stadt Northeim ist mit seiner Siedlungsentwicklung, insbesondere zur Wohnraumversorgung, überwiegend in Richtung der westlichen Wieterhänge vorangeschritten. In der Neuzeit wurde in der Regel ein Mindestabstand zum Wald eingehalten, der aber den raumordnerisch empfohlenen Abstand von 100 m immer unterschritten hat.

Dort, wo auf Grund der örtlichen Verhältnisse oder besonderen städtebaulichen Gründen, der Waldabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, wird seitens der Forstwirtschaft in der Regel ein Schutzabstand zum Waldrand von 30 bis 35 m gefordert. Dies entspricht der Baumfalllänge hochwachsender Großbäume, wie sie im Wald üblicherweise vorherrschend sind. Damit soll gewährleistet werden, dass weder durch Astbruch noch durch Baumumstürze Schaden an Sachen entsteht oder Menschenleben gefährdet werden.

In Einzelfällen kann auch hiervon abgewichen werden, wenn zwischen Waldeigentümer und Grundstückseigentümer (Wohnbebauung) ein Haftungsausschluss vereinbart wird. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Waldeigentümer für eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung Sorge trägt. Sollte es dennoch zu Schäden kommen, muss der Waldbesitzer nicht für auftretende Schäden haften.

Das Plangebiet ist im Süden bebaut. Hier stehen ein Wohnhaus und ein ehemaliger Stall. Die nördliche Fläche am Weinbergsweg ist eingeebnet und teilweise mit einem Nebengebäude bebaut. Auf Grund der Vornutzung erscheint das Plangebiet geeignet für eine Wohnnutzung. Insbesondere da sie sowohl im Norden (Weinbergsweg) als auch im Westen (Forsthausweg) an bestehende Wohnnutzung angrenzt. Mit einer Bebauung würde eine Arrondierung des Siedlungsrandes erfolgen.

Die Belange von Wald und Forst werden jedoch tangiert. Die Schutzbestände von 30 - 35 m werden unterschritten. Gleichwohl sind Waldeigentümer und Grundbesitzer ein und dieselbe Person. Insofern sind Haftungsfragen nicht vordergründig zu beantworten.

Der Landkreis hat mit Aufstellung der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG NOM 15 „Westerhöfer Bergland – Langfast“) die Waldflächen gesichert und vor Eingriffen geschützt.

Das LSG umschließt nicht die Flächen des Plangebietes (siehe Abbildung 5). Insofern eröffnet die Gebietsverordnung Handlungsspielraum für die Stadt Northeim.

