

Bebauungsplan Lauingen Nr. 7
 "Hinter dem Thiegarten"
 zugleich teilweise Änderung des
 Bebauungsplans "In den Gänsemorgen
 - Kreuzbreite"
 mit örtlicher Bauvorschrift
 Maßstab 1:1.750
 Stand: 22.05.2018

Planzeichenerklärung:

-  Allgemeines Wohngebiet mit Nr. (§ 4 BauNVO)
-  Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß für: - nicht und flachgeneigte Dächer (<20°)
- stark geneigte Dächer (≥20°)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 5 BauGB)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 23 BauNVO))
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung: Stadtgrün
-  Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung sowie unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen

(1) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Geneigte Dächer im Sinne der Festsetzung über die Firsthöhe haben eine Neigung $\geq 20^\circ$ und Flachdächern $< 20^\circ$.

(2) Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.

(3) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

3. Stellung der Gebäude

(1) Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsachse parallel zu einer anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten.

4. Schutz vor Schienenverkehrslärm

(1) Innerhalb der als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

(2) Innerhalb der als Lärmpegelbereich V festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich V der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

(3) Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend der DIN 4109 (1989) auszustatten.

5. Vorzone/Vorgarten

(1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A,B,C und D (nicht der Stichwege) (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.

(2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A,B,C und D (nicht der Stichwege) (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

6. Grundstückszufahrten

(1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

Textliche Festsetzungen

7. Anpflanzungen

(1) Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine 2 m Breite Hecke aus einheimischen und regionaltypischen Gehölzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zulässig sind insbesondere Hainbuche, Liguster, Hasel, Roter Hartriegel, Gew. Schneeball, Gem. Flieder, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche und Kornelkirsche.

(2) Ein Rückschnitt der Gehölze darf höchstens bis zu einer verbleibenden Höhe von 1,2 m durchgeführt werden.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter dem Thiegarten“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

(1) Geneigte Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.

(2) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.

(3) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.

§ 3 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:

- als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
- als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune;
- als massive Mauer aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt;
- als Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.

(2) Erschließungsseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

(3) Im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen wie zum Beispiel Maschendraht oder Stakettzäune zulässig.

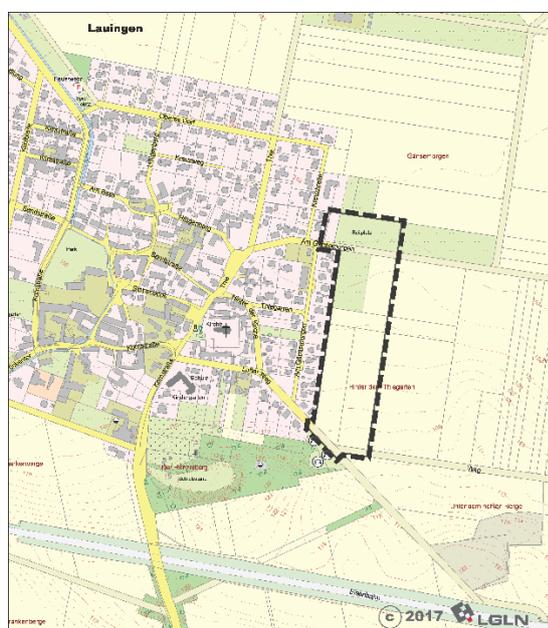
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 22.05.2018 (Entwurf für die öffentliche Auslage)

Bebauungsplan Lauingen Nr. 7 "Hinter dem Thiegarten" zugleich Änderung des Bebauungsplans "In den Gänsemorgen - Kreuzbreite" mit örtlicher Bauvorschrift



Stadtteil/Ortschaft: Lauingen

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Lauingen. Die nördliche Grenze wird vom bestehenden Reitplatz an der Straße „Am Gänsemorgen“ gebildet. Im Westen begrenzt die bestehende Wohnbebauung den Planbereich. Die östliche Grenze liegt innerhalb der bestehenden ackerbaulichen Flächen, ca. 100 m parallel zur bestehenden Bebauung im Westen. Im Süden bezieht der Planbereich die Verlängerung der Straße „Lutterstieg“ und Teilbereiche eines städtischen Feldweges Richtung Kernstadt ein (Gemarkung Lauingen, Flur 3, Flurstück 116/15, teilweise 116/16; 421/4; 421/3, Flur 2, Flurstück 149/10, teilweise 149/11; 149/14; 148/7; 415/2; 418).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 4,4 ha.

Kontakt:

**Stadt Königsutter am Elm
Fachbereich 4 – Bauwesen
4.1 Stadtentwicklung &
Wirtschaftsförderung**

**Niedernhof 7
38154 Königsutter**

Bearbeitung:

Brokof & Voigts

**Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911**

Inhalt

Teil I Begründung	4
I - 1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
I - 2 Örtliche und Planungsrechtliche Situation	5
I - 2.1 Raumordnung.....	5
I - 2.2 Flächennutzungsplan	6
I - 2.3 Verbindliches Planungsrecht	7
I - 2.4 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen	7
I - 3 Planung	7
I - 3.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
I - 3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
I - 3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen	10
I - 3.4 Bauweise.....	11
I - 3.5 Grünflächen.....	11
I - 3.6 Anpflanzungen	11
I - 3.7 Örtliche Bauvorschrift	11
I - 3.8 Erschließung	12
I - 4 Baugrund.....	14
I - 5 Realisierung der Planung	14
Teil II Umweltbericht.....	14
II - 1 Einleitung.....	14
II - 1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens	14
II - 1.2 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen	15
II - 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
II - 2.1 Boden.....	15
II - 2.2 Wasser	16
II - 2.3 Luft/Klima	16
II - 2.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	16
II - 2.5 Landschafts- (Orts-)bild.....	18
II - 2.6 Mensch (Immissionsschutz)	18
II - 2.7 Kultur und Sachgüter.....	19
II - 2.8 Abfall und Abwasser.....	19
II - 2.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	19
II - 2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen	20
II - 2.11 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	20
II - 2.12 Artenschutz	21
II - 2.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
II - 2.14 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
II - 3 Zusätzliche Angaben	23
II - 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	23
II - 3.2 Überwachung	24
II - 3.3 Zusammenfassung.....	24
Teil III Literaturverzeichnis.....	24

Anlagen

Rechnerische Bilanz (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem „Städtetagmodell“)	1 Seite
Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Hinter dem Thiegarten" auf dem Gebiet der Stadt Königslutter, OT Lauingen(Bonk-Maire-Hoppmann 2017)	23 Seiten
Feldhamster, Brutvögel, Biotoptypen und gefährdete Pflanzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hinter dem Thiegarten" Lauingen (Königslutter) (Larec 2017)	17 Seiten

Teil I Begründung

I - 1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt Bauland insbesondere für das Wohnen bereitstellen. Die grundsätzliche städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wird durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplans vorgezeichnet, die im Parallelverfahren aufgestellt wird. Die Siedlungserweiterung auf insgesamt 4,4 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche ist für den individuellen Einfamilienhausbau vorgesehen.



Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:6.000, Quelle : AK5

I - 2 Örtliche und Planungsrechtliche Situation

I - 2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist Königslutter als Grundzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Zu den Aufgaben eines Grundzentrums gehört die Sicherung und Entwicklung eines angemessenen Angebots an Wohnstätten und Wohnbauland. Dazu stellt die Stadt in der Kernstadt sowie in den Ortschaften ausreichende Flächen für die wohnbauliche Entwicklung bereit, um eine angemessene Siedlungsentwicklung und Stabilisierung der demografischen Strukturen zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich selbst stellt das Regionale Raumordnungsprogramm Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Erholung dar.

