



# Stadt Königsutter am Elm

## Bebauungsplan Nr. 80 "Ziegenberg" mit örtlicher Bauvorschrift

### Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

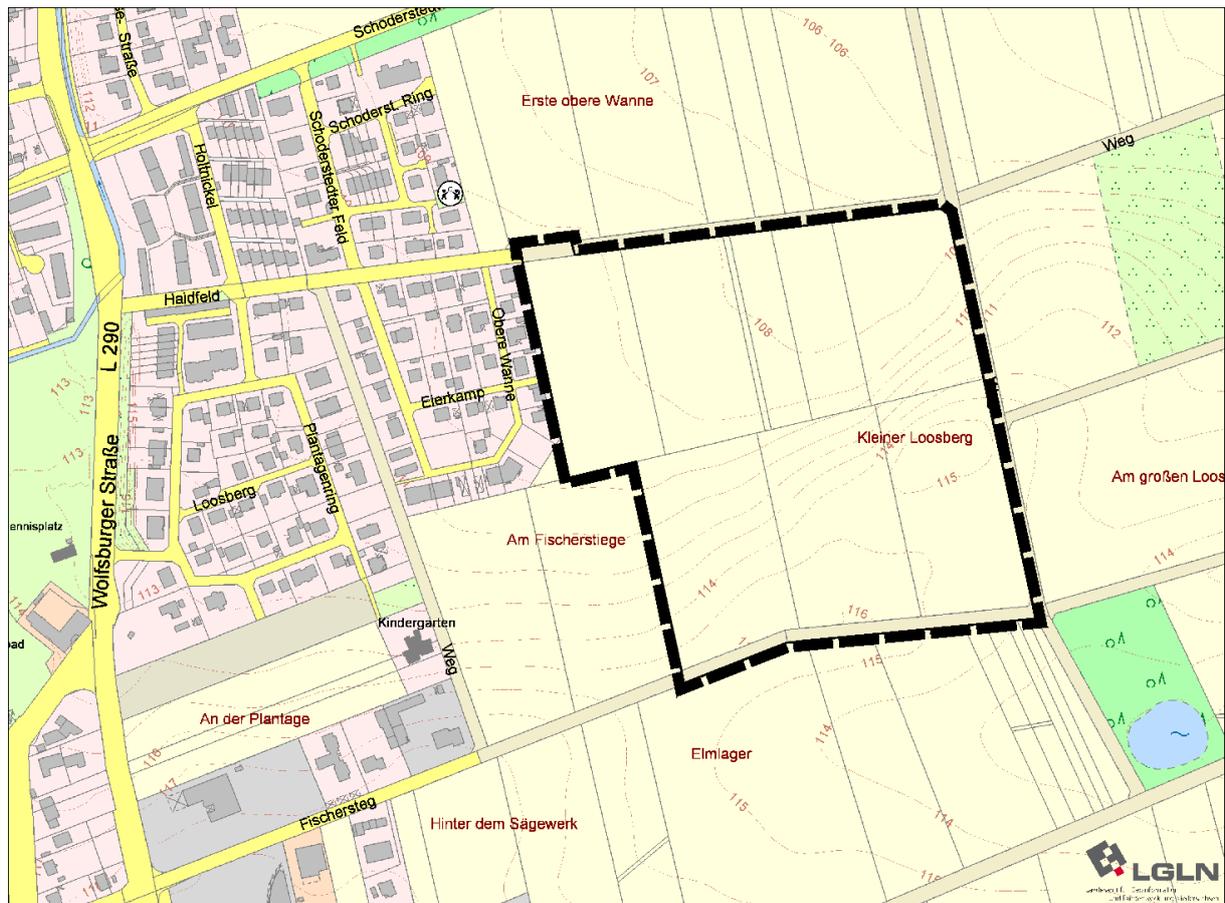


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs, ohne Maßstab, Quelle: AK5 © LGLN

Kontakt:

**Stadt Königsutter am Elm**  
**Planungs- und Tiefbauamt**  
**Niedernhof 7**  
**38154 Königsutter**

Bearbeitung:

STADT- UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts  
Dipl. Geograph

05355 7924016 - post@nvoigts.de - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

# Inhalt

1	Allgemeines .....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	3
2	Planungsgrundlagen .....	3
2.1	Raumordnung .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Planungsrecht .....	4
2.4	Schutzgebiete .....	4
2.5	Landschaftsplanung .....	5
2.5.1	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt.....	5
2.5.2	Landschaftsplan der Stadt Königslutter .....	5
3	Planung .....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	6
3.2.2	Tauf- und Firsthöhen .....	7
3.2.3	Geschossigkeit .....	8
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen .....	8
3.4	Bauweise .....	8
3.5	Örtliche Bauvorschrift.....	9
3.6	Grünflächen .....	11
3.7	Erschließung .....	11
3.7.1	Verkehr .....	11
3.7.2	Energie .....	12
3.7.3	Trinkwasser und Löschwasser .....	12
3.7.4	Abwasser .....	13
3.8	Baugrund .....	14
3.9	Realisierung der Planung.....	16
4	Umweltbericht.....	16
4.1	Einleitung .....	16
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	17
4.2.1	Boden .....	17
4.2.2	Wasser.....	18
4.2.3	Luft/Klima.....	18
4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	18
4.2.5	Landschafts- (Orts-)bild .....	19
4.2.6	Mensch (Immissionsschutz) .....	19
4.2.7	Kultur und Sachgüter .....	20
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen ....	20
4.2.9	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	20
4.2.10	Artenschutz.....	23
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	23

4.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	23
4.5	Zusätzliche Angaben.....	24
4.5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	24
4.5.2	Überwachung.....	24
4.5.3	Zusammenfassung .....	24
5	Literaturverzeichnis .....	24

#### Anlagen

- Rechnerische Bilanz – Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen
- Lageplan Straßenausbau

# **1 Allgemeines**

## **1.1 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 ist bereits im Flächennutzungsplan vorgezeichnet. Der flächenmäßig größte Anteil des Baulandes ist für den individuellen Einfamilienhausbau vorgesehen. Daneben werden auch Flächen angeboten, auf denen Reihenhäuser, Mehrgeschosswohnungsbau und nicht wesentlich störendes Gewerbe realisiert werden kann.

## **1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand Königslutters nördlich der Straße „Fischersteg“ und umfasst die Flächen bis zum Feldweg in Verlängerung der Straße Haidfeld sowie des im Osten verlaufenden Feldweges, der zur Schoderstedter Straße führt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 9,6 ha

# **2 Planungsgrundlagen**

## **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.

Für den Geltungsbereich selbst ist keine raumordnerische Bedeutung festgelegt.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche (im Norden) und gemischte Baufläche (im Süden) dar. Die Tiefe der dargestellten gemischten Baufläche beträgt vom Fischersteg aus 30 m. Im Osten des Plangebietes stellt der FNP eine schmale Grünfläche dar. Die Darstellungen beruhen unter anderem auf der 52. Flächennutzungsplanänderung.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans können aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

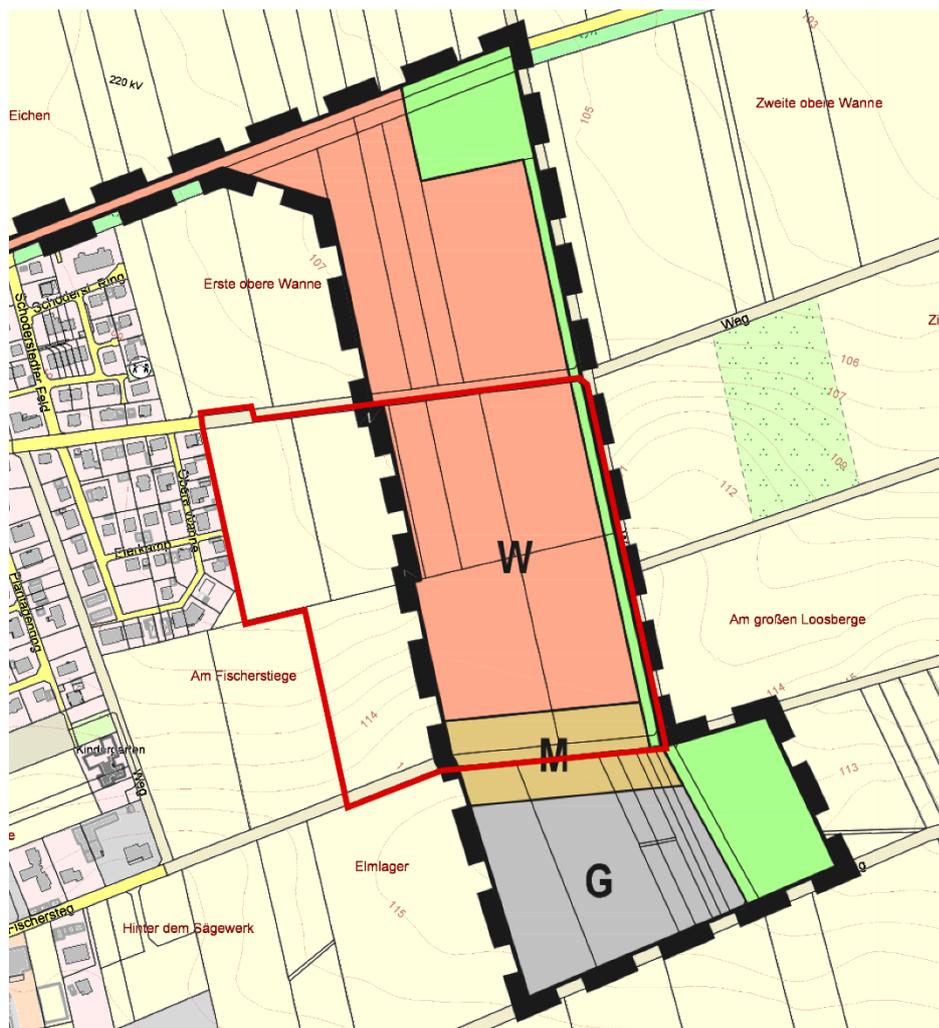


Abbildung 2: Ausschnitt aus der 52. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab (Geltungsbereich des B-Plans rot umrandet)

## 2.3 Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine verbindlichen Bauleitpläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Westlich des Geltungsbereichs existieren die Bebauungspläne „Haidfeld I“ und „Am Fischerstiege“, die dort Wohnbebauung, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, ermöglicht haben.

