

„An der Grafenwiese“, Ortschaft Hammenstedt



IMPRESSUM:

Projekt:

Ergänzungssatzung HAM Nr. 10 „An der Grafenwiese“, Ortschaft Hammenstedt, Stadt Northeim

Projektnummer:

643 SAT Begründung 2-b

Kommune:

Stadt Northeim
Scharnhorstplatz 1
37154 Northeim

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Jeremia Gessner, M.Sc. (Stadtplaner, AKNDS)
Tabea Schneider, M.Sc.
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Verfahrensverlauf	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass und -erfordernis	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.3	Beschreibung des Satzungsgebietes	3
2.4	Innenentwicklungspotenziale	3
3	Zulässigkeit von Vorhaben	4
4	Städtebauliche Umgebung	4
5	Geordnete Städtebauliche Entwicklung	5
5.1	Städtebauliche Spannungen	6
5.2	Verkehrliche Erschließung	6
5.3	Ver- und Entsorgung	6
6	Öffentliche Belange	7
6.1	Raumordnung	7
6.2	Flächennutzungsplan	8
6.3	Bauliche Entwicklung	8
7	Private Belange	9
8	Natur und Landschaft	9
8.1	Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale	9
8.2	Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale	10
8.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	10
8.4	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	12
8.5	Schutzgebiete	13
8.6	Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf die Belange von Natur und Landschaft	13
8.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
9	Festsetzungen	15
9.1	Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl	16
9.2	Überbaubare Grundstücksfläche	16



9.3	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	17
9.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	17
10	Hinweise	17
10.1	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (Vermerk gem. § 9 (6a) BauGB)	17
10.2	Bauzeitenregelung	17
10.3	Gehölzpflanzungen	18
11	Städtebauliche Werte und Kosten	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Anwendungsbereich der Ergänzungssatzung (LGLN, ohne Maßstab)	2
Abbildung 2	Luftbild des Planungsgebiets mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (NIBIS, ohne Maßstab)	5
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes (ohne Maßstab)	7
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Satzungsgebiets (Stadt Northeim, ohne Maßstab).	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Standortgerechte Baum- und Straucharten	18
Tabelle 2	Standortgerechte, altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen	19
Tabelle 3	Flächenbilanz	20

ANHANG

Anhang 1	Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz (August 2025): Faunistische Untersuchung für Innenbereichssatzung in Hammenstedt
----------	--

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Ergänzungssatzung HAM Nr. 10 „An der Grafenwiese“, Ortschaft Hammenstedt, ist:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

1.2 Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am 10.11.2025 den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung HAM Nr. 10 „An der Grafenwiese“ gemäß § 34 (4) 3 BauGB in der Ortschaft Hammenstedt gefasst.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am _____. den Auslegungsbeschluss für den Entwurf der Ergänzungssatzung HAM Nr. 10 „An der Grafenwiese“ gemäß § 34 (4) 3 BauGB in der Ortschaft Hammenstedt gefasst.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB der Ergänzungssatzung HAM Nr. 10 „An der Grafenwiese“ einschließlich der Begründung wurde vom _____. bis einschließlich _____. durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde parallel durchgeführt.

Der Rat der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am _____. die Ergänzungssatzung HAM Nr. 10 „An der Grafenwiese“ nach Prüfung der nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Das Satzungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortstrand von Hammenstedt, einer Ortschaft der Stadt Northeim. Auf dem Flurstück 167/3 der Flur 6 (siehe Abbildung 1) soll eine Scheune zu einer Arzt- und Physiotherapiepraxis umgebaut und um ein Wohnhaus ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine gemischte Baufläche dar.



Abbildung 1 Anwendungsbereich der Ergänzungssatzung (LGLN, ohne Maßstab)

Die Stadt Northeim möchte die bauliche Entwicklung mit Hilfe einer Innenbereichssatzung vorbereiten.

Das Satzungsgebiet liegt weitgehend im planerischen Außenbereich und soll mit Hilfe einer Ergänzungssatzung nach §34 (4) 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortschaft einbezogen werden. Zukünftig richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Satzungsgebiet nach der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, welche überbaut werden darf, und nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen. Die Erschließung ist gesichert.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Eingriffsregelung als Teil der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu betrachten und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher wurde parallel zur Ergänzungssatzung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch einen externen Fachgutachter ausgearbeitet.