Hintergrund für den Vorbehalt hinsichtlich Natur und Landschaft sowie für die Erholung ist die Ausweisung des Landschaftsrahmenplans, der an dieser Stelle die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes als erfüllt ansieht. Der Landschaftsrahmenplan legt aber darüber hinaus keine Entwicklungsziele für die Flächen fest, die eine Verbesserung der Funktionen für Natur und Landschaft sowie Erholung beinhalten. Im Gegenteil, der Änderungsbereich wird im Zustand hinsichtlich seiner Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als überwiegend stark beeinträchtigt bewertet. Auch eine besondere Funktion für die Erholung lässt sich weder aus den Kartenwerken noch aus der bestehenden Situation herleiten. Die Flächen werden einer intensiven landwirtschaftlichen Inanspruchnahme unterzogen. Aus städtebaulicher Sicht stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dar. Band- bzw. fingerartige Siedlungsentwicklungen in die offene Landschaft hinein möchte die Stadt vermeiden. Auf andere Flächen fehlt aktuell der Zugriff um eine entsprechende Entwicklung zu ermöglichen. Der Schaffung von Wohnraum für die Eigenentwicklung von Lauingen wird daher in der Abwägung ein höherer Stellenwert eingeräumt und von den formulierten Grundsätzen der Raumordnung wird für diesen Änderungsbereich abgewichen.

Im Ergebnis wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 Bau-gesetzbuch (BauGB) angepasst angesehen.

Die Gemeindestraße im Süden (Lutterstieg) ist als regional bedeutsamer Wanderweg (Radweg) dargestellt. Dieses Ziel der Raumordnung wird durch die Ausweisung des Baugebietes nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Umfangs der Baulandentwicklung in Lauingen geht die Stadt mit den geplanten 43 Grundstücken bis an die Grenze dessen, was hinsichtlich der Entwicklung aus der Raumordnung gedeckt ist. Der Umfang ergibt sich aus konzeptionellen Überlegungen zur Wohnbaulandentwicklung in den unterschiedlichen dörflichen Ortschaften Königslutters sowie der örtlichen Situation der verfügbaren Flächen.

Die Grundsätze der wohnbaulichen Entwicklung Königslutters werden im Flächen-nutzungsplan dargestellt. Im Parallelverfahren setzt sich die 51. Änderung des Flächennutzungsplans intensiv mit der Entwicklung der ländlichen Ortsteile auseinander. Dabei geht die Stadt Königslutter differenziert vor und betont die wohnbauliche Entwicklung in den Ortslagen Bornum, Glentorf und Lauingen gegenüber den anderen ländlichen Ortsteilen deutlich und überschreitet für diese Ortslagen den zitierten Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner. In Lauingen ist diese Überschreitung jedoch nur geringfügig. Die nach dem städtebaulichen Entwurf zu erwartenden 43 Grundstücke würden demnach den Bedarf für 15,5 Jahre decken. Wobei 15 Jahre als Maximum

des zeitlichen Planungshorizontes angesehen wird. Anders dargestellt wären demnach 40,7 Grundstücke für 15 Jahre angemessen.

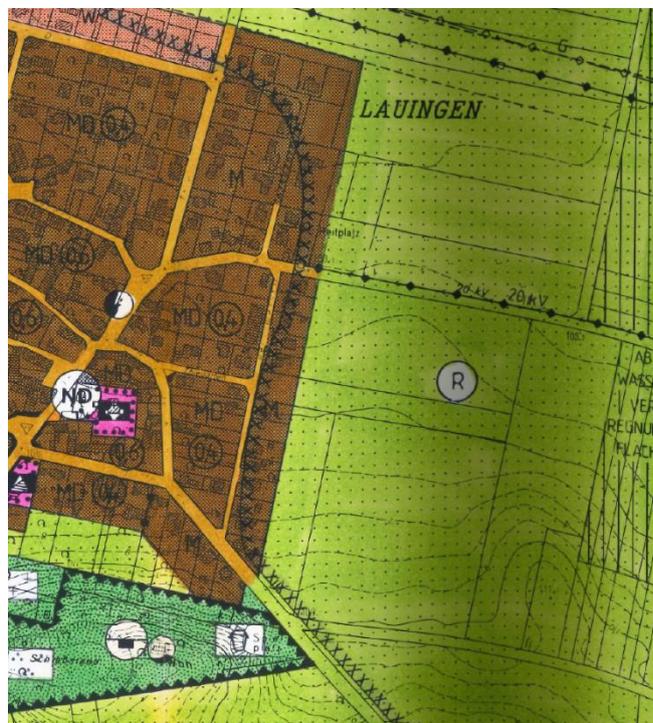
Aufgrund der infrastrukturellen und landschaftlichen Qualitäten Lauingens als Wohnstandort erscheint die Festlegung eines Entwicklungsschwerpunktes der wohnbaulichen Entwicklung die mit einer geringen Orientierungswertüberschreitung (5,6 %) einhergeht angemessen und sinnvoll.

Im Zusammenhang mit den Bedarfsabschätzungen ist auch darauf hinzuweisen, dass in der Vergangenheit deutlich weniger Bauplätze ausgewiesen wurden, als es der Orientierungswert für Lauingen vorgibt. Insofern ist zusätzlich von einem „aufgestauten“ Bedarf auszugehen.

Lauingen ist landschaftlich schön gelegen und bietet entsprechende Erholungsmöglichkeiten für ruhigen Erholung im Wohnumfeld. Die Nähe zur Bundesstraße B1 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Königslutter sowie der Städte Helmstedt, Wolfsburg und Braunschweig. Das Zentrum Königslutters ist mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar. Schule, Sportstätten und der Bahnhof in Königslutter liegen in noch geringerer Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist selbstverständlich ebenfalls gegeben.

Lauingen verfügt sowohl über einen Kindergarten als auch über eine Grundschule und ist damit für junge Familien attraktiv. Gleichzeitig benötigt der Ort zur Absicherung dieser wichtigen Infrastruktur auch den Zuzug junger Familien, die das demografische Gefüge stabilisieren.

I - 2.2 Flächennutzungsplan



Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Königslutter stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende B-Plan kann daher nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Im Rahmen der 51. Änderung des FNP, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, werden die geplanten Bauflächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Die angrenzenden Flächen des Dorfes sind im wirksamen FNP als Dorfgebiet dargestellt.

Weitere Inhalte des FNP sind eine 20-kV-Freileitung entlang des Feldweges im Norden des Geltungsbereichs sowie eine Baubeschränkungslinie und ein Symbol für Rohstoffsicherung. Die Darstellung wird in der 51. Änderung des FNP nicht übernommen.

Rohstoffsicherungsgebiete befinden sich in diesem Bereich nicht. Weiter nördlich liegt ein Rohstoffsicherungsgebiet für Quarzsande.

I - 2.3 Verbindliches Planungsrecht

Der vorliegende B-Plan ändert auf einer kleinen Fläche den östlich angrenzenden B-Plan „In den Gänsemorgen - Kreuzbreite“. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich Bauflächen mit folgenden Festsetzungen fest:

- Dorfgebiet
- maximal ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl: 0,3
- Geschossflächenzahl: 0,3
- Offene Bauweise
- Baugrenzen
- Verkehrsflächen
- Ortsrandeingrünung auf Bauflächen

Der B-Plan „In den Gänsemorgen - Kreuzbreite“ wird auf einer Teilfläche geändert, da die dort festgesetzte nicht überbaubare Fläche sowie die Ortsrandeingrünung nördlich der Straße „Am Gänsemorgen“ durch die nun angrenzenden Bauflächen nicht mehr sinnvoll erscheinen und sich diese Flächen faktisch inzwischen mitten in einem Wohngrundstück befinden.

I - 2.4 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

Siehe Abschnitt II - 1.2 des Umweltberichtes

I - 3 Planung

I - 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll überwiegend ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzung wird der zukünftigen Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechen. Daneben wird ein kleinerer Bereich als Dorfgebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet ist individueller Einfamilienhausbau vorgesehen. Dort sollen nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden. Es werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Mit dieser städtebaulichen Entwicklung will die Stadt auch im Ortsteil Lauingen ein angemessenes Angebot an Bauland für die zukünftige Siedlungsentwicklung bereitstellen.