Weitere B-Pläne existieren im Gewerbegebiet südlich des Fischerstiegs, westlich des Geltungsbereichs. Direkt südlich des Geltungsbereichs soll der Bebauungsplan Nr. 10 „GE Königslutter Nordost“ aufgestellt werden, der entsprechend den Darstellungen des FNP einen schmalen Streifen Mischgebiet und im Weiteren Gewerbegebiet festsetzen wird.

Diese Pläne sind vor allem aufgrund der dort eröffneten Emissionsrechte relevant.

## 2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

## 2.5 Landschaftsplanung

### 2.5.1 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan werden den betroffenen Ackerflächen keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben.

### 2.5.2 Landschaftsplan der Stadt Königslutter

Der Landschaftsplan weist Teilflächen des Geltungsbereichs als „Bereiche mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne Dauervegetation“ und „Bereiche mit hohem Stoffaustragsrisiko bei Ackernutzung aufgrund sehr hoher Austauschhäufigkeit des Bodenwassers“ aus. Aus diesem Grund wird eine „vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung einer Agrarlandschaft mit boden- und / oder grundwasserschonender Nutzung“ empfohlen.

Aus landschaftsästhetischer Sicht wird der Siedlungsrand als „mit störendem Übergang“ beschrieben.

## 3 Planung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Entsprechend der Vorgaben der 48. und 52. Änderung des FNP wird der Fischersteg als Erschließungs-Hauptachse mit anliegender, eher kleingliedriger Gemengelage weiterentwickelt.

Das Mischgebiet hat vom Fischersteg aus die Tiefe von einem üblichen Wohngrundstück (30 m). Hier soll sich eine eher verdichtete Wohnnutzung (Reihenhäuser, Mehrgeschosswohnungsbau) sowie ggf. nicht störendes Gewerbe ansiedeln.

Die davon nördlich gelegenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den Neubau von Wohnhäusern zu ermöglichen. Dabei sollen nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden.

Mit dieser städtebaulichen Entwicklung will die Stadt ein nachhaltiges Angebot in den verschiedenen Segmenten des Immobilienmarktes ermöglichen, dass der starken Nachfrage, insbesondere im Wohnungs- und Eigenheim-Segment entspricht.

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 und entspricht dem langfristigen Konzept des Flächennutzungsplans.

**Tab. 1: Art der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA	6,38 ha
MI	0,67 ha



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf, Grundlage: AK5 © LGLN

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

### 3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit einem Wert von 0,4 und im Mischgebiet mit 0,5 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 60 % bzw. 75 % der Grundstücksfläche möglich sind.

**Tab. 2: Baufläche, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung in m<sup>2</sup> (neue Bauflächen)**

	MI, GRZ 0,5	WA, GRZ 0,4	Summen
<b>Baufläche</b>	<b>6 559</b>	<b>61 840</b>	<b>68.439</b>
<b>Zulässige Grundfläche</b>	<b>3.300</b>	<b>24.736</b>	<b>28.035</b>
<b>Zulässige Versiegelung</b>	<b>4.950</b>	<b>37.104</b>	<b>42.053</b>

### 3.2.2 Trauf- und Firsthöhen

Im Geltungsbereich werden Trauf- und Firsthöhen differenziert festgesetzt, um das Gebiet zu gliedern. Dabei sollen Bereiche entstehen die nur geringe Fassadenhöhen aufweisen und solche, in denen sich die Gebäudetypen mit Fassaden über 2 Geschosse konzentrieren. Damit soll die Homogenität innerhalb der direkten Nachbarschaften hinsichtlich der Traufhöhe, die wesentlichen Einfluss auf die visuelle Wirkung der Gebäudekubatur hat, gefördert werden. Diese strengeren Restriktionen betreffen nur Teile des Geltungsbereichs, so dass in verschiedenen Bereichen sowohl hohe als auch niedrige Fassaden zulässig sein werden. Die Begriffe Traufe und First stammen von der Beschreibung geneigter Dächer. Die in den Festsetzungen gegebenen Definitionen lassen sich jedoch auch auf Flachdächer beziehen. Demnach entspricht die Traufhöhe der Wand- oder Fassadenhöhe und die Firsthöhe beschreibt die maximale Höhe der baulichen Anlage, wobei die Dachhaut maßgeblich ist. Aufgrund dieser Definitionen liegt die Traufhöhe bei einem Flachdach mit Attika über der Firsthöhe, was der ursprünglichen Beschreibung bei geneigten Dächern widerspricht. Bei Flachdächern ergibt sich demnach, dass die Höhe des Gebäudes allein durch die Traufhöhe bestimmt wird. Das Maß für die maximale Firsthöhe kann dabei nicht ausgeschöpft werden.

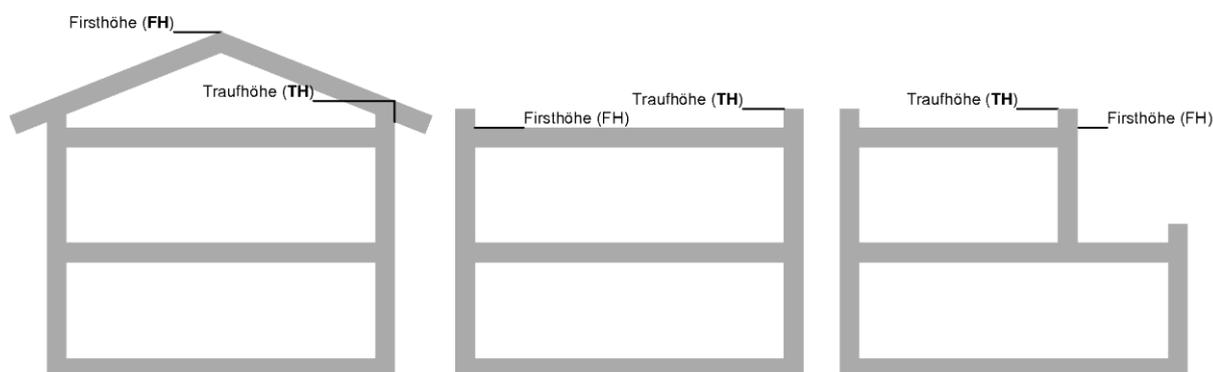


Abbildung 4: Trauf- und Firsthöhe gemäß der textlichen Festsetzung bei Gebäuden mit

- zwei Vollgeschossen mit geneigtem Fach
- zwei Vollgeschossen mit Flachdach
- einem Vollgeschoss und Staffelgeschoss mit Flachdach

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche, auf der Grenzlinie zum Baugrundstück. Die Höhen der Verkehrsfläche können dem Straßenplan entnommen werden (Anlage).

Im Bereich mit niedrigerer Bebauung wird eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird ebenfalls vom höchsten Punkt an der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der obersten Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich

Im Bereich mit ausschließlich hoher Bebauung wird eine Mindesttraufhöhe von 6 m festgesetzt. Dieses Maß ist nicht auf untergeordnete Gebäudeteile, die insgesamt weniger als 30 % der Grundfläche des Gebäudes einnehmen, sowie auf Garagen, Carports und Nebengebäude anzuwenden.

In den Bereichen, in denen sowohl hohe als auch niedrige Fassaden möglich sein sollen, wird die maximale Traufhöhe auf 7,5 m festgesetzt. Damit soll bei zulässiger 2-Geschossigkeit die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt werden. In diesen Bereichen wird auch eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt.

In den Bereichen, in denen die höchste Bebauung zulässig ist, wird auf die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen verzichtet. Hier kann zum 2. Vollgeschoss noch ein Dachgeschoss (z.B. auch Staffelgeschoss) hinzutreten. Die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe von 6 m soll hier wiederum besonders niedrige Bebauung ausschließen.

Eine weitere Regelung zur Firsthöhe erfolgt für Pult- und Tonnendächer, um die Regelung der maximalen Traufhöhe auf der Seite, die der Traufseite gegenüber liegt, nicht ins Leere laufen zu lassen: Bei Pult- oder Tonnendächern darf die Firsthöhe das Maß einer festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht mehr als 1 m überschreiten.

### **3.2.3 Geschossigkeit**

Im Geltungsbereich wird die Geschossigkeit differenziert entsprechend der Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m ist nur ein Vollgeschoss zulässig, in allen anderen Bereichen sind zwei Vollgeschosse zulässig. Eine zwingende Zweigeschossigkeit wird nicht festgesetzt, da die gewünschte Regelung zur Kubatur der Gebäude und der Höhe der Fassadenansichten über die Mindest-Traufhöhen erfolgt. In weiten Bereichen (in denen auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt ist), soll jedoch ein weiteres Geschoss über dem zweiten Vollgeschoss (Dach- oder Staffelgeschoss) ausgeschlossen werden. Dazu erfolgt eine textliche Festsetzung. In der Planzeichnung gilt diese Einschränkung für die Bereiche mit Zweigeschossigkeit, die nicht mit dem Planzeichen "II+DG" (Zwei plus Dachgeschoss) festgesetzt sind.