Gemäß § 34 Absatz 6 BauGB sind bei Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB – hier Ergänzungssatzung – die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach kann das

sogenannte Vereinfachte Verfahren durchgeführt werden ohne eine vorherige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Zusammenfassend liegen folgende Ziele und Zwecke der Planung zugrunde:

- Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4) 3 BauGB.
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für geplante Baumaßnahmen.
- Prüfung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a (3) BauGB.
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Situation durch einen externen Fachgutachter in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

2.3 Beschreibung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,35 ha und liegt am südwestlichen Ortsrand von Hammenstedt und umfasst ca. die Hälfte des Flurstücks 167/3 der Flur 6, Gemarkung Hammenstedt. Es befindet sich südwestlich bestehender Bebauung und ist bereits bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich eine alte Hofanlage mit Wohnhaus, Scheune und angebauten überdachten Lagerflächen (siehe Abbildung 2).

Die Höhe des Satzungsgebietes nimmt leicht von Nordwesten nach Südosten ab. Im Nordwesten weist das Satzungsgebiet eine Höhe von ca. 139 m ü. NHN und im Südosten eine Höhe von ca. 134 m ü. NHN auf.

2.4 Innenentwicklungspotenziale

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde 2013 mit dem vorrangigen Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden grundlegend überarbeitet. Dabei wurde ausdrücklich der Vorrang der Innenentwicklung festgelegt, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren. In den Begründungen ist daher darzulegen, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend aususchöpfen.

Auf dem bereits bebauten Grundstück soll die Scheune um ein Wohnhaus erweitert werden. Die Scheune soll zukünftig als Arzt- und Physiotherapiepraxis genutzt werden. Sowohl die Scheune als auch die anschließende Fläche, auf der die Erweiterung der Scheune um ein Wohnhaus geplant ist, liegen im Außenbereich. Um diese Weiterentwicklung der alten Hofanlage zu ermöglichen, ist es erforderlich, den im Außenbereich liegenden Teil des Baugrundstückes in den Innenbereich miteinzubeziehen.

Angesichts der vorangegangenen Ausführung stellt die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche in Hammenstedt durch Einbeziehung in den Innenbereich die tragfähigste Möglichkeit dar, kurzfristig eine Umnutzung und Weiterentwicklung aus dem Bestand heraus zu ermöglichen und ist dementsprechend gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar.

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

3 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind innerhalb des abgegrenzten Satzungsgebietes Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden darf sowie die Grundflächenzahl wird im Rahmen der vorliegenden Satzung festgesetzt. Es wird auf Kapitel 9 verwiesen. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu bewerten.

4 Städtebauliche Umgebung

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehende Fläche wird durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Die Ortschaft Hammenstedt weist eine für dörfliche Gemeinden typische gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Süden und Westen grenzt das Satzungsgebiet an Grünflächen an. Nördlich und östlich des Satzungsgebietes befinden sich bestehende Wohngebäude mit Satteldächern in rotbrauner, roter und grauer Dacheindeckung. In der näheren Umgebung befinden sich der Friedhof und der Mühlenbach.

Damit sich die Bebauung des Gebiets an der Umgebung orientieren kann, müssen die in der Umgebung vorhandenen überbaubaren Flächen betrachtet und als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden. Die Nutzungen und Strukturen in der Umgebung sind einem dörflichen Wohngebiet nach §5a der BauNVO gleichzusetzen. Die bestehenden Gebäude entlang der Straße sind in offener Bauweise und sowohl ein- als auch zweigeschossig mit Satteldächern errichtet worden.



Abbildung 2 Luftbild des Planungsgebiets mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (NIBIS, ohne Maßstab)

5 Geordnete Städtebauliche Entwicklung

Das Satzungsgebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zu zwei Seiten Wohnbebauung und zu zwei Seiten Grünfläche. Angrenzend an das Grundstück sowie auf südlichen Teilen des Satzungsgebietes verläuft ein Vorranggebiet Hochwasserschutz. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die einzubeziehende Fläche wird bereits durch die bestehende und umliegende Bebauung geprägt. Insofern ist eine Einbeziehung der Fläche in den Zusammenhang des bebauten Ortes städtebaulich nachvollziehbar. Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung werden auch bei einer Bebauung des Satzungsgebietes der Ergänzungssatzung nicht erwartet.

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

5.1 Städtebauliche Spannungen

Die Ortschaft Hammenstedt ist weitgehend durch Wohnnutzungen geprägt, was sich auch in der Wohnbebauung an der Straße „An der Grafenwiese“ widerspiegelt. Auf dem Plangrundstück selbst ist jedoch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstruktur erkennbar.