Nachdem die Stadt auch innerstädtische Verdichtungsmöglichkeiten durch entsprechende Planungen, z.B. in aufgegebenen Kleingärten, genutzt hat, bleibt für die weitere bedarfsgerechte Entwicklung nun nur die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter

Flächen. Diese Außenentwicklung kann nicht durch andere städtebauliche Maßnahmen vermieden werden.

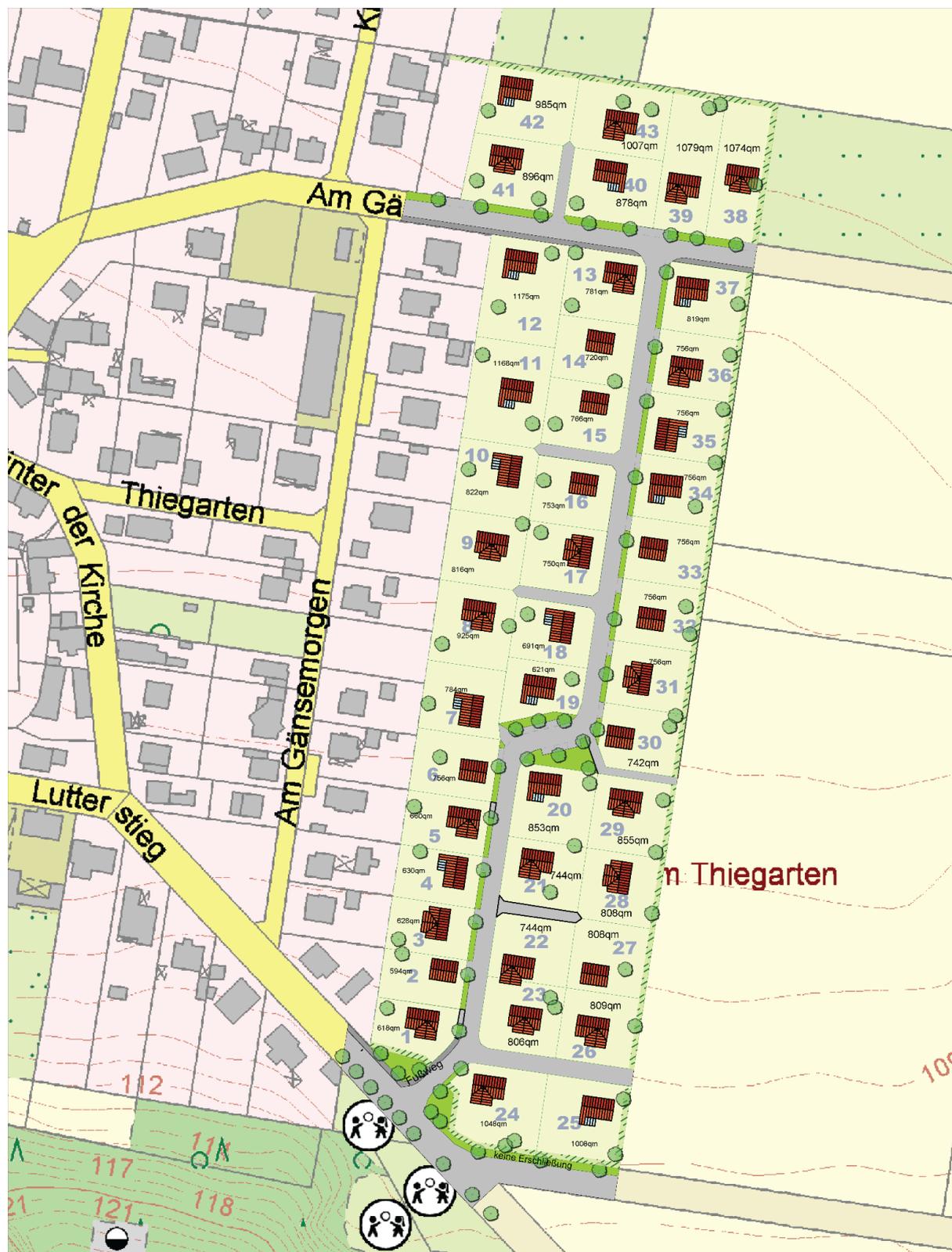


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

Im Bereich der Änderung des B-Plans „In den Gänsemorgen - Kreuzbreite“ bleibt die Art der baulichen Nutzung unverändert (Dorfgebiet). Eine daran angrenzende Fläche wird im Zusammenhang mit der Bebauung im benachbarten B-Plan-Gebiet für die Pferdehaltung genutzt (als Weide/ Auslauf/ Reitsportanlage). Auch dieser Bereich soll nun entsprechend dem bereits überplanten Teil des Grundstücks als Dorfgebiet festgesetzt, da diese Tierhaltung im Dorfgebiet verträglich ist. Die damit entstehende Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet kann aufgrund der Größe der betroffenen Fläche so gestaltet werden, dass keine unzumutbaren Konflikte entstehen. Störende Aspekte der Pferdehaltung können räumlich so angeordnet werden, dass die benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Vergleichbar mit der beschriebenen Situation der Pferdehaltung sind auch andere im Dorfgebiet zulässige, emissionsreichere Nutzungen zu sehen. Letztendlich wird jedoch nicht jede im Dorfgebiet nach der BauNVO zulässige Nutzung hier realisierbar sein, da auch bereits schutzwürdige Nutzungen im Dorfgebiet etabliert sind.

Dies gilt auch für die an der gesamten Westseite des allgemeinen Wohngebietes entstehende Nachbarschaft von Dorfgebiet und neu geplante allgemeinen Wohngebiet. Die Grundstücke des Dorfgebietes sind hier überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, so dass nur noch kleinere gewerbliche Nutzungen oder Tierhaltungen zu erwarten sind, bei denen eine Verträglichkeit zum nun neu geplanten allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden kann.

Tab. 1: Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA	3,47 ha
MD	0,11 ha

I - 3.2 Maß der baulichen Nutzung

I - 3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich mit einem Wert von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen in der Regel der durch die Bauherren angestrebten Bebauungsintensität. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so dass maximale Versiegelungen von 45 % der Grundstücksfläche möglich sind.

Tab. 2: Baufläche, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung in m² (neue Bauflächen)

	WA
Baufläche	35.609
zulässige Grundfläche	10.683
zulässige Versiegelung	16.024

I - 3.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll den Bauherren eine große Freiheit gewährt werden. Die Bauvolumen werden neben der GRZ maßgeblich durch die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Damit soll für das Obergeschoss eine Flächenbegrenzung, die bei der Eingeschossigkeit besteht, entfallen. Ein 2. Obergeschoss soll im WA jedoch durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) weitgehend vermieden werden. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten sind bei der Bestimmung der Firsthöhe nicht zu berücksichtigen. Damit werden Bauformen ermöglicht, die heute im Einfamilienhausbau eine hohe Akzeptanz haben und die mit eingeschossigen Bauformen gut harmonisieren.

Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Fahrbahnachse. Die exakte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche im Endausbau kann zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung den Erschließungsplänen entnommen werden. Die Stadt wird dem B-Plan einen Höhenplan der Straßen spätestens zum Satzungsbeschluss beifügen.

Tab. 3: Geschossigkeit

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	2
------------------------------------	---

Tab. 4: Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (FH)

Dachneigung	FH
Flachdächer (Neigung unter 20°)	7 m
geneigte Dächer (Neigung 20° und größer)	9,5 m
* Im Bereich der festgesetzten Riegelbebauung wird auch ein Mindestmaß der Firsthöhe jedoch kein separater Höchstwert der Firsthöhe für Flachdächer festgesetzt	

I - 3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m.

Der Bereich des Bebauungsplans „In den Gänsemorgen – Kreuzbreite“, der in den aktuellen Geltungsbereich aufgenommen wurde wird nun als überbaubare Fläche festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass sich in der Mitte eines überwiegend bebaubaren Grundstücks ein nicht überbaubarer Bereich befindet. Im Urplan war hier die baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt worden.