## **3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen**

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

Um eine visuelle Einengung des Straßenraums zu vermeiden, werden die Vorgartenbereiche/ Vorzonen bis zur Baugrenze von Garagen und Carports durch eine entsprechende Festsetzung 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. Weiterhin soll insbesondere in der Vorzone eine geländeangepasste Gestaltung mit geneigten Flächen und Böschungen gefördert und senkrechte Höhenversprünge im Gelände weitgehend vermieden werden. Die Errichtung von Nebenanlagen führt jedoch häufig dazu, dass Höhenunterschiede auf kürzere Distanz zu überwinden sind und daher Stützmauern oder steile, befestigte Böschungen notwendig werden.

Weiterhin werden Regeln zur Geländegestaltung in der Vorzone festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede in der Vorzone sind mit begrünter Böschungen zu überwinden deren Neigung 1:1,5 nicht übersteigen. Durch diese Festsetzung soll ebenfalls eine harmonische und landschaftsangepasste Gestaltung der Vorzone gefördert werden.

## **3.4 Bauweise**

Im Plangebiet wird die bauliche Dichte variieren, um verschiedenen Bauformen entsprechende Bauflächen zu bieten. In den Bereichen mit zweigeschossiger Bebauung ohne Höhenbegrenzung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung muss dort Grenzabstände einhalten und die maximale Länge der Gebäude beträgt 50 m. In den übrigen Bereichen werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

### 3.5 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 den regionaltypischen Materialien 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. Die geneigten Dächer sind demnach in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) ist unzulässig. Das gilt auch für andere Oberflächenbeschichtungen oder Behandlungen, die einen vergleichbaren Glanz hervorbringen (Edelengobe, Lackierung). Ein matter Glanz, wie bei Tonziegeln mit klassischer Engobe ist dagegen zulässig. Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig. Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind dauerhaft zu begrünen. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebengebäude i.S des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten diese Anforderungen nicht.

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. Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen hat den gleichen Bezug wie die in § 5 der Niedersächsischen Bauordnung.

#### *§ 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

...

*(9) Die nach den Absätzen 1 bis 8 und den §§ 6 und 7 maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist. Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind.*

Diese Gestaltungsanforderungen an die im Plangebiet zu erwartende Bebauung sind in erster Linie unabhängig von der Gestaltung im historischen Ortskern oder den umliegenden Siedlungsbereichen und sollen eine gewisse Abgestimmtheit innerhalb des Baugebietes erreichen. Dabei ist der Stadt bewusst, dass für 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. Für Flachdächer eingeschossiger Gebäude wird eine Dachbegrünung vorgesehen. 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,
- Maschendraht oder Stabmattengitterzäune,
- als massive Mauer aus Naturstein (auch Gabionen), Betonsteinen die Bruchsteinmauerwerk nachempfinden, Mauerziegel oder verputzt
- sowie Holzzäune

Einfriedungen aus Kunststoff, auch Einflechtungen in Stabmattenzäunen sind unzulässig.

Die Höhe der Einfriedungen soll an der Grenze zur Straße ebenfalls begrenzt werden. Sie sollen eine Höhe von 1,2 m, gemessen von der Geländeoberfläche nicht überschreiten. In Verbindung mit einer Stützmauer darf die gemeinsame Höhe von massiven Mauern (auch Gabionen) und Stützmauern nur 1,2 m betragen. Erfolgt die Einfriedung jedoch als „transparenter“ Stabgitterzaun oder als Hecke, darf die Einfriedung unabhängig von der Höhe der Stützmauer 1,2 m betragen.

Da für Grundstücke mit zur Straße orientiertem Freisitz das Bedürfnis eines Sichtschutzes besteht, soll für eine Teillänge der straßenseitigen Einfriedung auch eine Höhe von bis zu 2 m zulässig sein. Die höhere Einfriedung darf nur 30% der Grenzlänge zum öffentlichen Straßenraum, bei Hecken 50%, einnehmen.

Weiterhin werden Regeln zur Geländegestaltung in der Vorzone festgesetzt. Stützmauern sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Durch diese Festsetzung soll ebenfalls eine harmonische und landschaftsangepasste Gestaltung der Vorzone gefördert werden. Sie soll die Ansicht vertikaler Beton- und Steinflächen begrenzen. Häufig werden Betonwinkelstützen für diesen Zweck verwendet, die das Ortsbild im besonderen Maße technisch prägen. Beträgt der Abstand zwischen zwei Stützmauern weniger als 2 m, gilt das Maß für beide gemeinsam. Mit dieser ergänzenden Regelung soll vermieden werden, dass statt durch eine enge Staffelung von Stützmauern der Festsetzungswille umgangen wird und doch höhere Betonflächen in der Straßenansicht geschaffen werden. Siehe dazu Abbildung 5. Weitere Höhenunterschiede in der Vorzone sind mit begrünten Böschungen zu überwinden deren Neigung 1:1,5 nicht übersteigen.

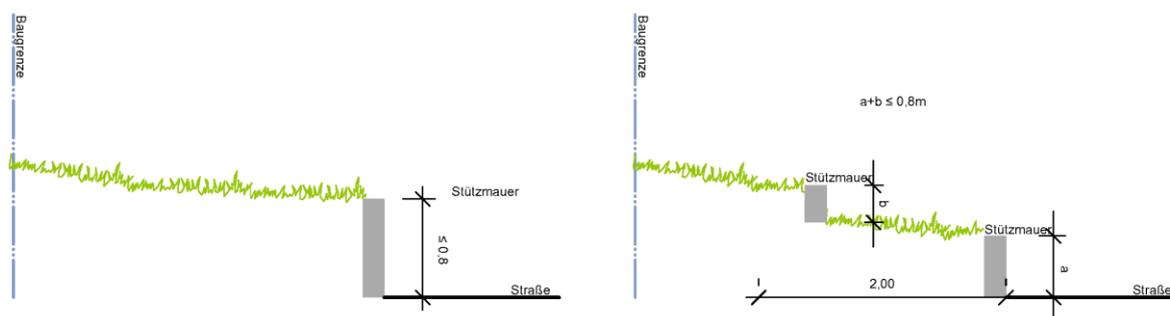


Abbildung 5: Skizze zur Höhe der Stützmauern

Eine Regelung zu sogenannten Schottergärten wird ebenfalls aus gestalterischen Gründen getroffen. Schottergärten sind vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z.B. Glas. Manchmal werden sie durch kleine Pflanzinseln unterbrochen. Diese Art der Gestaltung der nicht bebauten Fläche nimmt offenbar zu, was vermutlich wesentlich mit dem geringen Pflegeaufwand solche Flächen zu tun hat. Bisher konnte man jedoch davon ausgehen, dass unbebaute Flächen der Grundstücke im Wesentlichen mit Vegetation bedeckt sind.

§ 9 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) regelt dazu folgendes:

- (1) Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Die Stadt hat Zweifel, ob ein wirksamer Ausschluss von Schottergärten durch § 9 NBauO erreicht wird oder ob diese nicht womöglich als „andere zulässige Nutzung“ angesehen werden. Insofern schließt die Stadt diese Art der Grundstücksgestaltung im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift eindeutig aus.

Um den Stellplatzbedarf im Baugebiet zu decken, wird weiterhin eine Regelung zur Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Je Wohneinheit über 60 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze anzulegen. Für kleinere Wohneinheiten ist jeweils ein Stellplatz anzulegen.

### 3.6 Grünflächen

Im Plangebiet werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt, die der landschaftlichen Einbindung des Gebietes sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. In Verbindung mit den vorhandenen Wegen ergeben sich auch attraktive Räume für die ruhige Erholung im Wohnumfeld.

Weiterhin wird eine Fläche als Spielplatz festgesetzt. Diese befindet sich im Norden des Geltungsbereichs. In der Gesamtbetrachtung der Wohnbauentwicklung zwischen Wolfsburger Straße, Fischersteg und Schoderstedter Straße, wie sie im städtebaulichen Entwurf Königslutter Nord angelegt ist, ist dies eine zentrale Lage. Der Spielplatz an dieser Stelle ist ein Element, um hier ein Quartierszentrum zu entwickeln. Ein weiteres Element ist der verkehrsberuhigte Bereich südlich des Spielplatzes.

### 3.7 Erschließung

#### 3.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Fischersteg von der Wolfsburger Straße (L 290) aus. Aufgrund der Gesamtentwicklung am Fischersteg, die sich aus der Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes, der Erweiterung der Kindertagesstätte, neuen Misch- und Wohngebieten entsprechend des FNP zusammensetzt, ist ein Umbau der Kreuzung Fischersteg/Wolfsburger Straße erfolgt. Es wurden Abbiegespuren und eine Ampelanlage geschaffen.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Zacharias Verkehrsplanung, 2020) wurden die vorhanden und durch absehbare Planungen und Entwicklungen zu erwartenden Verkehre betrachtet, die verschiedenen Möglichkeiten die Verkehre zu führen erörtert und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen beurteilt. Das Verkehrsgutachten ist Bestandteil des Abwägungsmaterials über den Bebauungsplan und öffentlich einsehbar.

Im Gutachten wird über den vorliegenden B-Plan hinaus auch die im städtebaulichen Konzept „Königslutter Nord“ vorgesehene Bebauung bis zur Schoderstedter Straße betrachtet sowie die potentiellen Verkehrsflüsse zur Schoderstedter Straße, der Knoten Schoderstedter Straße sowie die Variante, einen zusätzlichen Knoten Wolfsburger Straße/Haidfeld zu schaffen.