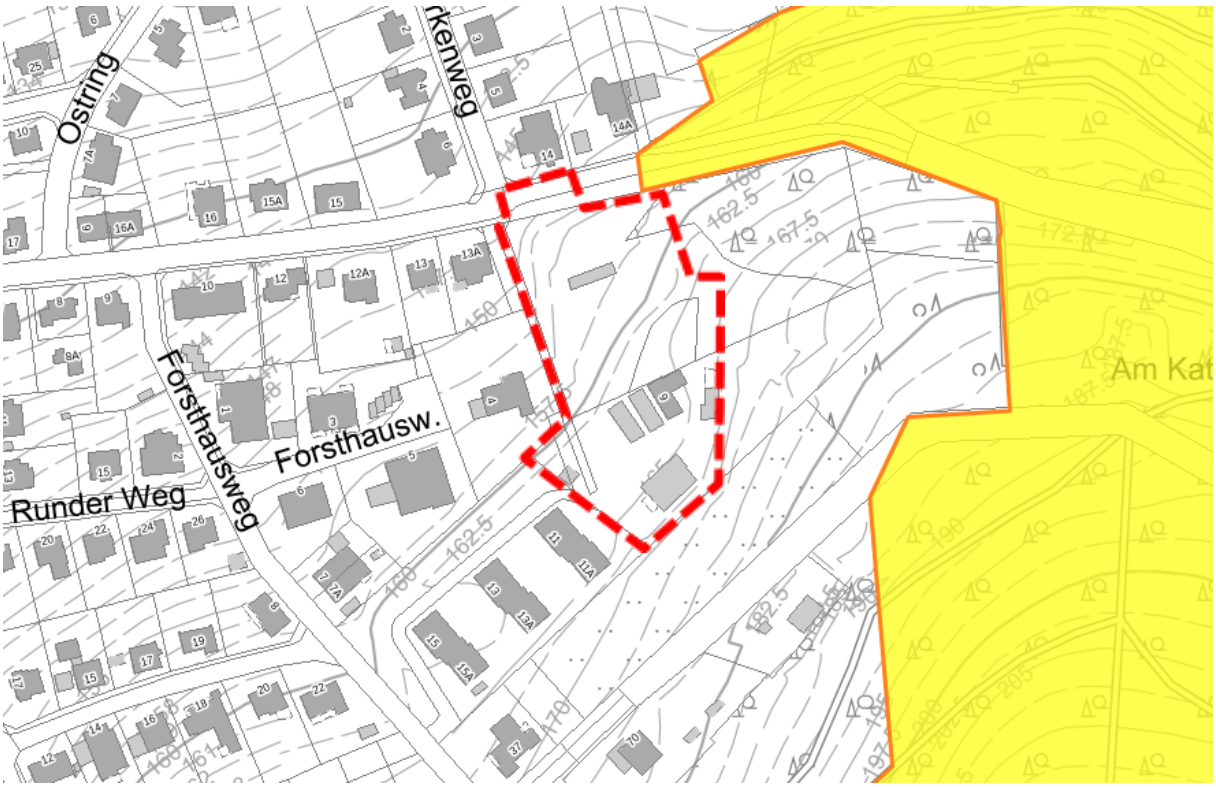


Abbildung 5 **Grenze des Landschaftsschutzgebiet LSG NOM 15 „Westerhöfer Bergland – Langfast“ (Quelle: www.Umweltkarten-Niedersachsen.de) mit Kennzeichnung des Plangebiets**

8 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Ziel der vorliegenden Vorstudie zum Umweltbericht ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche Betroffenheiten von Umweltpotenzialen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen. Anschließend wird der Umweltbericht erstellt und der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigefügt.

Informationsgrundlage

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

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

Zu guter Letzt dienen Luftbilder vom NIBIS® Kartenserver der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes sowie eine Bestandsaufnahme vor Ort der Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

8.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung

Tabelle 1 **Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter			
Arten / Lebensgemeinschaften	x		
Biotoptypen	x		
Biologische Vielfalt	x		
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x		
Fläche	x		
Oberflächengewässer / Hochwasserschutz		x	
Klima / Luft (Lokalklima)		x	
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Wechselwirkungen		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
Sonstige			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

8.2 Bemerkungen zur Checkliste

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.

8.3 Schutzgüter

Arten / Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt

Die Lebensraumstruktur ist durch die Siedlungsrandlage, die unmittelbare Nähe zum Northeimer Stadtwald und ein terrassiertes Gelände als heterogen und somit als artenreich einzustufen. Das Plangebiet ist durch die Waldrandlage und Verbrachung gehölzreich. Die Gehölze werden durch die Planung teilweise tangiert.

Aufgrund der erwarteten erhöhten Artenvielfalt durch die Waldrandlage wurde eine faunistische Einschätzung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet in Auftrag gegeben, welches bereits vorliegt.

Das Gutachten sagt aus, dass das Plangebiet aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung als Habitat und Jagdrevier nur eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse aufweist. Es wurden Fledermaussichtungen dokumentiert, jedoch konnte kein Quartier nachgewiesen werden. Das Gebiet wird vor allem von gebüschbrütenden Vogelarten als Brutraum genutzt. Durch die geplante Bebauung sind Verluste von Brutplätzen sowie eine Beeinträchtigung des Jagdlebensraums für Fledermäuse zu erwarten.

Die konkreten Erkenntnisse aus faunistischer Einschätzung bzw. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und im Umweltbericht aufgenommen und entsprechend gewürdigt.

Biotoptypen

Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage und ist teilweise bebaut sind. Die bestehenden Gebäude befinden sich überwiegend im südlichen Bereich. Im nördlichen Teil finden sich Gehölze des Siedlungsbereichs. An die Fläche des Geltungsbereiches schließen sich im Osten dichte Gehölzstrukturen an, die anschließend in den angrenzenden Wald übergehen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können Einzelbäume verloren gehen.

Die aufgeführten Gehölzstrukturen auf dem Plangebiet, sowie der im Osten angrenzende Wald, sind ökologisch bedeutsamere Strukturen. Die dort vorkommenden Bäume können klimaausgleichend wirken, sowie Fauna als Nahrungs- und Lebensraum dienen.

Eine Würdigung muss im nachfolgenden Umweltbericht und im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgen, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Auf den verbleibenden, nicht überbaubaren Flächen sollte der Erhalt von standortgerechten, heimischen und vitalen Gehölzstrukturen erfolgen. Diese können durch Pflanzmaßnahmen ergänzt und weiterentwickelt werden.

Durch die Erhaltungsmaßnahme werden relevante Gehölzstrukturen dauerhaft gesichert. Die Waldflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden somit durch die Planung nicht tangiert.

Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser, Fläche

Die anvisierte Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Es muss daher von einer Betroffenheit dieses Potenzialkomplexes ausgegangen werden.

Durch die zu erwartende Versiegelung ist eine natürliche Bodenentwicklung in diesen Bereichen nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, wodurch auch Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc. verbunden sind.