Um eine visuelle Einengung des Straßenraums zu vermeiden, werden die Vorgartenbereiche/Vorzonen der Erschließungsstraßen (nicht der Stichwege für Hinterlieger) durch eine entsprechende Festsetzung bis zur Baugrenze von Garagen und Carports freigehalten. Ebenso werden dort untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze ausgeschlossen. Garagen und Nebenanlagen in diesem Bereich führen häufig zu einer unruhigen Erscheinung der Baugebiete. Die Stadt möchte hingegen gerade in diesem Bereich die gärtnerische Gestaltung fördern.

I - 3.4 Bauweise

Im Plangebiet wird eine aufgelockerte Bebauung, vorwiegend mit Einfamilienhäusern angestrebt. Als zulässige Bauweisen werden daher nur Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

I - 3.5 Grünflächen

Am südlichen „Eingang“ in das Plangebiet sowie in der Mitte der Haupteinschließung sind Grünflächen vorgesehen. Diese Flächen stehen im Zusammenhang mit den Grünstreifen, die innerhalb der Verkehrsfläche angelegt werden sollen, bilden jedoch besondere Schwerpunkte, so dass sie separat als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgrün“ festgesetzt werden. Sie sollen ausreichend Platz bieten, um auch großkronige Bäume zu pflanzen und die Option für Flächen mit Aufenthaltsfunktion bieten.

I - 3.6 Anpflanzungen

Entlang der Grenze zur Feldflur sollen auf den privaten Baugrundstücken 2 m breite Anpflanzungen zur landschaftlichen Eingrünung angelegt werden. Dafür sind standortheimische oder regionaltypische Laubgehölze wie Hainbuche, Liguster, Hasel, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Gemeiner Flieder, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche und Kornelkirsche zu verwenden. Ein Rückschnitt soll nur soweit durchgeführt werden, dass mindestens eine Höhe der Gehölze von 1,2 m verbleibt.

I - 3.7 Örtliche Bauvorschrift

Mit der örtlichen Bauvorschrift will die Stadt eine regionaltypische Gestaltung des Baugebiets fördern, indem sie Mindeststandards gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen damit einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Eigenart und Schönheit des Landschafts- (Orts-)bildes werden geschützt, wenn nur Dachfarben zugelassen werden, die dem regionaltypischen Material entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Insofern ist der Maßstab für „landschaftsgerecht“ nicht die tatsächliche Ausprägung der Landschaft und des Ortsrandes, sondern eine idealisierte Ausprägung entsprechend des Bestandes ohne die als wesentliche Beeinträchtigungen zu bezeichnenden Elemente. Gestalterische Ansprüche sind nicht nur im Hinblick auf die Allgemeinheit (allgemeiner Schutz des Landschaftsbildes) zu beachten, sondern insbesondere auch im Hinblick auf die zukünftigen Bauherren die entsprechende Ansprüche in Bezug auf das eigene Haus wie auch die umgebende Bebauung haben. Ein vorgegebener baugestalterischer Rahmen soll insofern auch die Investitionen der Bauherren in dieser Hinsicht sichern.

Ähnlich verhält es sich bei den Regelungen zu den Einfriedungen, nur dass dabei ausschließlich die Wahrnehmung des Ortsbildes innerhalb des Baugebietes berührt ist, während die Dachfarbe zusätzlich auch aus größerer Entfernung wahrgenommen werden kann.

Diese Gestaltungsanforderungen an die im Plangebiet zu erwartende Bebauung sind in erster Linie unabhängig von der Gestaltung im historischen Ortskern oder der umliegenden Siedlungsbereiche und beabsichtigen eine gewisse Abgestimmtheit innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Dabei ist der Stadt bewusst, dass für direkt angrenzende ältere Baugebiete vergleichbare Regelungen nicht existieren. Die Tendenz, zu einer Gestaltung von Häuser und Einfriedungen, die deutlich vom regionaltypischen Spektrum abweicht, nimmt jedoch offenbar zu, so dass die Stadt sich nun entschlossen hat, die gewählten Mindeststandards festzulegen. Die Stadt beschränkt sich dabei auf eine geringe

Regelungsdichte und nimmt keinen Einfluss auf die Baukonstruktion der Gebäude, in dem sie nur die Dachfarbe und die Art der Einfriedungen regelt.

Die geneigten Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig. Für die Dachflächen sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig. Rot- und Brauntöne als Bezug zum Dachstein aus gebranntem Ton sowie Grau und Schwarz entsprechend einer Schieferdeckung sind zulässig. Letztlich beschränkt sich die Stadt darauf die stark von regionaltypischem Material abweichenden Farben auszuschließen. Durch die Gestaltungsregeln soll die Nutzung der Solarenergie durch verglaste Dachflächen, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser oder Solar-Anlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.

Als zweites Element mit einer großen Bedeutung für das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes sind die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche von den Regelungen betroffen. Auch hierbei werden traditionelle Einfriedungsarten der Region gestattet. Zulässig sind

- lebende Hecke aus Laubgehölzen,
- Maschendraht oder Stabmattengitterzäune,
- massive Mauer aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt
- sowie Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.

Für Einfriedungen im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich transparente Bauweisen wie Maschendraht oder Staketzaun zulässig.

I - 3.8 Erschließung

I - 3.8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Am Gänsemorgen“ und „Lutterstieg“, die bis zur neuen Erschließungsstraße des Plangebietes ausgebaut werden.

Die Verlängerung der Straße „Am Gänsemorgen“ ist ein Feldweg der Feldmarksinteressenschaft und für den landwirtschaftlichen Verkehr von Bedeutung. Im Geltungsbereich erfolgt der Ausbau der Straße so, dass keine Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Verkehr entstehen. In diesem Bereich wird südlich der 6,5 m breiten Fahrbahn ein separater, 2 m breiter Fußweg angelegt. Nördlich der Fahrbahn erfolgt die Versickerung des Oberflächenwassers in einer 3 m breiten Mulde.

Von Lutterstieg her wird ein Fußweg neben der Fahrbahn bis in das Gebiet geführt. Östlich der Anbindung der HAUPTERSCHLIEßUNG sollen keine Ein- und Ausfahrten zur bestehenden Gemeindestraße zugelassen werden. Es erfolgt eine entsprechende zeichnerische Festsetzung.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Gebietes erfolgt über einen 8,5 m breiten Verkehrsraum, der sich in eine 6,5 m breite Mischverkehrsfläche und einen 2 m breiten Grünstreifen teilt. Im Grünstreifen sollen Bäume gepflanzt und Versickerungsmulden angelegt werden. Der Grünstreifen wird durch Grundstückszufahrten und Stichwege unterbrochen. Stellflächen für den ruhenden Verkehr sollen in diesem Streifen jedoch nicht eingeordnet werden.

Die Mischverkehrsfläche bietet auch Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr. Weiterhin ist vorgesehen in der Mitte der HAUPTERSCHLIEßUNG 6 Stellplätze im Seitenbereich vorzusehen.

Die Stichwege, die die Grundstücke in zweiter Reihe erschließen sollen, sind in einer Breite von 4,5 m und ohne Wendemöglichkeit vorgesehen. Wendemöglichkeiten sind ggf. auf den

Grundstücken zu schaffen. Die Behälter der häuslichen Abfallentsorgung sind innerhalb der Haupterschließung zur Leerung bzw. Abholung aufzustellen. Der südlichste Stichweg hat jedoch einen Querschnitt von 6,5 m, damit er im Falle einer weiteren Ortsentwicklung an dieser Stelle eine Fortführung der Erschließung erlaubt.

I - 3.8.2 Strom

Netzbetreiber für elektrische Energie ist die Avacon AG. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden.

Auf der nördlichen Seite des nördlichen Feldweges verläuft eine Freileitung für elektrische Energie. Diese endet am jetzigen Ortsrand und ist dort an das unterirdische Stromnetz angebunden.