Eine Anbindung der mit dem vorliegenden B-Plan festgesetzten Bauflächen an die Straße Haidfeld um die Verkehre zur Wolfsburger Straße zu führen wird in dem Gutachten als ungeeignet beurteilt, da die dortigen Straßenquerschnitte nicht für die Aufnahme der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre geeignet sind. Insbesondere ein zusätzlicher Knoten Wolfsburger Straße/Haidfeld erscheint nicht sinnvoll.

Der neu ausgebaute Knoten Fischersteg weist hingegen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Die innere Erschließung des Gebietes soll über Haupteerschließungsachsen erfolgen, die auch die Haupteerschließungsachse des Baugebietes „Am Fischerstiege“ fortsetzen. Die dafür festgesetzte Verkehrsfläche hat eine Breite von 10,5 m und erlaubt die separate Führung der Fußgänger auf einem Fußweg (2,65 m) sowie einen separaten Grünstreifen (2 m). Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsstreifens von 0,5 m verbleiben 5,5 m für die Fahrbahn. Ein Begegnungsverkehr PKW – LKW ist bei dieser Breite möglich. Der Fischersteg wird im Geltungsbereich ebenfalls über das bestehende Flurstück hinaus mit dieser Breite als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Norden der Haupteerschließungsachse soll ein verkehrsberuhigter Bereich mit einem zusätzlichen Angebot an Stellplätzen entstehen. Im Kontext mit den angrenzenden Grünflächen und einer attraktiven Gestaltung soll dadurch ein Quartierszentrum entstehen, wie es schon im städtebaulichen Konzept

„Königslutter Nord“ angelegt war. In diesem Konzept war eine zusätzliche Grünfläche als Quartiersplatz vorgesehen. Der vorliegende B-Plan setzt diesen Ansatz mit einem großzügigen Flächenangebot unmittelbar im Straßenraum um. Durch die Verkehrsberuhigung erhalten Fußgänger mehr Rechte und das Flächenangebot erlaubt eine attraktive Gestaltung. Der verkehrsberuhigte Bereich führt bis zum Ende der Straße Haidfeld. Eine Durchgängigkeit für PKW-Verkehr wird hier jedoch nicht hergestellt (s.o.). Über die Ausgestaltung der Verkehrsanlagen wird in der Erschließungsplanung entschieden.

Die weiteren Erschließungsstraßen, sollen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Sie werden mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Grundsätzlich bietet der Straßenraum mit 6,5 m auch Platz für den ruhenden Verkehr. Dennoch werden weitere Stellplätze als Längs- oder Senkrechtaufstellung vorgesehen. Im Norden wird ein Straßenstück mit 7,5 m festgesetzt, da in diesem Abschnitt der Niederschlagswasserkanal mit großem Querschnitt verläuft. Durch diese Breite soll ausreichend Platz für alle Leitungssysteme in der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet werden.

Kurze Stichwege werden in einer Breite von 4,5 m festgesetzt und Fußweg mit 3 m Breite. Ein Fußweg im Norden ist gleichzeitig die Trasse des Hauptkanals und wird daher mit 5 m Breite festgesetzt.

Die festgesetzten Verkehrsfläche sollen günstige Bedingungen für Fußgänger bieten. In den Mischverkehrsflächen dem verkehrsberuhigten Bereich haben sie gleiche Rechte wie der motorisierte Verkehr, auf der Hautachse werden separate Fußwege errichtet. Durch zusätzliche fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes, zu den Grünflächen und in benachbarte Siedlungsbereiche sollen für Fußgänger attraktive und sichere Trassen geschaffen werden.

Über die Straße Haidfeld ist die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs in einer Entfernung von 360 m vom Rand des Plangebietes aus erreichbar. Eine weitere Haltestelle in der Nähe des Knotenpunktes Fischersteg/Wolfsburger Straße ist geplant.

Um in bestimmten Abschnitten einen durchgehenden Grünstreifen zu gewährleisten, werden abschnittsweise Grundstückszufahrten ausgeschlossen. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ergeben sich aus der gemeinsamen Betrachtung geplanter Baumstandorte und der beabsichtigten Parzellierung, z.B. 6 m breite Zufahrtsmöglichkeit beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze.

### **3.7.2 Energie**

Netzbetreiber für elektrische Energie sind die Stadtwerke Elm-Lappwald. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden. Laut Aussagen der Stadtwerke ist eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Diese kann innerhalb der öffentlichen Flächen im Geltungsbereich positioniert werden.

Die Nutzung von privaten Photovoltaikanlagen ist im Plangebiet gut möglich. Vorgaben zur Ausrichtung der Gebäude bestehen nicht und die Grundstückszuschnitte erlauben überwiegend eine Südexposition großer Dachflächen. Auch die Gestaltungssatzung schließt die Montage von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht aus.

Netzbetreiber für die Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Königslutter GmbH. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden. Dabei kann ein Ringschluss zwischen den Straßen Fischersteg und Obere Wanne erfolgen.

Eine Gashochdruckleitung, die als Fernleitung nicht der Versorgung des Plangebietes dient, verläuft im östlichen Seitenraum des Feldweges, der östlich an den Geltungsbereich angrenzt. Derzeit ist kein Konflikt der Baugebietsplanung mit dieser Leitung erkennbar.

### **3.7.3 Trinkwasser und Löschwasser**

Versorgungsträger für Trinkwasser sind die Stadtwerke Königslutter GmbH. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden werden. Dabei soll ein Ringschluss zwischen den Straßen Fischersteg zur Obere Wanne erfolgen.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW<sup>1</sup> ist durch die Stadt eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die Stadtwerke Königslutter GmbH gibt in ihrer Stellungnahme an, dass erst im Rahmen der Realisierung des Baugebietes Aussagen zur Löschwassermenge getroffen werden können. Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz wird grundsätzlich angestrebt. Sollten jedoch zusätzliche Löschwasservorräte notwendig sein, stehen entsprechende Flächen für die Errichtung einer Löschwasserzisterne im Plangebiet zur Verfügung.

### 3.7.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers sind die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) zuständig. Schmutz- und Regenwasserkanäle befinden sich in der Straße am Fischersteg und können der Erschließung des Mischgebietes dienen.

Aufgrund der Topografie wird das Schmutzwasser des geplanten allgemeinen Wohngebietes nach Norden abgeführt. Das neue Kanalnetz wird an den vorhandenen Kanal im Feldweg östlich des Geltungsbereichs angebunden. Die Verbindung zwischen dem Kanalnetz der Erschließungsstraßen und dem vorhandenen Kanal wird im Bereich des Regenrückhaltungs-(Versickerungs-)beckens hergestellt.

Das Regenwasser wird in ein Versickerungsbecken im Nordosten des Geltungsbereichs geleitet, da die Versickerung auf den Baugrundstücken nicht in gesamten Geltungsbereich möglich ist. Dieses Becken ist nach der tatsächlich angeschlossenen Fläche zu bemessen. Nach § 96 Abs. 3 NWG ist die Versickerung auf den Grundstücken der „Normalfall“:

#### **§ 96 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

...

*(3) Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind anstelle der Gemeinde verpflichtet*

- 1. die Grundstückseigentümer, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten,*

...

Da die Entsorgung des im Kanalnetz aufgefangenen Niederschlagswasser auch innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen soll, ist es erforderlich, dass die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken weitgehend ausgenutzt werden. Entsprechend § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG werden die WEB (Wolfsburger Entwässerungsbetriebe) für die Grundstücke, die einen versickerungsfähigen Untergrund aufweisen, keinen Anschluss an den Regenwasserkanal anbieten. Die betreffende Regelung des NWG gilt unmittelbar, so dass dazu keine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich ist. Im Bebauungsplanverfahren soll die Entwässerungslösung jedoch soweit wie möglich aufgeklärt werden, um dem Gebot der Konfliktbewältigung in dieser Frage gerecht zu werden und um den Bauherren möglichst frühzeitig die erforderlichen Informationen über ihre Erschließungsoptionen zugänglich zu machen. Als Ergebnis des vorliegenden Baugrundgutachtens (Dr. Röhrs & Herrmann, 2020) werden in Abbildung 6 einerseits die Flächen durch Schraffuren dargestellt, für die eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erwarten ist (grün) und die, die schlechtere Bedingungen für die Niederschlagswasserversickerung aufweisen (rot). Anhand des vorläufigen Parzellierungsplans wird bereits eine grundstücksbezogene Einschätzung vorgenommen:

- rot: geringe Versickerungsfähigkeit, Anschluss an den RW-Kanal möglich
- grün: gute Versickerungsmöglichkeiten, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück entsprechend § 96 Abs. 3 NWG

---

<sup>1</sup> DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) (2008): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