Durch die Einbeziehung des Geltungsbereichs in den Innenbereich entstehen zunächst keine Spannungen mit dem Umfeld. Vielmehr wird ein derzeit ungenutztes bebautes Grundstück weiterentwickelt und wieder einer Nutzung zugeführt. Es werden kleinere Flächen aus dem Außenbereich in den Innenbereich miteinbezogen.

Der baulichen Ausnutzbarkeit des Planbereiches wird durch den prägenden Charakter der angrenzenden Nutzungen, das Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung sowie dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche Grenzen gesetzt. Durch die künftige Entwicklung im Planbereich werden daher keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen und zu bewerten.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandene Straße „An der Grafenwiese“. Das Grundstück ist direkt an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Straße „An der Grafenwiese“ ist ausgebaut und schließt im Norden an die „Obere Dorfstraße“ an. Die „Obere Dorfstraße“ bzw. ihre Verlängerung „In der Linde“ mündet im Norden des Ortes in die Bundesstraße B241 ein, welche Hammenstedt an das überregionale Straßennetz anbindet.

Die verkehrliche Erschließung ist damit vollständig gesichert und entspricht den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Erschließung ist auf dem Grundstück mit Energie, Telekommunikation, Trink- und Abwasser bereits vorhanden. Scheune und Anbau sind an die bestehenden Leitungen anzuschließen.

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Auf Grund der geringen Größe des Satzungsgebietes bzw. der geringen Zahl möglicher Neuanschlüsse bestehen keine Kapazitätsprobleme. Die leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes ist somit gewährleistet.

Das Grundstück ist nicht an einen Regenwasser-Kanal angeschlossen. Daher wird eine Abflussbegrenzung für das anfallende Niederschlagswasser festgesetzt. Sofern eine begrenzte Ableitung in angrenzende Gewässer oder Entwässerungsgräben erfolgen soll, wird auf die Notwendigkeit entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen hingewiesen.

6 Öffentliche Belange

6.1 Raumordnung

Das Satzungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Randlage des Siedlungsraums der Ortschaft Hammenstedt der Stadt Northeim.

Für den Landkreis Northeim erfolgt zurzeit die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (Planungsstand: 3. Entwurf). Der Kreistag hat das Regionale Raumordnungsprogramm am 17.04.2026 beschlossen.

Das Satzungsgebiet ist als Siedlungsgebiet dargestellt. Am südlichen Rand verläuft ein Vorranggebiet Hochwasserschutz, welches den südlichen Bereich des Satzungsgebietes gemäß Neuaufstellungsentwurf (siehe Abbildung 3) überlagert.

Im Vorranggebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweiligen festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dies muss bei der Entwicklung des Grundstücks bedacht und berücksichtigt werden.

Aufgrund der Maßstäblichkeit des RROP-Entwurfs und der Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes sind keine weiteren negativen Beeinträchtigungen auf die Raumordnung zu erwarten.