Diese Leitung sollte innerhalb des Geltungsbereichs unter die Erdoberfläche verlegt werden. Im Beteiligungsverfahren wird der Versorgungsträger dazu informiert und kann hinsichtlich der notwendigen Netzanpassungen eine Stellungnahme abgeben.

I - 3.8.3 Erdgas

Netzbetreiber für die Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Königslutter GmbH. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden.

I - 3.8.4 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser sind die Stadtwerke Königslutter. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK¹ ist durch die Stadt eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die Stadtwerke werden im Verfahren frühzeitig beteiligt, um u.a. über die verfügbare Löschwassermenge Auskunft zu geben.

I - 3.8.5 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers sind die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) zuständig.

Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Straßen „Am Gänsemorgen“ und „Lutterstieg“ jeweils bis zum letzten vorhandenen Hausanschluss. Aufgrund der gegebenen Geländehöhen erfolgt die Entwässerung nach Norden zur Straße „Am Gänsemorgen“.

Am Lutterstieg befindet sich eine Regenwasserleitung, die jedoch keine Bedeutung für die Entwässerung des Gebietes erhält.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke soll auf den Grundstücken selbst erfolgen. Nach § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz obliegt den Grundstückseigentümern die Pflicht der Niederschlagswasserbeseitigung, sofern durch die Gemeinde kein Anschlusszwang beschlossen wurde. Der Boden ist ausreichend versickerungsfähig (Untec KG, 2017, S. 14), so dass die dezentrale Versickerung grundsätzlich gegenüber einer Abführung des Niederschlagswassers zu bevorzugen ist. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind geringer als das nach der BauNVO höchstmögliche Maß festgesetzt und begrenzen so die Versiegelung.

¹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird ebenfalls dezentral in den seitlich angeordneten Grünstreifen zur Versickerung gebracht.

Im Bereich des Lutterstiegs kam es offensichtlich in der Vergangenheit zur Überlastung der Vorflut durch den Oberflächenabfluss der oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Unklar ist, inwieweit Wasser auch auf die Ackerflächen im jetzigen Plangebiet übergetreten und dort versickert ist. Zukünftig kann der Übertritt von Oberflächenwasser ins Plangebiet durch die Geländegestaltung unterbunden werden. Eine leichte Erhöhung der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße in diesem Bereich ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten leicht zu erreichen. Im weiteren Verfahren soll dieser Sachverhalt noch weiter aufgeklärt werden, um einschätzen zu können, ob Maßnahmen im Geltungsbereich zu einer Verschärfung der Hochwasserkonflikte führen.

I - 4 Baugrund

Für das Plangebiet wurde im März 2017 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein entsprechendes Gutachten erstellt (Untec KG, 2017). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund für die geplante Bebauung ausreichend tragfähig ist. Es werden einige Hinweise zur Gründung gegeben.

Weiterhin wird festgestellt, dass der Boden grundsätzlich zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet ist.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt folgende Hinweise zum Geltungsbereich: *„Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten (Gefährdungskategorie 2 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Im Planungsgebiet sind keine Erdfälle bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 700 m von der Planungsfläche entfernt.*

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.“

Dem Landkreis Helmstedt sowie der Stadt liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich vor.

I - 5 Realisierung der Planung

Die Grundstücke des Baugebietes befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger, die die Erschließung und Bebauung des Gebiets zügig realisieren möchten.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen übernehmen die Vorhabenträger bzw. die Träger der Versorgungsanlagen.

Teil II Umweltbericht

II - 1 Einleitung

II - 1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Mit dem vorliegenden B-Plan beabsichtigt die Stadt auf 4,4 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Ortslage Lauingen eine Siedlungserweiterung um insgesamt ca. 43

Grundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau zu ermöglichen. Dazu werden Ackerflächen, aber auch Grünland, eine Reitsportanlage und ruderale Randsäume der Wege in Anspruch genommen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine neue Straße, die vorhandenen Straßen im Norden (Am Gänsemorgen) und Süden (Lutterstieg) verbinden wird. Hinterlieger werden über zusätzliche öffentliche Stichwege erschlossen.

II - 1.2 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

II - 1.2.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.

II - 1.2.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan werden den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben. Er bewertet den Geltungsbereich als mäßig bis stark beeinträchtigt hinsichtlich seiner Vielfalt, Schönheit und Eigenart für das Landschaftserleben.

II - 1.2.3 Landschaftsplan der Stadt Königslutter

Der Landschaftsplan weist für die betroffenen Flächen keine besonderen Werte aus. Der Bereich wird als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung, weiträumig und wenig gegliederte Ackerfluren beschrieben.

II - 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II - 2.1 Boden

Das Baugrundgutachten (Untec KG, 2017) nennt nach Auswertung der vorhandenen Kartenwerke kiesige Sande des „Drenthe-Stadiums“ als anstehendes Gestein. Als Bodenarten wurden unterhalb der humosen Oberbodens Feinsande in unterschiedlicher Lagerungsdichte und mit unterschiedlichen Beimengungen erbohrt.

Der dort vorhandene Bodentyp wird in der Bodenübersichtskarte 1:50.000 mit Podsol-Braunerde (im Westen) angegeben (<https://nibis.lbeg.de>).

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Gebietes wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt. Besondere Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen.

II - 2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund des anstehenden wasserdurchlässigen Bodens ergibt sich aus dem Plangebiet zurzeit kein wesentlicher Oberflächenabfluss.

Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung wird die Versickerung auf diesen Flächen unterbunden, so dass ein Oberflächenabfluss entsteht. Dieses Wasser soll jedoch auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der Verkehrsflächen dezentral zur Versickerung gebracht werden, so dass sich die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich nicht erheblich ändert.

II - 2.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist unversiegelt und ackerbaulich genutzt. Es ist ein Kaltluftentstehungsgebiet, das jedoch nicht als Ausgleichsraum mit stark verdichteten Siedlungsbereichen korrespondiert. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Insofern geht die besondere klimaökologische Stellung des Gebiets verloren. Weitreichende Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind nicht zu erwarten.

II - 2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das geplante Baugebiet nimmt überwiegend ackerbaulich genutzte Flurstücke sowie Grünland in Anspruch. Zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Frühjahr 2017 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (Lareg, 2017), da die Biotoptypen allgemeine Indikatoren für Bedeutung von Flächen für den Naturhaushalt und Grundlage der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung sind. Weiterhin wurden Erfassungen zu gefährdeten oder geschützten Pflanzen und Brutvögeln sowie zum Feldhamster durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Karte und Ergebnisbericht vor, die Anlage der Begründung sind.

Neben den dominierenden Ackerflächen wurden als weitere Biotoptypen Weideflächen und eine Reitsportanlage erfasst. Die Wegeseitenbereiche stellen sich als halbruderale Gras- und Staudenfluren (Säume) dar.

Im Süden des Geltungsbereichs wird die Straße von einer Baumreihe begleitet (siehe Karte der Biotoptypen (Lareg, 2017)).

Das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten wurde im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt.

Bei der Frühjahrskartierung 2017 wurden keine Hinweise (frisch geöffnete oder vorjährige Baueingänge) darauf gefunden, dass der Feldhamster aktuell im Plangebiet Baue angelegt hat und diese Fläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzt.

Die Brutvogelkartierung erfolgte von April bis Juli 2015. Auf der Ackerfläche im Untersuchungsgebiet wurde ein Brutrevier der Feldlerche festgestellt. Dies ist die einzige Art, die auf der Ackerfläche brütet und unmittelbar von den Planungen betroffen ist. Von einer Beeinträchtigung dieser Art ist wegen der für sie geltenden Mindestabstände der Brutplätze zu vertikalen Strukturen in der freien Landschaft auszugehen.

Weiterhin wurden 15 Arten beobachtet, die die Flächen regelmäßig zur Nahrungssuche aufsuchen, aber in anderen, umliegenden Strukturen (Gehölze, Gebäude) der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung ihre Brutplätze haben.