Die anvisierte Wohnnutzung berücksichtigt in ihren Grundzügen diesen Potenzialkomplex, indem die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Es verbleiben innerhalb des Plangebietes Freiflächen, wo eine weitgehend natürliche und ungehinderte Bodenentwicklung stattfinden kann.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens, dessen Funktionen und den daran angekoppelten Potenzialen auch unter Betrachtung der Flächeninanspruchnahme stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Klima / Luft (Lokalklima)

Die klimatischen Verhältnisse in dem Plangebiet werden durch die Siedlungs- und Waldrandlage bestimmt. Trotz vorhandener Bebauung wirkt der angrenzende Waldbestand deutlich auf das Mikroklima ein. Ein lokaler Luftaustausch zwischen dem angrenzenden Wald und dem Plangebiet bzw. der umliegenden Siedlungsbereiche findet statt. Der Waldrandlage kommt besondere Bedeutung für die Kalt – und Frischluftzufuhr zur Kernstadt zu.

Aufgrund der Kleinflächigkeit sind aber keine Schlüsselfunktionen für den Siedlungsbereich zu erwarten. Dennoch sollte bei der weiteren Planungsumsetzung auf die klimaausgleichenden Gehölzstrukturen im Plangebiet Rücksicht genommen werden.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den klimatischen Belangen auch hinsichtlich möglicher Schlüsselfunktionen stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Northeim. Die Landschaft ist durch eine typische Siedlungsrandlage im Übergangsbereich in den Wald gekennzeichnet. Im Nordosten grenzt die Straße „Weinbergsweg“ an das Plangebiet an. Dahinter befinden sich weitere Wohngebäude. Im Osten grenzt der Northeimer Stadtwald an das Plangebiet an. Im Süden befinden sich ebenfalls Wohngebäude, darüber hinaus grenzt der bewaldete Höhenzug Wieter an. Im Westen des Plangebietes beginnen die zusammenhängenden Siedlungsflächen.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung der Stadt Northeim vorbelastet.

Im Umweltbericht wird eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsbildes stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation und Festsetzungen formulieren zu können.

Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen zwei Schutzgebiete, die nicht direkt and die Planungsfläche angrenzen. Im Osten liegt sowohl das Landschaftsschutzgebiet „Westerhöfer

Bergland-Langfast“, als auch ein Trinkwassergewinnungsgebiet mit Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) ca. 100m zur Wohnbebauung entfernt.

Für das Landschaftsschutzgebiet sind durch die Maßnahmen keine direkten oder indirekten Auswirkungen zu erwarten, da es sich um ein großflächiges Schutzgebiet handelt und das Plangebiet vergleichsweise kleinflächig ist.

Im Umweltbericht sollte aufgrund der Nähe zu den Schutzgebieten im Osten dennoch eine Auseinandersetzung mit diesen stattfinden.

8.4 Fazit zu den Umweltbelangen

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit dem Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Arten / Lebensgemeinschaften, Biotoptypen und Landschaftsbild verbunden sind.

Eine genaue Bewertung und Analyse erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Dort werden neben einer Ermittlung der Schwere der möglichen Beeinträchtigungen und möglichen Erheblichkeiten auch Möglichkeiten zur Konfliktlösung aufgezeigt, um die aufgeführten Schutzgüter ausreichend zu würdigen.

Die Erkenntnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden in den Umweltbericht aufgenommen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen formuliert.

9 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

Die folgenden Hinweise sind jedoch für das Verständnis des Bebauungsplanes, wie auch für die Genehmigung von Vorhaben hilfreich. Damit werden Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden über Sachverhalte informiert, die bei konkreten Planungen zu berücksichtigen sind.

9.1 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen ist es verpflichtend, dass grundsätzlich nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Für alle darüber hinaus freiwillig getätigten Pflanzungen wird es empfohlen. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortheimische 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, geben die folgenden Listen:

Tabelle 2 Standortgerechte Baum und Straucharten

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		**Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)**	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	Malus sylvestris	Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea		
Großsträucher (bis 7 m)		**Mittelsträucher (bis 3 m)**	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
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		

Tabelle 3 Standortgerechte, altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

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

9.2 Artenschutz

Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen, wird eine Bauzeitenregelung festgelegt. Gehölze und Gebäude sind vor Beginn des Eingriffs auf potenzielle Fledermausquartiere zu prüfen.

Es wird empfohlen, im Geltungsbereich ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung einzusetzen. Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Maß beschränkt und sowohl zeitlich als auch räumlich gezielt gesteuert werden. Ziel ist die Verringerung von Lichtemissionen, insbesondere zum Schutz nachtaktiver Arten wie Insekten, Vögel und Fledermäuse.

10 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 4 Flächenbilanz Bebauungsplan

Geltungsbereich	**ca. 0,75 ha**	**100 %**
Reines Wohngebiet (davon WR1 inkl. Erhaltungsfläche) (davon WR2)	ca. 0,72 ha (ca. 0,33 ha) (ca. 0,39 ha)	95,3 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,035 ha	4,7 %

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Northeim keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen.

Northeim, den __.__._____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister (Siegel)

_____
(Hartmann)