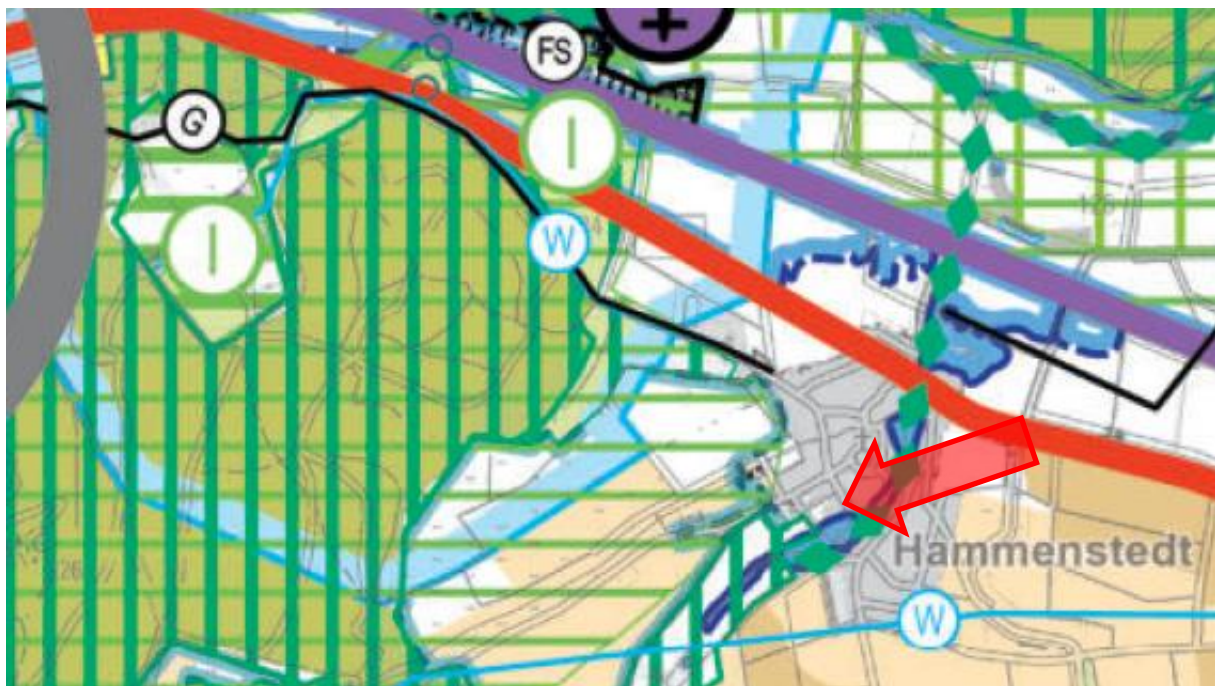


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes (ohne Maßstab)

6.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim ist das Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung als Gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 4). Die Flächen nördlich, östlich und südlich des Satzungsgebietes sind ebenfalls als Gemische Bauflächen und westlich als Grünfläche ausgewiesen.

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

Die beabsichtigte Entwicklung steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da für das Satzungsgebiet bereits eine Gemischte Baufläche dargestellt wird.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Satzungsgebiets (Stadt Northeim, ohne Maßstab).

6.3 Bauliche Entwicklung

Durch die Ergänzungssatzung werden keine unverhältnismäßig großen Bereiche in den Innenbereich einbezogen. Stattdessen erfolgt eine Abrundung der vorhandenen Ortslage im Anschluss an die bestehende Bebauung. Möglichkeiten zu einer unkontrollierten städtebaulichen Entwicklung sind auf Grund der geringen Satzungsgebietsgröße und auf Grund der städtebaulichen Umgebung, welche als Beurteilungsgrundlage herangezogen wird, nicht gegeben. Es besteht keine Gefahr, dass eine Splittersiedlung entsteht.

7 Private Belange

Durch die Ergänzungssatzung werden private Belange nicht unmittelbar berührt. Ein angemessener Nachbarschutz wird durch die Baugenehmigungsverfahren auf Vollzugsebene gewährleistet. Die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

8 Natur und Landschaft

8.1 Beschreibung und Bewertung der abiotischen Potenziale

Laut LBEG Niedersachsen besteht im Satzungsgebiet mittlere Pseudogley-Parabraunerde der Lössgebiete als natürlich anstehender Bodentyp.

Die bodenkundliche Feuchtestufe ist als schwach frisch einzustufen.

Die Bodenzahl / Ackerzahl ist mit 76/76 angegeben, die Bodenfruchtbarkeit entsprechend äußerst hoch bis im südwestlichen Bereich sehr hoch.

Suchräume für schutzwürdige Böden sind in Form von Böden mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit gegeben.

Eine ertragsorientierte landwirtschaftliche Nutzung findet im Satzungsgebiet nicht statt. Es überwiegen im engeren Vorhabenbereich in der tatsächlichen Situation anthropogen überprägte Böden, die aufgrund der hohen Versiegelungsrate durch Gebäude und Nutzflächen nur noch eingeschränkt für die Bodenfunktionen eine Rolle spielen bzw. sind gänzlich verloren gegangen. Die Vorbelastungen sind entsprechend hoch.

Auf den unbebauten Bereichen des Satzungsgebietes im Nordwesten und Südosten ist davon auszugehen, dass überwiegend ein natürlicher Bodenaufbau besteht und eine weitgehend natürliche Versickerung des Oberflächenwassers stattfinden kann. Diese Bereiche sind vom eigentlichen Vorhaben nicht betroffen.

Das Satzungsgebiet ist überwiegend grundwasserfern. Lediglich die Bereiche entlang des südlich verlaufenden Fließgewässers besitzen eine sehr tiefe Grundwasserstufe.

Oberflächengewässer natürlicher Entstehung sind im Satzungsgebiet selbst nicht vorhanden. Unmittelbar südlich verläuft ein Graben und in einer Distanz von rund 70 m der Hammenstedter Bach. Beide Gewässer werden durch die Planung nicht tangiert.