Weitere neun Arten wurden im Untersuchungsgebiet mit Brutnachweis oder -verdacht ausschließlich in den angrenzenden Hausgärten und südlich und westlich vorhandenen

Gehölzen nachgewiesen. Diese Arten nutzen auch die überplanten Flächen eher nicht bzw. nur ausnahmsweise als Nahrungshabitat. Von den im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten ist keine nach BNatSchG streng geschützt. Vier Arten sind in Niedersachsen und auch bundesweit im Bestand gefährdet. Vier (drei) weitere Arten werden wegen dauerhaft rückläufiger Bestände in Niedersachsen (bzw. Deutschland) auf der Vorwarnliste geführt. Aufgrund des Brutnachweises der Feldlerche ist die Fläche nach Brinkmann mit „mittlerer Bedeutung“ als Vogellebensraum zu bewerten.

Wegen der „Verdrängung“ eines Brutplatzes aufgrund der bekannten „Abstandswahrung“ der Feldlerche zu vertikalen Strukturen (Bebauung, Hecken, Baumreihen) von ca. 60 – 80 m, geht ein Brutrevier dieser mittlerweile in ganz Deutschland im Bestand gefährdeten Art bau- und anlagebedingt durch die Erschließungsarbeiten und nachfolgende Bebauung des Gebietes dauerhaft verloren.

Sofern die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet während der Brutzeit stattfinden, kann es durch Störungen zur Aufgabe von Neststandorten oder bereits vorhandenen Gelegen kommen. Zudem kann es für die anderen Brutvogelarten in den umliegenden Strukturen zu Störwirkungen aus dem Baustellenbetrieb durch Bewegungen und Lärm von Baumaschinen, zugehörigem Personal usw. (Bewegungen, Lärm, Licht) kommen. Damit verbunden sind mögliche baubedingte Vergrämungseffekte im Umfeld der Baustelle.

Vögel, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen, können auf im näheren Umfeld im engen räumlichen Zusammenhang liegende gleichwertige, in ausreichender Größe und Ausdehnung vorhandene Strukturen und Flächen ausweichen.

„Betriebsbedingt“ werden von dem zukünftigen Wohngebiet Störungseffekte von den Bewohnern, Fahrzeugen, Haustieren etc. ausgehen. Da solche Auswirkungen jedoch auch schon jetzt im Untersuchungsgebiet auftreten und somit von einer Störungstoleranz der vorkommenden Arten, die dörflich geprägte Gartenlandschaften als Lebensraum nutzen (außer Feldlerche, s.o.), auszugehen ist, werden sie als „nicht erheblich“ bewertet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Zerstörung von Brutstätten) ist im vorliegenden Fall eine Bauzeitenregelung sinnvoll (Bauausführungen zur Erschließung zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres). Sofern sich der Ausführungszeitraum jedoch in die Monate März bis August verschieben sollte wäre durch einfache Maßnahmen zur Vergrämung ab Februar dafür Sorge zu tragen, dass Feldlerchen das Baufeld nicht für Bruten nutzen.

Der Lebensraumverlust für die Feldlerche kann durch Schaffung von Wildkrautstreifen oder extensiv genutzten Flächen mit niedriger/lückiger Vegetation kompensiert werden. Dabei ist zu beachten, dass diese nicht neben oder in zu großer Nähe zu vertikalen Strukturen oder Verkehrswegen angelegt werden dürfen. Durch solche Extensivierungsmaßnahmen kann auch der Verlust an ruderalen Gras- und Staudenfluren ausgeglichen werden.

Unter Voraussetzung der oben benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein. Der Flächenverlust für die Arten, die den Bereich zur Nahrungssuche nutzen, wird als unerheblich bewertet, weil in der unmittelbaren Umgebung gleichermaßen geeignete Flächen verbleiben. Weitere Maßnahmen für andere Vogelarten sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, die vorangehenden Ausführungen zeigen, dass überwiegend Biotope geringer Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen sind. Siedlungserweiterungen Lauingens sind an keiner Stelle möglich ohne dafür das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft in Anspruch zu nehmen. Der Belang des Vorbehaltsgebietes wird zurückgestellt, um die Siedlungserweiterung zu ermöglichen. Die nach der Eingriffsregelung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst an anderer Stelle im Vorbehaltsgebiet zu einer Aufwertung führen.

II - 2.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand Lauingens, der hier durch Wohnbebauung gebildet wird. Das Gelände fällt insgesamt nach Norden hin ab und ermöglicht in der offenen, überwiegend ackerbaulich genutzten Feldflur weite Sichtbeziehungen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Elemente von besonderem landschaftsästhetischem Wert.

Durch die geplante Realisierung des Baugebietes wird der Ortsrand nach Osten verschoben.

Als besondere Maßnahme zur Ortsrandeingrünung werden auf den privaten Baugrundstücken Anpflanzungen festgesetzt (siehe Abschnitt I - 3.6), die eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Plangebietes fördern.

Die örtliche Bauvorschrift verhindert deutliche Abweichungen von regionaltypischen Dachfarben und Einfriedungsarten um minimiert so die potentiellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

II - 2.6 Mensch (Immissionsschutz)

Die Situation der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde durch ein Gutachten untersucht und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der TA-Lärm bewertet.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde die zweigleisige Eisenbahnstrecke im Süden untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, 2017). Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert aus Beiblatt 1 der DIN 18005 von 55 dB(A) im südlichen Drittel des Plangebietes um bis zu 3 dB(A) überschritten. Auf der restlichen Plangebietsfläche wird der Orientierungswert für WA- Gebiete eingehalten bzw. unterschritten. Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) können als „nicht wesentlich“ bewertet werden und sind somit der Abwägung zugänglich. Im vorliegenden Fall soll der Schutz der Freiflächen zu Gunsten der Realisierung der Wohnbebauung zurückgestellt werden, da es sich um einen ansonsten günstigen Wohnstandort handelt und die Stadt ein wichtiges Interesse an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat.

Im Rahmen der 51. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Standort der Siedlungserweiterung ebenfalls unter dem Aspekt der einwirkenden Bahnlinie diskutiert und der Belang insofern in die Abwägung über diese Siedlungserweiterung eingestellt.

In der Nacht betragen die Richtwertüberschreitungen ca. 15 dB(A) da die Emissionen der Bahnstrecke noch um 2 dB(A) höher liegen als tags und andererseits der Richtwert um 10 dB(A) niedriger ist. Ein Schutz der Freiflächen ist zu Nachtzeiten jedoch nicht erforderlich, so dass der Immissionskonflikt einer Lösung durch passive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere durch schallgedämmte Fenster zugänglich ist, sofern Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, wie die Anordnung von Fenstern auf der der Lärmquelle abgewandten Seite, nicht ausreichen. Dies betrifft das Schalldämmmaß der Außenbauteile (insbesondere Fenster) schutzwürdiger Räume (Aufenthaltsräume). Bei Kinder- und Schlafzimmern ist eine schallgedämmte Lüftungsanlage oder eine vergleichbare Lösung vorzusehen.

Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen bezieht sich auf die in der DIN 4109 definierten Lärmpegelbereiche und dazu zugeordneten Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile. Die Lärmpegelbereiche werden im Regelfall aus dem für tags (6.00 bis 22.00 Uhr) ermittelten Beurteilungspegel ermittelt. Dies würde im vorliegenden (atypischen) Fall jedoch dem hohen, durch den unverminderten Güterverkehrslärm der Bahnstrecke verursachten Nachtpegel nicht gerecht werden. Insofern wird vom Gutachter eine alternative Berechnung der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Nachtwerte vorgeschlagen. Die Gemeinde folgt diesem Vorschlag und kennzeichnet im Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche IV und V auf deren Basis die dort erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Eine Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen kommt in diesem Fall nicht in Frage, da diese sinnvollerweise nur an der Bahn geschehen

könnten. Andererseits scheidet die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen schon deswegen aus, da diese vermutlich nur außerhalb des Bahngeländes errichtet werden können. Aufgrund des dann recht großen Abstandes zur Geräuschquelle wäre die Pegelminderung insbesondere im Obergeschossbereich sehr gering.