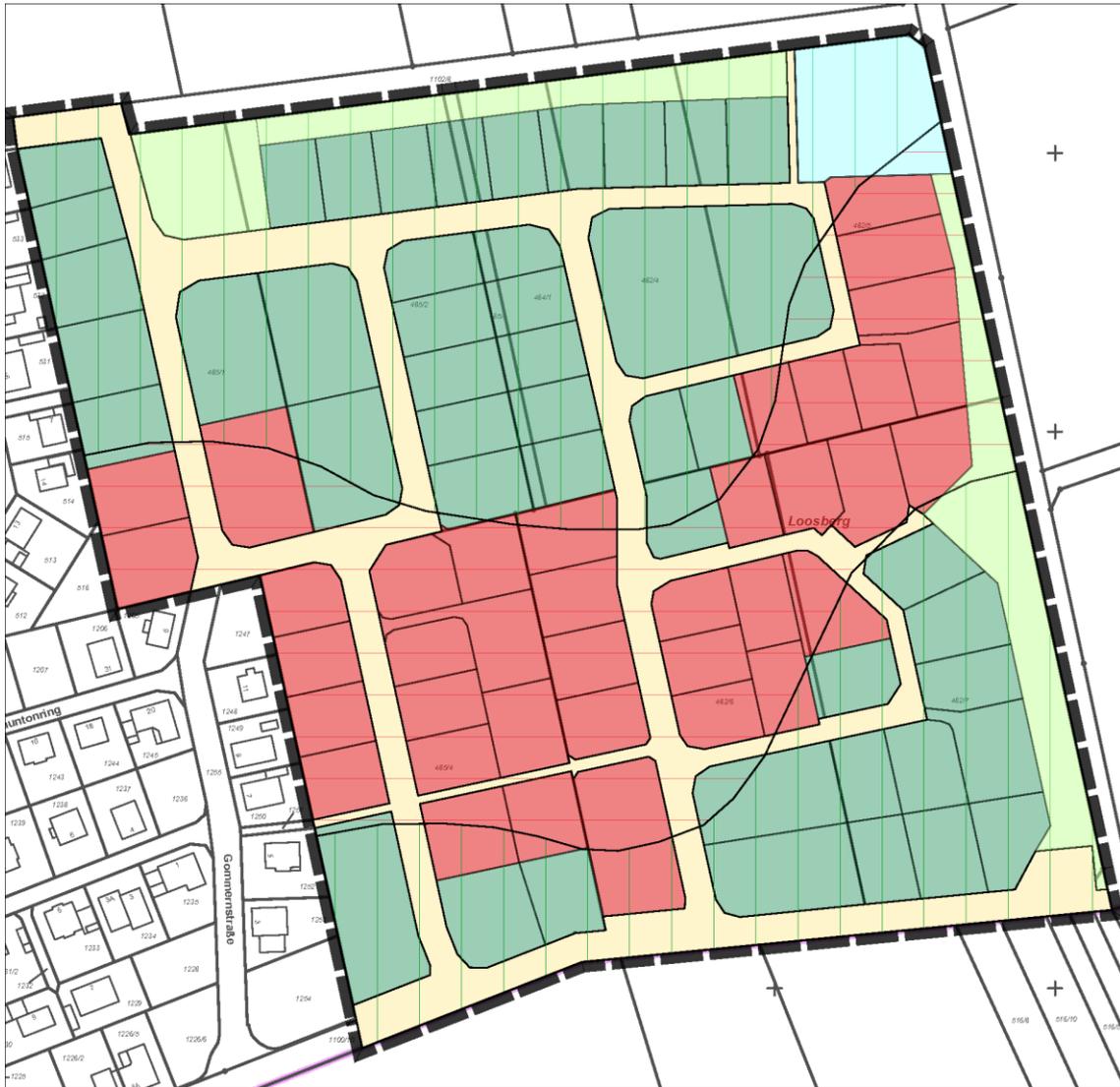


Abbildung 6: Versickerungsfähigkeit  
 Die Schraffuren stellen die Flächen mit ausreichender Versickerungsfähigkeit dar. Den grün eingefärbten Grundstücken wird voraussichtlich kein Anschluss an den Regenwasserkanal angeboten. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss auf diesen Grundstücken vollständig durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

Die abschließende Entscheidung über die Entwässerungslösung wird im Rahmen des Entwässerungsantrages getroffen. Zu diesem Zeitpunkt liegen in der Regel genauere Informationen zu den Bodenbeschaffenheiten des betreffenden Baugrundstücks vor. Sollte ein Versickerungsnachweis für einzelne Grundstücke nicht erbracht werden können, ist vom Erschließungsträger ein RW-Anschluss herzustellen.

### 3.8 Baugrund

Für das Plangebiet wurden geotechnische Untersuchungen durchgeführt, die die Bebaubarkeit und die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung aufklären (Dr. Röhrs & Herrmann, 2020).

Demnach sind im Untergrund Querkalk, fluviale Sande und Kiese, Geschiebedecksand, Geschiebelehm sowie tertiärer Sande und Lehm zu finden.

Für das Plangebiet liegt bisher keine Baugrunduntersuchung vor. Gutachten aus den benachbarten Bauflächen haben dort einen ausreichend tragfähigen Baugrund nachgewiesen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt zum Baugrund folgenden Hinweis:

*Im Untergrund des Planungsgebietes sind in den anstehenden Gesteinsfolgen des Mittleren Keuper, Mittleren Muschelkalk und/oder Zechstein lösliche Sulfatgesteinen (Salz, Gips) enthalten. Die löslichen Gesteine können in Tiefenlagen anstehen, in denen durch Auslaugungsprozesse Verkarstungserscheinungen möglich sind. Infolge der Lösungsprozesse (Subrosion) können sich im Untergrund Hohlräume bilden. Wird die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, kann dieser Hohlraum verstrzen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall).*

*Im Planungsbereich sind uns keine Erdfälle bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr als 800 m entfernt westlich der Planungsfläche. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird der Planungsbereich formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.*

*Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.*

*Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzel-erdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.*

*Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.*

Zu Bodenverunreinigungen im Plangebiet gibt es keine Hinweise.

Zur Wahrscheinlichkeit archäologischer Funde oder Befunde gibt der Landkreis Helmstedt folgenden Hinweis:

*Auf der Planfläche sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Bodenfunde angetroffen werden, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl -2205) oder der Stadt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.*

Zur Nutzung von Erdwärme gibt der Landkreis Helmstedt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgenden Hinweis:

*In Bezug auf eine Erdwärmennutzung in dem geplanten Baugebiet verweise ich zunächst grundsätzlich auf den „Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen“, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und im Internetauftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) als pdf-Datei eingesehen oder heruntergeladen werden kann.*

*Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet mit Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe ( $\leq 200$  m) und Grundwasserstockwerksbau. Wenn alternative regenerative Formen zur Beheizung bzw. Kühlung der Wohngebäude realisiert werden sollen (Errichtung und Betrieb einer Erdwärmepumpe mit unterirdischen Kollektor- oder Sondenanlagen), ist daher dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises sowohl für Sonden als auch für Kollektoren erforderlich.*

Bezüglich einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung eine Luftbildauswertung durchgeführt. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es werden keine weiteren Maßnahmen empfohlen<sup>2</sup>.

### 3.9 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 der Vorhabenträger bzw. die Träger der Versorgungsanlagen.

50 % der Grundstücke werden mit Bauträgerbindung zu Gunsten der FIBAV GmbH veräußert.

Die Realisierung des B-Plans wird durch einen Erschließungsvertrag (städtebaulichen Vertrag) gesichert. Städtebauliche Belange dieses Vertrages sind:

1. Bauzeitenregelung als Maßnahme des Artenschutzes (Feldlerche)
2. Ausgleichsmaßnahmen in und außerhalb des Geltungsbereichs: Art und Umfang sowie Realisierungszeitpunkt
3. Monitoring der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich bodenbrütender Vögel
4. Ausgestaltung der Verkehrsflächen einschließlich der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Straßenbäume
5. Koordinierung der Baumaßnahmen der Versorgungsträger
6. Herstellung der Netzinfrastruktur entsprechend der Digi-Richtlinien
7. Sicherung der Löschwasserversorgung
8. Ausgestaltung der Grünflächen am Rand des Geltungsbereichs
9. Ausstattung und Gestaltung des Spielplatzes
10. Anteilige Kostenübernahme für Schäden an den Verkehrsanlagen „Fischersteg“ durch den Erschließungsträger
11. Anteilige Kostenübernahme für den Umbau des Knoten Wolfsburger Straße/Fischersteg durch den Erschließungsträger
12. Vorzeitige Ablösung von Straßenbaubeiträgen für die Grundstücke an der Straße Fischersteg
13. Regelung zur Bauträgerbindung für 50 % der Grundstücke zu Gunsten der FIBAV GmbH

## 4 Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil der Begründung und behandelt die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch und Kultur-/Sachgüter.

Folgende Gesetze, Verordnungen, Erlasse oder Fachplanungen bilden die Grundlage der nachfolgenden umweltbezogenen Planungsüberlegungen und Planbewertungen.

#### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch ist die Fachgrundlage zur Erstellung von Bebauungsplänen und beinhaltet die:

- Umweltbelange als Ziele der Bauleitplanung (§1, §1a)
- Festsetzungskatalog in § 9 mit Festsetzungsmöglichkeiten zum Umweltschutz
- Vorschriften zur formalen Abhandlung der Umweltbelange und zur Öffentlichkeitsbeteiligung

---

<sup>2</sup> LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 18.12.2019 (BA-2019-02452)

Der vorliegende Umweltbericht wird nach den Vorgaben des BauGB erstellt und wendet seine Zielstellungen in der Bewertung der Planung an. Die gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten werden genutzt, um die Naturschutzbelange zu berücksichtigen.

## 2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Baugesetzbuch verweist in § 1a auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Die Eingriffsregelung wird entsprechend § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG abgehandelt. Ferner enthält das BNatSchG das Artenschutzrecht.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.2.1 Boden**

Im Geltungsbereich stehen Kalkstein der Oberkreide, Sandstein(-Zersatz) des Tertiärs und eiszeitliche Geröllablagerungen im Untergrund an ([www.nibis.lbeg.de](http://www.nibis.lbeg.de)). Die dort vorhandenen Bodenarten werden in der Bodenübersichtskarte 1:50.000 mit Braunerde, Gley-Pararendzina und Pseudogley angegeben.