Der südliche Bereich des Satzungsgebietes liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Hammenstedter Bachs. In diesem Bereich sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, so dass keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet zu erwarten sind. Das Abflussverhalten wird nicht gestört und Retentionsraum geht nicht verloren.

Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Ortsrandlage mit Siedlungsklima der bebauten Bereiche im Übergang zur freien Landschaft mit Freiflächenklima im Westen bestimmt.



Das Satzungsgebiet erfüllt bezüglich der Frischluftversorgung keine Schlüsselfunktionen für den angrenzenden Siedlungsbereich von Hammenstedt. Eine Durchströmung bei westlichen Windrichtungen wird durch die Planung im Bestand nicht behindert. Es werden keine zusätzlichen barrierewirksame baulichen Anlagen errichtet.

Bezüglich der Lufthygiene bestehen bereits geringe, siedlungs- und landwirtschaftstypische Vorbelastungen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der biotischen Potenziale

Der überwiegende Anteil des Satzungsgebietes wird in der Bestandssituation durch siedlungstypische Biotoptypen der alten Hofanlage (OD) charakterisiert. Eine ökologische Funktion ist nur für siedlungsadaptierte Tier- und Pflanzenarten gegeben.

Im unmittelbaren Umfeld der Haupt- und Nebengebäude dominieren versiegelte und teilversiegelte Hofflächen (OF). Die allgemeine ökologische Funktion ist gering. Lebensraum wird nur für gebäudebrütende Vogelarten erwartet.

Teilweise sind im Randbereich der Gebäude auch siedlungstypische Einzelgehölze (HB) vorhanden. Sie spielen eine siedlungsökologische Rolle als Lebensraum für Gebüsch brütende Vogelarten.

Der Bereich nördlich des Wohngebäudes wird überwiegend durch traditionell genutzte Hausgärten (PH) gekennzeichnet. Sie stellen eine Bereicherung für die Artenvielfalt der dörflichen Siedlungsbereich insbesondere auch für Insekten und sonstige Wirbellose dar.

Der nach Westen verlaufende Feldwirtschaftsweg (OVW) ist unversiegelt.

Nördlich und südlich grenzen Grünlandflächen (GI) an.

In der Gesamtbeurteilung ist das Satzungsgebiet aufgrund der Nutzungsstrukturen als durchaus siedlungsökologisch relevant zu bewerten.

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

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

Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Fauna siehe Kapitel 8.3.

8.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Aufgrund der innerörtlichen bzw. Ortsrandlage und den vorhandenen Strukturen einer alten Hofanlage sind im Satzungsgebiet keine bedeutenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Dennoch kann das Vorkommen synanthroper Artengruppen insbesondere Avifauna und Fledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung der faunistischen Situation und zur Feststellung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde daher eine faunistische Untersuchung vom Büro UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2025) durchgeführt.¹

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse

„Insgesamt konnten im Plangebiet und seiner direkten Umgebung mit diesem geringen Aufwand sicher 5 Fledermausarten (-gruppen), überwiegend anhand akustischer Merkmale aber teilweise auch auf Sicht (Wärmebildkamera(!), typisches Flugverhalten etc.), nachgewiesen werden.

Quartiere wurden im Untersuchungsgebiet nicht gefunden.“

„Für die meisten der nachgewiesenen Fledermausarten ist das Gebiet viel zu klein und spielt daher in ihrem Leben allenfalls eine sehr geringe Rolle als Teilhabitat, am ehesten noch gilt das für die zahlreich nachgewiesene Zwergfledermaus. Insbesondere die Dämmerungsbeobachtungen zur Ausflugzeit waren hier sehr aufschlussreich. Abendsegler und die Breitflügel-fledermaus, aber auch Zwergfledermäuse flogen entweder nur über das Gebiet oder kamen (Zwergfledermaus) aus der Ortslage und jagten hier im Bereich des Hammenstedter Bachtalles, wo die im Plangebiet südlich gelegene Hofstelle unmittelbar angrenzt.“

„Im Untersuchungsgebiet wurden keine Quartiere registriert, daher greift das Artenschutzrecht im Falle der Fledermäuse nicht, da auch für die nachgewiesenen Arten kein engerer Funktionsbezug nachgewiesen oder unterstellt werden konnte. Insbesondere die Nutzung als Jagdgebiet ist artenschutzrechtlich nicht geschützt. Es gibt dafür auch keine Schwellen oder Grenzwerte. Sinnvolle Maßnahmen zum Schutz der Bestände hier sind in erster Linie Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung. Im vorliegenden Fall kann ein erheblicher Eingriff aber nicht unterstellt werden und darüber hinaus ist die Eingriffsregelung mit großer Wahrscheinlichkeit hier nicht anzuwenden (bauplanungsrechtlicher Innenbereich).“