Die Feldflur östlich Lauingens ist für die ruhige Erholung im Wohnumfeld geeignet. Die Feldwege können von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden um die Landschaft zu erleben. Das Plangebiet ist Teil eines Vorbehaltsgebietes für Erholung. Durch die geplante Bebauung wird dieses Vorbehaltsgebiet beeinträchtigt. Die Maßnahmen zur landschaftsgerechten Neugestaltung, wie randliche Anpflanzungen, sollen negative Effekte abmildern. Eine Siedlungserweiterung Lauingens ist nicht möglich, ohne dieses Vorbehaltsgebiet zu tangieren. Insofern stellt die Stadt den Belang der Erholungsnutzung hinter dem vorrangigen Ziel der Siedlungserweiterung zurück.

Ebenso sind aus der Feldflur auch zeitweilige Immissionen durch Lärm, Staub und Gerüche infolge der Bewirtschaftung der Äcker und der Pferdehaltung zu erwarten. Sie sind im Umfang der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu tolerieren.

II - 2.7 Kultur und Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Archäologische Fundstellen sind im Planbereich und dessen näherer Umgebung nicht bekannt, und es gibt auch keine Indizien für eine erhöhte Fundhoffigkeit. (Landkreis Helmstedt 18.10.2017)

II - 2.8 Abfall und Abwasser

Hinsichtlich der im zukünftigen Wohngebiet anfallenden Abfälle sind keine besonderen Merkmale der zukünftigen Nutzungen zu erwarten. Es gelten die allgemeinen Vorschriften zum Umgang mit Abfällen. Derzeitige Belastungen des Plangebietes mit Abfall sind nicht bekannt.

Unbelastetes Oberflächenwasser und Schmutzwasser sind im Gebiet getrennt zu entsorgen. Das Niederschlagswasser wird dezentral zur Versickerung gebracht. Alle Haushalte werden an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

II - 2.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Im Bereich des Lutterstiegs sind in der Vergangenheit Überlastungen der Vorflut aufgetreten. Inwieweit Oberflächenwasser in diesem Zusammenhang in das Plangebiet abgeflossen ist ist unklar. Dieses Risiko kann im Rahmen der Ausbauplanung durch eine angepasste Reliefgestaltung vermieden werden. Im weiteren Planverfahren soll aufgeklärt werden, inwieweit dieser Konflikt durch solche Schutzmaßnahmen in andere Bereiche verlagert werden könnte.

II - 2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber den jeweils schutzgutbezogenen Betrachtungen führen, sind im vorliegenden Fall nicht zu beachten.

Besondere kumulative Wirkungen auf die Umweltgüter, zum Beispiel verschiedener benachbarter Planungen, sind nicht bekannt.

II - 2.11 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit der Bebauung für eine Fläche eröffnet, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich lagen. Die aus der dafür notwendigen Biotopumwandlung resultierenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden anhand des sogenannten „Städtetagmodells“ (Niedersächsischer Städtetag, 2013) bilanziert.

Die in der Anlage enthaltene Tabelle führt für die einzelnen Teilflächen des Bestandes und der Planung die Flächengrößen, Wertstufen und daraus resultierenden Flächenwerte auf und stellen so Bestand und Planung gegenüber.

Für die Ackerfläche ergibt sich neben dem Biotopwert noch ein besonderer Schutzbedarf aus dem Auftreten der Feldlerche.

Infolge der Biotopumwandlung ergibt sich für den zukünftig geplanten Zustand des Geltungsbereichs ein deutlich geringerer Flächenwert als für den Bestand.

Um dieses Defizit auszugleichen wird eine Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Rieseberg (Teilfläche des Flurstücks 3/1, Flur 1) zugeordnet: eine ökologische Aufwertung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Eine derzeit brachliegende Ackerfläche soll zukünftig auf Dauer aus der Bewirtschaftung genommen werden und zu einem Kalkmagerrasen entwickelt werden. Die Fläche gehört der Stiftung Naturlandschaft und wurde mit dem Ziel, diese als Ausgleichsmaßnahme ökologisch aufzuwerten, erworben. Die Stiftung hat bereits in unmittelbarer Nähe und unter vergleichbaren Standortbedingungen Flächen zu Kalkmagerrasen entwickelt. Die Pflege erfolgt durch Mahd und Schafbeweidung und wird an die Erfordernisse der Fläche entsprechend der Veränderung der Vegetation angepasst. Grundlage der Bilanzierung ist der Zustand zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Stiftung Naturlandschaft (Acker), entsprechend § 16 BNatSchG. Mit dieser Maßnahme wird eine Wertsteigerung von Wertstufe I auf Wertstufe V erzielt. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 8.216 m².

Die dauerhafte Sicherung der Maßnahme erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und der Stiftung Naturlandschaft, die zu einer entsprechenden Baulast oder Reallast führt.

Auch hinsichtlich des besonderen Schutzbedarfs für die Feldlerche ist die gewählte Fläche geeignet einen angemessenen Ausgleich zu schaffen (siehe nachfolgenden Abschnitt).

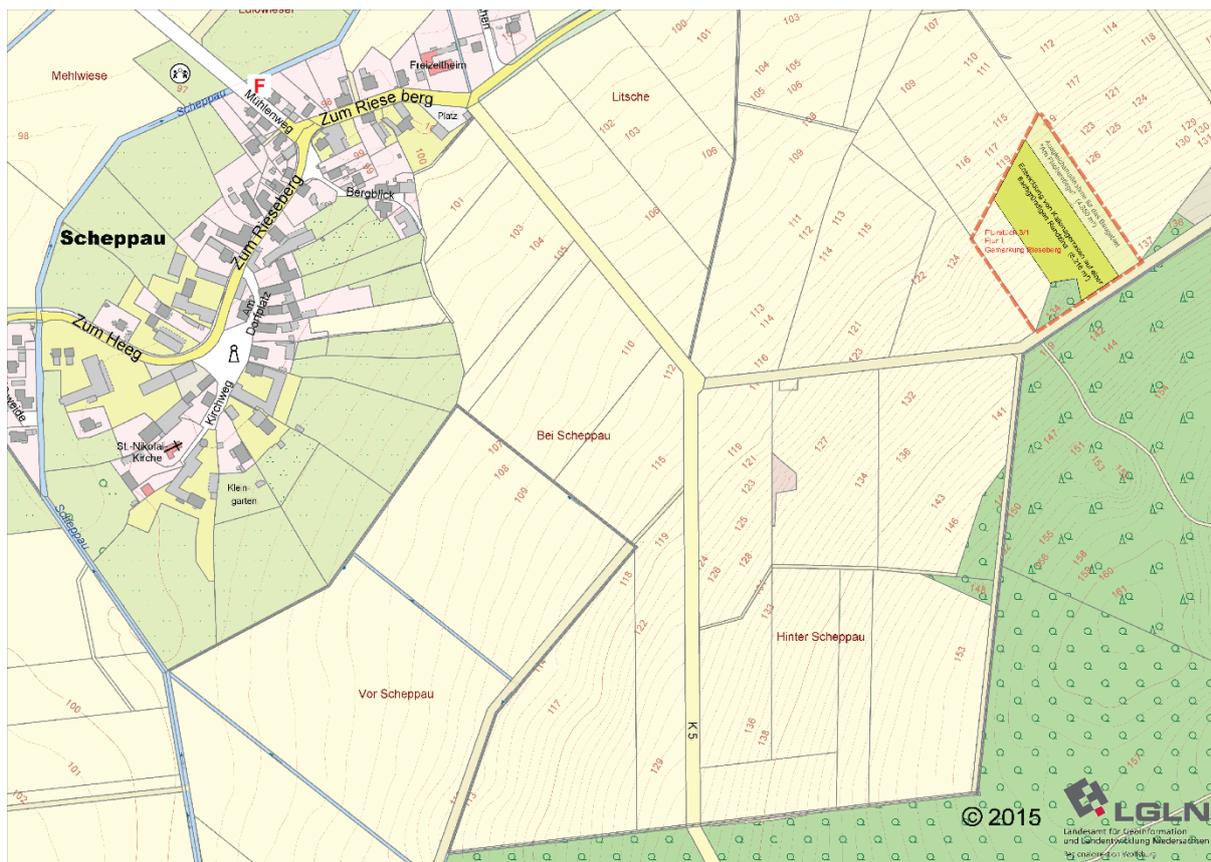


Abbildung 4: Ausgleichsmaßnahme am Rieseberg, Übersicht 1:7.500

II - 2.12 Artenschutz

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Erfassungen ergeben sich folgende Maßnahmen. Damit ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird, muss eine Bauzeitenregelung erfolgen oder alternativ durch Maßnahmen zur Vergrößerung sichergestellt werden, dass Feldlerchen nicht im Baufeld brüten.