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. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Suchraum für schutzwürdige Böden liegt. Die Schutzwürdigkeit betrifft einerseits die hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet und andererseits die Möglichkeit, dass Standorte mit Quellsulfatfällungen zu finden sein könnten (Seltene Böden, Archivfunktion des Bodens). Quellsulfatfällungen sind im Boden jedoch nur als aufbereitete Sedimente und nicht als Ausfällungshorizont (in situ) angetroffen worden. Von einer besonderen Schutzwürdigkeit als seltener Boden ist nicht auszugehen.

Weiterhin weist das LBEG auf die Verdichtungsempfindlichkeit der hier vorkommenden Böden hin und gibt konkrete Hinweise zum Bodenschutz während der Bauausführung:

*Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).*

*Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema*

([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) >Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Als Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsgleiche Aufwertungen zu bevorzugen, so dass die Entsiegelung von Grundfläche an anderer Stelle anzustreben ist. Flächen für derartige Maßnahmen stehen in wesentlichen Umfang jedoch nicht zur Verfügung.

#### 4.2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Regenwasserkanal im Fischersteg führt das Wasser nach Osten ab. Dort führt ein Hauptkanal im Verlauf des Feldweges Richtung Schoderstedter Straße nach Norden, wo sich ein Regenrückhaltebecken befindet.

Durch die geplante Bebauung wird sich der Oberflächenabfluss zu Lasten der Grundwasserbildung erhöhen. Das Oberflächenwasser muss aufgrund der topografischen Situation überwiegend nach Norden abgeführt werden. Die öffentliche Regenwasserkanalisation endet in einem Versickerungsbecken im Nordosten des Plangebietes. Da hier das Niederschlagswasser vollständig im Geltungsbereich versickern soll, sollen schon die Versickerungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken genutzt werden. Entsprechende Bedingungen sind jedoch nur für einen Teil der Baugrundstücke zu erwarten. Insofern wird das Niederschlagswasser eines Teils der Grundstücke sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gesammelt und in das Versickerungsbecken (in der Planzeichnung: Regenrückhaltebecken (RRB)) geleitet.

Durch diese Entwässerungslösung werden negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in erheblichem Maße ausgeglichen.

#### 4.2.3 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.

#### 4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das geplante Baugebiet nimmt zwei ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch. Zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Juni 2019 eine Biotoptypenkartierung (LaReG, 2019) durchgeführt, 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 zum Abwägungsmaterial gehören und für jedermann einsehbar sind.

Neben den dominierenden Ackerflächen wurden als weitere Biotoptypen halbruderales Gras und Staudenfluren (Säume) erfasst. Der Acker ist nach dem anzuwendenden Bewertungsrahmen von geringer Bedeutung. Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren haben eine Wertigkeit von allgemeiner Bedeutung.

Das Vorkommen einer gefährdeten Pflanzenart wurde im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt.

Die Feldhamstererfassungen am 17.05. und 09.07.2019 erbrachten keine Nachweise des Feldhamsters.

Im Zuge der Brutvogelkartierungen wurden insgesamt 20 Vogelarten festgestellt. Mit erfasst wurden auch einige gehölz- und gebäudebrütende Arten, die zum Teil unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend nachgewiesen wurden. Von den nachgewiesenen Arten

- sind sechs Arten (Bluthänfling, Feldlerche, Rauchschwalbe, Rotmilan, Star, Steinschmätzer) in Niedersachsen und/oder deutschlandweit bestandsgefährdet,
- stehen sechs Arten (Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Stieglitz, Turmfalke, Wachtel) auf der Vorwarnliste,

- sind drei Arten (Nahrungsgäste: Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke) streng geschützt nach BNatSchG §7 bzw. EG-Verordnung.

Bei den restlichen Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um in Deutschland und Niedersachsen weit verbreitete Brutvogelarten mit Bindung an Gebüsch und sonstige Gehölze (z. B. Dorn- und Mönchsgrasmücke) oder um gebäudebrütende Arten der umliegenden Siedlungsbereiche (z.B. Amsel, Mauersegler), welche im Untersuchungsgebiet flächendeckend in den entsprechenden Strukturen nachgewiesen wurden.

Im Plangebiet sind ein bestätigtes Brutrevier der Feldlerche sowie je ein vermutetes Revier der Schafstelze und der Dorngrasmücke betroffen. Ein weiteres vermutetes Brutrevier der Feldlerche befindet sich ca. 50 m nördlich des Geltungsbereichs. Auch für dieses Brutrevier ist eine gewisse Verdrängung anzunehmen. Der Feldlerchen-Brutverdacht im Geltungsbereich befindet sich ca. 100 m von der vorhandenen Bebauung. Diese Distanz kann als Mindestmaß für die Entfernung eines Brutplatzes von Wohnbebauung angesehen werden.

Unter Berücksichtigung der mäßigen Artenvielfalt sowie des Brutnachweises und mehrfachen Brutverdachts der Feldlerche wird das Untersuchungsgebiet als Gebiet mit mittlerer Bedeutung (Stufe III) nach BRINKMANN (1998) 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). Ist dieser Zeitrahmen nicht einzuhalten, ist durch einfache Maßnahmen zur Vergrämung ab Februar dafür Sorge zu tragen, dass bodenbrütende Vögel das Baufeld nicht für Bruten nutzen.

#### **4.2.5 Landschafts- (Orts-)bild**

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand Königslutters, der hier durch jüngere Wohnbaugebiete gebildet wird. Das Gelände fällt insgesamt nach Osten hin ab und ermöglicht in der offenen, überwiegend ackerbaulich genutzten Feldflur weite Sichtbeziehungen. Der Ortsrand ist nur mäßig eingegrünt und im Geltungsbereich befinden sich keine Elemente von besonderem landschafts-ästhetischem Wert.

Durch die geplante Realisierung des Baugebietes wird der Ortsrand nach Osten verschoben. Durch Gehölzanpflanzungen in den festgesetzten Grünflächen wird der Ortsrand attraktiv gestaltet. Die Grünflächen am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs haben Breiten von 6 bis 3 m.

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

#### **4.2.6 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 ist der Fischersteg deutlich stärker belastet, als die weiteren Erschließungsstraßen im Wohngebiet. Orientierungswertüberschreitungen (DIN 18005) treten jedoch nur an Fassaden auf, die sehr nahe am Fischersteg errichtet werden. Die Orientierungswerte im Mischgebiet liegen bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts während im Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten sind. Geringe Orientierungswertüberschreitungen können im Rahmen der Abwägung hingenommen werden. Im vorliegenden Fall ist eine Anordnung von Freiräumen auch östlich oder westlich der Gebäude möglich, so dass ein größerer Abstand zum Fischersteg eingehalten werden kann. Ebenso sollen Schlaf- und Kinderzimmer in den Gebäuden unmittelbar am Fischersteg so angeordnet werden, dass Fenster nicht nach Süden weisen. Anderenfalls sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Die Ergebnisse für den Gewerbelärm zeigen bei freier Schallausbreitung keine Richtwertüberschreitungen. Dabei sind südlich des Fischerstegs vor allen keine realen Gewerbebetriebe oder Bebauungspläne zu berücksichtigen, sondern die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Insofern wird für diese Flächen im schalltechnischen Gutachten eine Konzeption der Emissionsbeschränkung entwickelt, die für die spätere Überplanung dieser Flächen maßgeblich ist. Das Gutachten geht für diese Flächen von Emissionskontingenten aus die tags 60 und 62 dB(A) und nachts 45 und 47 dB(A) betragen.

Bei der Betrachtung der Lärmpegelbereiche ergibt sich für Flächen direkt am Fischersteg der Lärmpegelbereich III. Die übrigen Flächen liegen im Lärmpegelbereich II. Im Sinne einer konservativen Betrachtung setzt die Stadt dem Lärmpegelbereich III für das gesamte Mischgebiet fest, so dass dort die Außenbauteile der Wohnräume ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) nicht unterschreiten dürfen. Die Wände und Fenster, die den sonstigen Bauvorschriften genügen, erreichen in der Regel ohnehin dieses Schalldämmmaß.

Weitere Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen können von der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ausgehen. Die Immissionen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind auf den benachbarten Wohngrundstücken zu dulden. Durch die geplanten Strukturen zur landschaftlichen Einbindung tragen zur Entflechtung dieser Emissionsquellen und der schutzwürdigen Nutzungen bei.

#### **4.2.7 Kultur und Sachgüter**

Besondere Kultur und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Der Landkreis Helmstedt weist darauf hin, dass aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Die nächstgelegene Fundstelle ist die mittelalterliche Wüstung „Schoderstedt“, die nördlich direkt an den Schoderstedter Beek anschließt und ca. 400 m in westlicher Richtung entfernt ist. Von dort ausgehend weiter Richtung Nordwesten befinden sich mittelalterliche Gräber. Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Bodenfunde angetroffen werden, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde. Um archäologische Bodenfunde auszuschließen, ist nach Möglichkeit gem. § 13 NDSchG eine archäologische Baubegleitung sinnvoll und die Bauarbeiten ca. 2 Wochen vor dem ersten Bodeneingriff bei meiner Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

#### **4.2.8 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.

#### **4.2.9 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit der Bebauung für Flächen 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 stellt so Bestand und Planung gegenüber.

Für die Ackerfläche ergibt sich neben dem Biotopwert noch ein besonderer Schutzbedarf aus dem Auftreten bodenbrütender Vögel.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf den Baugrundstücken erfolgt innerhalb der öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Hier erfolgen Gehölzanzpflanzungen in Kombination mit extensiv gepflegten Grasflächen. Diese Aufwertungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die Tabelle weist einen wesentlich geringeren Wert für die Planung als für den Bestand aus.