Avifauna

„Eine regelrechte Kartierung nach den methodischen Vorgaben zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) war aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht mehr möglich. Es wurde daher anhand der vorgefundenen Strukturen eine Einschätzung über das Potential für Brutvögel abgegeben sowie eine Suche nach Resten von älteren Niststätten (Schwalbennester u.a.) durchgeführt, insbesondere an dem zum Umbau bzw. Teilabriss vorgesehenen Gebäudekomplex.“

„Im vorliegenden Fall wird ein strukturreiches Siedlungs-Gelände überplant, das bereits überwiegend bebaut ist. Es gehen möglicherweise (bei einer Bauverdichtung) wenige Brutstandorte für einige häufige Brutvogelarten verloren, aber nur dann, wenn die im Plangebiet vorhandenen Gehölze entfernt werden. Ansonsten ist für Brutvögel durch den Umbau der Hofstelle kein Eingriff festzustellen, da auch keine dauerhaften Niststätten durch den geplanten Umbau der Hofstelle verlorengehen.“

¹ UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2025): Faunistische Untersuchung für Innenbereichssatzung in Hammenstedt



Die Gehölzstrukturen im Umfeld der Gebäude bleiben erhalten. Gebäudebrütende Arten wie Schwalben oder Mauersegler wurden nicht nachgewiesen.

Dennoch ist auf Grundlage der Potenzialanalyse eine Bauzeitenregelung einzuhalten.

„Zur Vermeidung von Tötungen ist dennoch eine Bauzeitenregelung einzuhalten, in der keine Abrissmaßnahmen durchgeführt werden dürfen. Zwischen 15. März und 15. Juli dürfen keine Gebäude und Gebüsche bzw. Gehölze ingerissen werden. Für letztere greift ohnehin der § 39 BNatSchG, da es sich im Plangebiet eindeutig um gärtnerisch genutzte Grünflächen handelt.

Artenschutzrechtlich verbleibt also lediglich die Bauzeitenregelung für Brutvögel.“

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

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

8.4 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion

Das Landschaftsbild ist durch die Ortsrandlage bestimmt. Charakteristisch sind im Bestand die Gebäude und Nutzungen einer alten Hofanlage inklusive Gehölzbestände, Freiflächen und Grünflächen.

Das Satzungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hammenstedt. Es wird im Westen durch die Straße An der Grafenwiese begrenzt, im Norden schließt Wohnbebauung an. Nach Westen schließt sich die offene Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung an. Im Süden grenzt ein schmaler Streifen landwirtschaftlicher Nutzung mit anschließender Wohnbebauung an.

Das Satzungsgebiet ist durch bereits bebaute Grundstücke in Form von Häusern, Nebenanlagen und Hausgärten sowie Hofflächen und Grünland bestanden. Der eigentliche Eingriffsbereich bewegt sich in erster Linie im Bereich der Gebäude und versiegelten / teilversiegelten Hofflächen.

Die Einsehbarkeit des Satzungsgebietes ist aufgrund der angrenzenden Bebauung im Norden, auf das unmittelbare Umfeld begrenzt. Lediglich nach Süden und Westen ist eine Einsehbarkeit von den dort verlaufenden Wegen und Straßen im mittleren Einwirkungsbereich möglich. Eine Fernsichtwirksamkeit besteht nicht. Sensible Blickbeziehungen werden nicht gestört. Ortsbildprägende Gehölzstrukturen können erhalten werden.

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

8.5 Schutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „Husumer Tal“ liegt in einer Distanz von rund 60 m westlich des Satzungsgebietes. Aufgrund der derzeitigen Ausgestaltung der Fläche mit überwiegend baulichen Anlagen und intensiv genutzten Hofflächen und der Planung überwiegend im Gebäudebestand sind direkte und indirekte Auswirkungen nicht zu erwarten.

Ebenfalls westlich des Satzungsgebietes liegen Teile des Landschaftsschutzgebietes „Westerhöfer Bergland – Langfast“. Es handelt sich um ein großflächiges Schutzgebiet. Der Charakter des Landschaftsschutzgebietes wird gem. Verordnung durch vornehmlich intakte Landschaftsstrukturen zusammenhängender Wälder mit reizvollen Übergängen vom Wald zur offenen Landschaft bestimmt.