Über die Einhaltung der Bauzeitenregelungen bzw. die Durchführung alternativer Maßnahmen wird die Stadt mit dem Vorhabenträger eine entsprechende Vereinbarung treffen.

Weiterhin wird mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme am Rieseberg auch für die betroffenen Brutplätze der Feldlerche ein geeigneter Ausgleich geleistet. Der geplante Kalkmagerrasen bietet den Tieren sowohl geeignete Brutplätze als auch ein gutes Nahrungsangebot, so dass durch diese Maßnahme am Rieseberg mit einer höheren Brutdichte zu rechnen ist. Zudem die Fläche konzeptionell mit weiteren Biotopflächen und Schutzgebieten verbunden, so dass die angestrebte ökologische und artenbezogene Aufwertung besonders nachhaltig ist.



Abbildung 5: Ausgleichsmaßnahme am Rieseberg, Lageplan 1:2.000

II - 2.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der vorhandenen Planung sind verschiedene, in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten, Umweltfolgen zu erwarten. Insbesondere die Auswirkungen der Versiegelung auf den Boden und seine Funktionen sowie die Biotopumwandlung und damit einhergehende Lebensraumverluste sind von Bedeutung.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein Andauern der derzeitigen Nutzungsarten (Acker, Grünland, Reitsportanlage) zu erwarten. Der Umweltzustand kann zurzeit als stabil bezeichnet werden.

II - 2.14 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, soweit es um grundsätzlich andere Standorte für die Siedlungserweiterung geht, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu prüfen. Maßnahmen der Innenverdichtung werden von der Stadt vorrangig geprüft und wenn möglich umgesetzt, bevor eine Siedlungsentwicklung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen angestoßen wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs könnte eine stärker verdichtete Bauweise (kleiner Grundstücke, Geschosswohnungsbau) zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme führen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese verdichteten Wohnformen nicht entsprechend nachgefragt werden und somit das Planungsziel, Wohnraum für junge Familien zu schaffen, nicht erreicht wird. Die Stadt kann durch ihre Wohnbaulandpolitik dem demografischen Wandel und der weiteren Abwanderung der Bevölkerung in größere Zentren nur entgegenwirken, wenn sie marktgerechte Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau bereitstellt.

II - 3 Zusätzliche Angaben

II - 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zu den in den verschiedenen Gutachten verwendeten Verfahren sind dort entsprechende Ausführungen zu den angewandten Methoden.

Insbesondere beim Immissionsschutz sind an verschiedenen Stellen unterschiedliche Vorgehensweisen möglich, wobei sich die Stadt den Vorschlägen des Gutachters angeschlossen hat und eher konservative Ansätze wählt, um einen angemessenen Schutz der Bürger sicher zu gewährleisten. Dabei ist die Bemessung der Lärmpegelbereiche an der konfliktreicheren Situation in den Nachtstunden besonders zu erwähnen.

Als weiteres „technisches“ Verfahren ist das Bewertungsmodell für die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung zu nennen. Dabei werden ökologische Werte abstrahiert in Zahlenwerte umgesetzt. Bei den im vorliegenden Fall betroffenen Biotop- und Nutzungstypen sind keine besonderen Konflikte in der Anwendung dieses Modells zu erwarten. Unabhängig von den

Zahlenwerten wird der besondere Ausgleichsbedarf der Feldlerche betrachtet, der sich auch aus dem Artenschutzrecht ergibt.

II - 3.2 Überwachung

Hinsichtlich der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechende Kontrollen der prognostizierten Vegetationsentwicklung.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Hinsichtlich der sonstigen Umweltwirkungen und der Einhaltung der einschlägigen Grenz- und Richtwerte liegt die Zuständigkeit bei den entsprechenden Stellen des Landkreises.

II - 3.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden B-Plan soll die Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand Lauingens fortgesetzt werden um Bauflächen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen.

Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen haben überwiegend nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt. Ausschließlich die Feldlerche als geschützte und gefährdete Brutvogelart nutzt die Fläche als Brutstätte, so dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten ist. Aus diesem Grund erfolgt eine Bauzeitenregelung bzw. werden Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt, die von vornherein Bruten unterbinden.

Im Hinblick auf die Betroffenheit der Feldlerche wurde eine geeignete Ausgleichsmaßnahme am Rieseberg festgelegt. Dort erfolgt auch der Ausgleich nach der Eingriffsregelung, der nach dem sogenannten Städtetagmodel quantifiziert wurde.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Lärmimmissionen wurde eine Prognose erstellt und auf dieser Basis Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung festgesetzt. Dazu wurden die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt, die Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei schutzwürdigen Räumen definieren.

Teil III Literaturverzeichnis

Birkit - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.

Bonk-Maire-Hoppmann. (2017). *Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Hinter dem Thiegarten" auf dem Gebiet der Stadt Königslutter, OT Lauingen*.

Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.*, 24. Jg, Nr.4, 231-240.

Lareg. (2017). *Feldhamster, Brutvögel, Biotoptypen und gefährdete Pflanzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hinter dem Thiegarten" Lauingen (Königslutter)*.

Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.

Untec KG. (2017). *Baugebiet in Lauingen "Hinter dem Thiegarten", Orientierendes Baugrundgutachten*.

Die Begründung wurde aufgestellt durch das Planungsbüro Brokof Voigts, Frellstedt
Frellstedt, den 22.05.201

(Voigts)

Die Begründung wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren
ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am _____.____._____ durch den Rat der Stadt
Königslutter am Elm beschlossen.

Königslutter, den

(Bädekerl)

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Tab.C: Rechnerische Bilanz

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

Ist - Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen <small>(vgl. Spalte 1 der Tabelle A+B)</small>	Fläche (in m ²) <small>(vgl. Spalte 2 der Tabelle 1+2)</small>	Wertfaktor <small>(vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)</small>	Flächenwert <small>(vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)</small>	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) <small>(vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B)</small>	Fläche (in m ²) <small>(vgl. Spalte 16 der Tabelle B)</small>	Wertfaktor <small>(vgl. Spalte 17 der Tabelle B)</small>	Flächenwert der Ausgleichsfläche <small>(vgl. Spalte 18 der Tabelle B)</small>
1	2	3	4	5	6	7	8
Sandacker (AS)	28.590	1	28.590	Baugrundstücke, versiegelter Anteil	16.138	0	-
sonst. Weidefläche	10.743	2	21.486	Baugrundstücke, private Gärten	19.725	1	19.725
Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren	1.863	3	5.589	Verkehrsfläche, versiegelt	5.990	0	-
Baumreihe	340	3	1.020	Verkehrsgrün	1.803	2	3.606
Reitsportanlage	1.968	1	1.968	Grünflächen	801	2	1.602
Verkehrsfläche, versiegelt	1.137	0	-	Baumreihe	340	3	1.020
Baugrundstücke, private Gärten	162	1	162				
Sumen für Geltungsbereich	44.803		58.815		44.803		25.953
Extensivierung am Rieseberg							
Kalkacker (AK)	8.216	1	8.216	Kalk-Magerrasen (RH)	8.216	5	41.078
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche			67.031	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche			67.031
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung) - Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							