Eine weitere Maßnahme zum Ausgleich wird in der Gemarkung Rieseberg nordwestlich des Geltungsbereichs durchgeführt. Es handelt sich um eine sandige Fläche mit geringer landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit. Trotz der Nähe zur Lauinger Mühlenriede handelt es sich nicht um einen grundwassernahen Standort. Eine Prägung unterer Bodenhorizonte durch hochanstehendes Grundwasser ist aber wahrscheinlich. Die Lauinger Mittelriede ist ein Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie sowie als Schwerpunktgewässer eingestuft.

Eine für die Fauna wertvolle Fläche ragt in die Ausgleichsfläche hinein und sie ist Teil einer für Brutvögel wertvollen Fläche. Sie liegt im LSG „Mittlere Schunter“ unweit des NSG Rieseberger Moor im Osten. Weiter im Westen befindet sich das NSG Rieseberg.

Der Landschaftsplan der Stadt Königsutter schlägt für die Fläche Nutzungsextensivierungen für Ackerflächen sowie grundwasser- und bodenschonende Bewirtschaftung vor.

Vom derzeitigen Eigentümer wurde die Fläche als Ackerland mit der Zielstellung einer Aufwertung i.S. der Eingriffsregelung erworben. Die Fläche ist an einen Landwirt verpachtet, der im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung eine Agrar-Umweltmaßnahme durchführt. Die Fläche ist als Ökologische Vorrangfläche (ÖVF 062: Brachliegende Flächen) angemeldet. Im Rahmen dieser Maßnahme ist eine landwirtschaftliche Erzeugung nicht zulässig. Eine Mahd kann ab 15.11. erfolgen. Aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit erscheint die Fläche als Grünland. Teile sind als Silbergras-Sandeggen-Pionierrasen nach § 30 Abs. 1 BNatSchG unmittelbar geschützt.

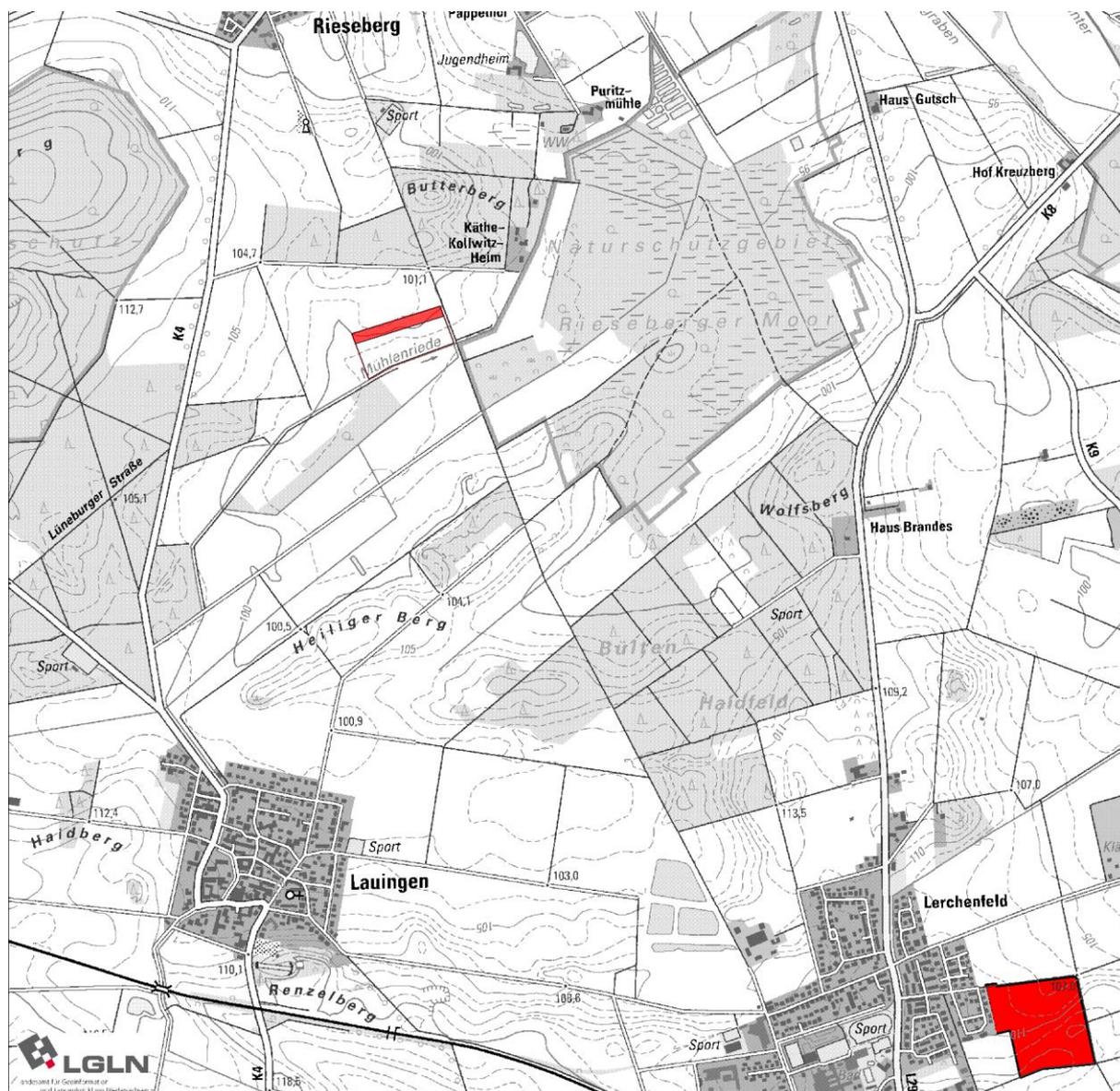


Abbildung 7: Übersicht: Lage der Ausgleichsmaßnahme (im Norden) und Lage des Geltungsbereichs (im Südosten), Maßstab 1:25.000, Kartengrundlage DTK25

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gilt die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung nach Beendigung der Agrar-Umweltmaßnahme nicht als Eingriff (§ 14 Abs. 3 BNatSchG). Insofern ist die Beendigung der Agrar-Umweltmaßnahme und eine dauerhafte Extensivierung als Aufwertung zu beurteilen und insofern eine mögliche Ausgleichsmaßnahme. Es handelt sich nicht um eine

vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S. des § 16 BNatSchG da die Fläche zurzeit noch wie Ackerland zu bewerten ist.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist es ebenso, dass die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung uneingeschränkt möglich ist. Insofern ist die Fläche als Ackerland zu werten und die Extensivierung führt zu einer erheblichen Verbesserung der Lebensbedingungen für die Feldlerche. Auch für den Zustand „bewirtschaftetes Ackerland“ ist anzunehmen, dass die Fläche für die Feldlerche nutzbar ist. Es ist jedoch plausibel, dass die Fläche in extensiviertem Zustand einen höheren Wert für die Feldlerche hat. Wegen der niedrigen Dauervegetation ist sowohl Nahrung als auch Deckung dauerhaft vorhanden und ferner unterbleibt die Bewirtschaftung, die eine Gefährdung der Bruten darstellt. Die Revierdichte und der Bruterfolg sind daher höher als bei Ackerland.

Die Ausgleichsfläche soll zukünftig als Grünland bewirtschaftet werden. Dazu werden nun zusätzliche Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:

- Mahd oder Schlegeln der Fläche nicht vor Oktober. Das Mähgut kann auf der Fläche verbleiben. Abweichend kann eine frühere Mahd von Teilflächen zur Reduzierung von Calamagrostishorsten erfolgen (Mai, vor der Blüte).
- zur Schaffung von Rohboden als Keimbett ist das Schälen von Teilflächen bis 10 cm Tiefe in Abstimmung mit der UNB im Abstand von ca. zehn Jahren zulässig
- keine Düngung
- Keine flächige Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