Der Schutzzweck des Schutzgebietes wird durch die Bestandsstruktur im Satzungsgebiet mit baulichen Anlagen und intensiv genutzten Hofflächen und der Planung überwiegend im Gebäudebestand nicht nachteilig verändert.

8.6 Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf die Belange von Natur und Landschaft

Bei der Betrachtung der möglichen Auswirkungen ist es wichtig, das konkrete Bauvorhaben in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Abriss von Wohngebäude und Nebengebäuden, Ersatzneubau Wohngebäude
- Erhalt und Umnutzung der alten Scheune
- Erhalt der Wegeverbindung (unbefestigter Feldwirtschaftsweg) nach Westen
- Erhalt von Gehölzen
- Erhalt der Flächen im unmittelbaren Bereich des Grabens (Überschwemmungsgebiet)

Der unmittelbare Eingriffsbereich beschränkt sich auf die Gebäudebestände und die umliegenden versiegelten / teilversiegelten Hofflächen.

Siedlungsökologisch relevante Strukturen können erhalten bleiben.

Negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sind nicht zu erwarten. Durch die Planung im Gebäudebestand und dessen unmittelbaren Umfeld werden lediglich versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen beansprucht. Natürlich gewachsener Boden wird nicht beansprucht. Es kommt zu keiner Erhöhung der Versiegelungsrate.

Der südlich des Satzungsgebietes gelegene Graben inklusive des Überschwemmungsgebietes des Hammenstedter Bachs wird nicht überplant. Das Abflussregime wird nicht beeinträchtigt, Retentionsraum geht nicht verloren. Es sind keine direkten oder indirekten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die siedlungsklimatische Charakteristik wird durch die Planung im Bestand und die Kleinflächigkeit des Eingriffsbereichs nicht negativ beeinflusst.

Siedlungsökologisch relevante Biotoptypen sind nicht betroffen, bzw. werden nicht überplant. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Fauna sind in erster Linie gebäudebrütende Vogelarten relevant. Um negative Auswirkungen bzw. artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden ist die Einhaltung einer Bauzeitenregelung für den Abriss von Gebäuden erforderlich. Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen. Negative Auswirkungen oder artenschutzrechtliche Konflikte sind demzufolge nicht zu erwarten.

Eine merkliche Veränderung der lufthygienischen Situation ist auf Grund der Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Auch bezüglich des Landschaftsbildes werden wegen der geringen Flächengröße und der Einfügung in die Umgebung sowie der bereits bestehenden Gebäude keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Die Charakteristik des Gebietes kann in seiner Gesamtheit betrachtet erhalten bleiben.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Alle kleinklimatischen Funktionen können aufrechterhalten werden.

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

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

Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete (LSG und NSG) sowie das Überschwemmungsgebiet des Hammenstedter Bachs sind ebenfalls nicht zu erwarten.

8.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes umfasst Teile des Grundstückes An der Grafenwiese 6. Dort soll eine Scheune zu einer Arzt- und Physiotherapiepraxis umgebaut und um ein Wohnhaus ergänzt werden.

Der Geltungsbereich ist demzufolge deutlich größer als der eigentliche Eingriffsbereich, der zur Realisierung des Vorhabens erforderlich ist.

Der eigentliche Eingriffsbereich beschränkt sich auf bestehende Gebäude und das unmittelbar daran angrenzende Umfeld.

Der Eingriff beschränkt sich auf den Abriss und den Neubau von Gebäuden. Die Planung bewegt sich demzufolge im Gebäudebestand. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt nicht.



Siedlungsökologisch relevante Strukturen, wie Gehölze, Grünland, Hausgärten, etc. sind von der Maßnahme ausgenommen. Entsprechend verläuft die Baugrenze auch unmittelbar entlang dieses eigentlichen Eingriffsbereichs

In der Gegenüberstellung von Bestand und Neuplanung muss die Planung daher als eingriffsneutral bewertet werden.

Grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation sind daher nicht erforderlich.

Es wird lediglich eine Bauzeitenregelung erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

9 Festsetzungen

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

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgend erläuterten Festsetzungen zur Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Sobald für einen Teil des festgelegten Innenbereiches ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten der Satzung dieser bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Die bauliche Ausnutzung des Satzungsgebietes muss sich gemäß § 34 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung (über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus) sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch die überbaubare Grundstücksfläche soll sich gemäß § 34 BauGB an der Eigenart der Umgebung orientieren. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz markanter Grünstrukturen und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Satzungsgebiet aber per Festsetzung weitgehend auf den versiegelten Eingriffsbereich beschränkt.

Auf Grund der Planung überwiegend im Gebäudebestand und dem unmittelbaren Gebäudeumfeld sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

9.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl 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 Baugrundstücks hinter der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. In diesem Fall betrifft das Baugrundstück den Geltungsbereich der Satzung. Die Satzung weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf, um ausreichend Entwicklungsspielraum innerhalb der Baugrenze zu ermöglichen, aber auch eine unverhältnismäßige dichte Bebauung zu verhindern.

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

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

berücksichtigt werden.

Gleichzeitig gilt für die genannten Grundflächen die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO. Demnach ist insgesamt eine Überdeckung der Grundfläche bis zu 0,45 zulässig.

9.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sich die Bebauung in die im Zusammenhang gebaute Ortschaft einfügt und das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sowie eine schützenswerte Grünfläche nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaut werden. Zudem wurde das bestehende Hauptgebäude vollständig in die Baugrenzen integriert, um antragspflichtige Vorhaben im Bestand oder an das Bestandsgebäude angepasste Bauvorhaben entsprechend zu ermöglichen, sofern dies mit den Regelungen zu den Grenzabständen nach §§ 5 und 6 NBauO vereinbar ist. Innerhalb dieser definierten Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Außerhalb der Baugrenze sind Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Damit sollen die Grünfläche und das Überschwemmungsgebiet vor weiterer Versiegelung geschützt werden. Bezüglich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes wird auf die entsprechenden Vorschriften und notwendigen Genehmigungsverfahren gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Kapitel 10.1 verwiesen.

Die Abstandsflächen nach § 5 NBauO sind einzuhalten. Dies gilt auch innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

9.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahme

Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen auf dem Gelände ist durch eine zentrale Regenwasserrückhaltung oder geeignete Sickermaßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt. Der Abfluss von Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha überbauter Fläche zu begrenzen.

Ziele und Begründung

Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass durch die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Versiegelungen keine Erhöhung des Oberflächenabflusses gegenüber dem derzeitigen Zustand eintritt. Ziel ist es, die Entwässerungssituation im Plangebiet und im nachgelagerten Gewässersystem insbesondere im angrenzenden Hochwasserüberschwemmungsgebiet dauerhaft zu entlasten und eine unverträgliche Mehrbelastung der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur zu vermeiden. Sollte eine Ableitung in angrenzende Gewässer oder Entwässerungsgraben vorgesehen werden, ist eine wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung einzuholen.

9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung HAM Nr. 10 „An der Grafenwiese“, Ortschaft Hammenstedt, wird mittels Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 (7) BauGB räumlich abgegrenzt (siehe auch Kapitel 2.3.). Maßgeblich ist die Planzeichnung des Planteils zur Ergänzungssatzung im Maßstab 1:1000.

10 Hinweise

10.1 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (Vermerk gem. § 9 (6a) BauGB)

Teile des Satzungsgebietes liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Hammenstedter Baches. Diese wurden in der Planzeichnung als „Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Hammenstedter Bach“ vermerkt (gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Vorschriften des § 78 WHG.

10.2 Bauzeitenregelung

Für die Brutvögel des Plangebietes ist eine Bauzeitenregelung erforderlich, um Tötungen und Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Brutstätten zu vermeiden. Vom 15. März bis zum 15. Juli dürfen keine Gehölzrodungen erfolgen (beachte auch den § 39 BNatSchG). Der Abriss von Gebäudeteilen sollte ebenfalls nicht in dieser Zeit durchgeführt werden.



10.3 Gehölzpflanzungen

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

Tabelle 1 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)			
Eberesche	Sorbus aucuparia	Salweide	Salix caprea
Holzapfel	Malus sylvestris		
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
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		
Liguster	Ligustrum vulgare		

Großsträucher (bis 7 m)		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 2 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
Kirschsor ten:		
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

11 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 3 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Satzungsgebietes:		
Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	Ca. 0,35 ha	100 %

Der Stadt Northeim entstehen keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant.

Durch die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des Satzungsgebietes (Herstellung der Zufahrten, Führung von Leitungs- und Kanalinfrastruktur) entstehende Kosten werden von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren getragen.

Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Antragstellern geschlossen.

Northeim, den _____._____._____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Hartmann)