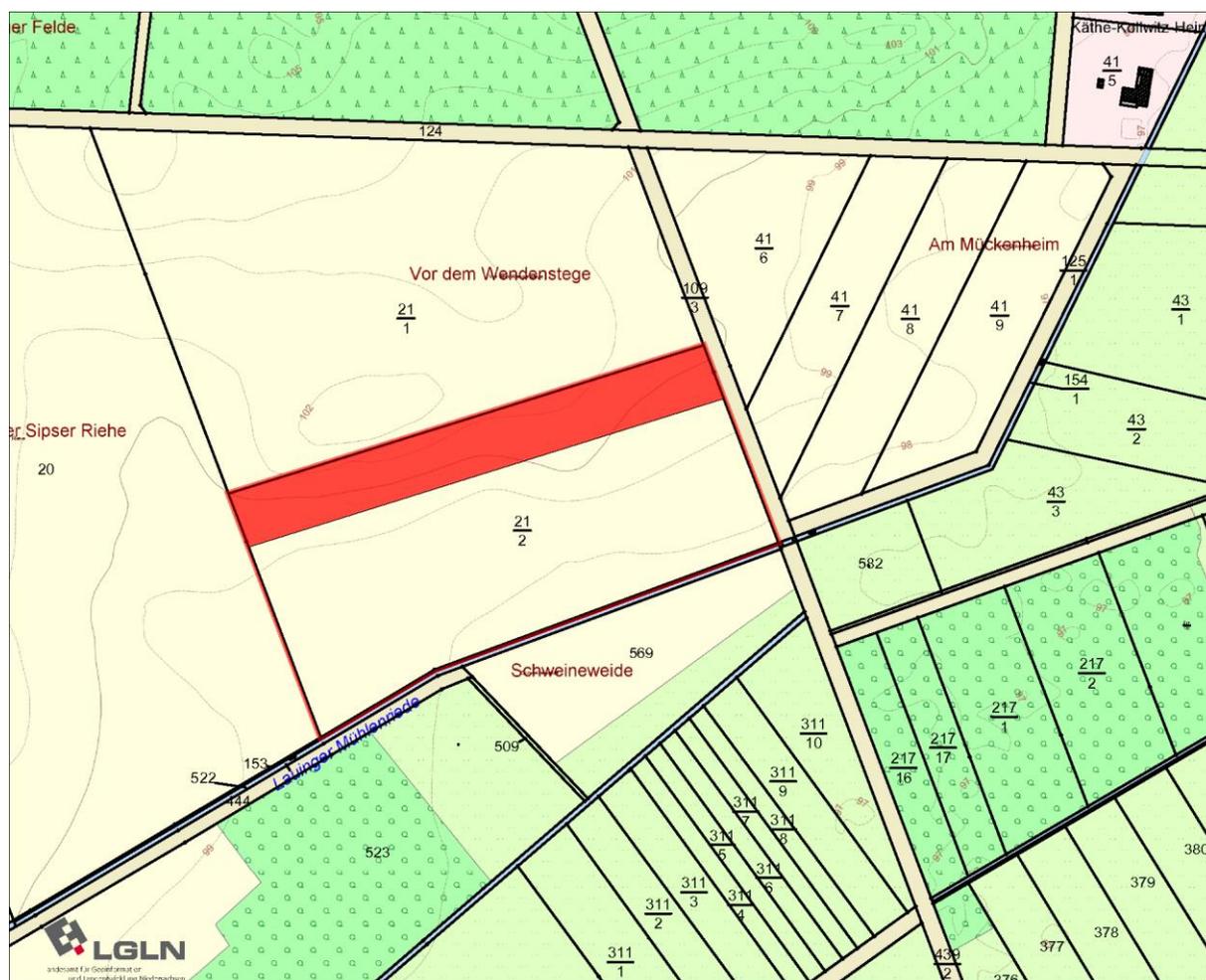


Abbildung 8: Lage der Ausgleichsmaßnahme, Flurstück 21/2, Flur 4, Gemarkung Rieseberg, Maßstab 1:5.000, Kartengrundlage AK5

Durch die Aufwertung dieser ca. 40 m breiten Fläche mit einer Größe von 1,31 ha kann das Kompensationsdefizit im Geltungsbereich ausgeglichen werden (Rechnerische Bilanz, Anlage der Begründung) und ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für die betroffenen Bodenbrüter Feldlerche und Schafstelze geleistet werden.

Durch eine Zuordnungsfestsetzung werden die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsflächen zugeordnet. Dabei ist der maximale Versiegelungsgrad als Maßstab festgelegt. Die Kosten der Maßnahmen können so durch die Stadt anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durchgeführt werden. Diese im Satzungsrecht verankerte Zuordnung soll jedoch möglichst nicht zur Anwendung kommen, indem die Übernahme der Ausgleichspflicht im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abschließend geregelt wird. Ein städtebaulicher Vertrag, in dem der Ausgleich des gesamten B-Plans noch vor dem Satzungsbeschluss konkret und detailliert geregelt werden kann, ist die einfachere und sachgerechtere Lösung, die Zuordnung der Ausgleichspflichten zu regeln.

#### **4.2.10 Artenschutz**

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Erfassungen ergeben sich folgende Maßnahmen für den Geltungsbereich. Damit ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird, muss eine Bauzeitenregelung erfolgen (Bauausführungen zur Erschließung zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres). Ist dieser Zeitrahmen nicht einzuhalten, ist durch Maßnahmen zur Vergrämung ab Februar dafür Sorge zu tragen, dass bodenbrütende Vögel das Baufeld nicht für Bruten nutzen. Über die Einhaltung der Bauzeitenregelungen bzw. die Durchführung alternativer Maßnahmen wird die Stadt mit dem Vorhabenträger eine entsprechende Vereinbarung treffen.

Weiterhin erfolgt eine erhebliche Aufwertung dieser Fläche zu Gunsten bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche.

Der Lebensraumverlust für die betroffenen Bodenbrüter Feldlerche, Schafstelze und Dorngrasmücke wird durch die Umwandlung einer Ackerfläche zu extensivem Grünland in der Gemarkung Rieseberg kompensiert. Die Maßnahme hat eine Fläche von 1,31 ha kann als ausreichende Kompensation für die am Eingriffsort betroffenen 2 Feldlerchenpaare sowie die Paare der Dorngrasmücke und der Schafstelze angesehen 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.

### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Durchführung der Planung führt zu einer tiefgreifenden Umgestaltung des Geltungsbereichs. Die Auswirkungen sind in Abschnitt 4.2 beschrieben. Sie führen in Summe zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

### **4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt hat zwischen Fischersteg und Schoderstedter Straße eine größere Fläche zur abschnittswisen Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt den 2. planungsrechtlichen Abschnitt in dieser Entwicklung dar. Dabei wird intensiv genutztes Ackerland in Anspruch genommen.

Erhebliche Potentiale der Innenentwicklung sehen in Königslutter nicht zur Verfügung und alternative Flächen für Wohnbaulandentwicklung, die geringere Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwarten lassen, sind ebenfalls nicht vorhanden.

## 4.5 Zusätzliche Angaben

### 4.5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren für Beurteilungen bei dieser Planung genutzt, für die Unsicherheiten zu benennen oder zu erörtern wären.

### 4.5.2 Überwachung

Hinsichtlich der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechende Kontrollen der prognostizierten Vegetationsentwicklung sowie eine Kontrolle, ob die Ausgleichsmaßnahme im Rieseberger Moor von der Feldlerche und anderen bodenbrütenden Arten angenommen wird.

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 oder der Gewerbeaufsicht.

### 4.5.3 Zusammenfassung

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

Die in Anspruch genommenen Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt. Feldlerche, Schafstelze und Dorngrasmücke nutzen die Fläche als Brutstätte, so dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten ist. Aus diesem Grund wird eine Bauzeitenregelung berücksichtigt oder alternativ Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt, die Bruten unterbinden. Konfliktärmere Flächen zur Realisierung des Planungsziels stehen nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf die Betroffenheit der bodenbrütenden Vögel werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Rieseberger Moor durchgeführt, in dem eine landwirtschaftliche Fläche extensiviert wird und die zukünftige Grünlandbewirtschaftung an den Bedürfnissen bodenbrütender Vögel ausgerichtet wird. Weiterhin erfolgt ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Bodens und der betroffenen Randsäume, der nach dem sogenannten Städtetagmodell quantifiziert wird.

Hinsichtlich der tatsächlichen und planerisch zu berücksichtigenden Lärmimmissionen wurde eine Prognose erstellt und auf dieser Basis Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung festgesetzt. Dazu wurden die Lärmpegelbereiche II und III gekennzeichnet und Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei schutzwürdigen Räumen festgesetzt.

Die geplante Ortsrandeingrünung bietet einen Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Gleichzeitig erhöht sie die Qualität der Erholung im Wohnumfeld.

## 5 Literaturverzeichnis

- Birkit - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.
- Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.*, 24. Jg, Nr.4, 231-240.
- LaReG. (2019). *Bebauungsplan "Ziegenberg" Königslutter - Kartierbericht Biotoptypen, Brutvögel und Feldhamster*. Braunschweig.
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.
- UNTEG KG. (2014). *Erschließung Neubaugebiet in Königslutter "Am Fischerstiege" - Orientierendes Baugrundgutachten- 995114*. Braunschweig.
- Zacharias Verkehrsplanung. (2020). *Verkehrsuntersuchung - Geplantes Wohngebiet Ziegenberg/Königslutter Nord in der Stadt Königslutter*. Hannover.

---

Die Begründung wurde aufgestellt durch das Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
Norbert Voigts, Frellstedt

Frellstedt, den

(Voigts)

Die Begründung wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren  
ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 7.7.2022 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 <sup>2</sup> ) <small>(vgl. Spalte 2 der Tabelle 1+2)</small>	Wert- faktor <small>(vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)</small>	Flächen-wert <small>(vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)</small>	Ausgleichs- fläche <b>(Planung/ Ausgleich)</b> <small>(vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B)</small>	Fläche (in m <sup>2</sup> ) <small>(vgl. Spalte 16 der Tabelle B)</small>	Wert- faktor <small>(vgl. Spalte 17 der Tabelle B)</small>	Flächen- wert der Ausgleichs- fläche <small>(vgl. Spalte 18 der Tabelle B)</small>
1	2	3	4	5	6	7	8
Basenreicher Lehmacker (AT)	93.638	1	93.638	Baugrundstücke, versiegelter Anteil	42.053	0	-
Halbruderale Brache (UHM)	1.289	3	3.867	Baugrundstücke, private Gärten (PHZ)	26.406	1	26.406
Feldweg Haidfeld (OVW)	120	1	120	Verkehrsfläche, versiegelt (OVS)	18.218	0	-
Verkersfläche, versiegelt (OVS)	1.518	0	-	Spielplatz (PSZ)	1.676	1	1.676
				Grünfläche für Ortsrandeingrünung extensives Grün-land (GE, 50%) und standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG, 50%)	5.762	3	17.286
				Regenrückhalte- becken	2.450		0
<b>Ausgleichsfläche</b>							
Sandacker (AS)	13.100	1	13.100	Silbergras- Sandseggen- Pionierrasen (RSS)	13.100	5	65.500
<b>Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) <math>\Sigma</math></b>			<b>110.725</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) <math>\Sigma</math></b>			<b>110.868</b>
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)</b>							

