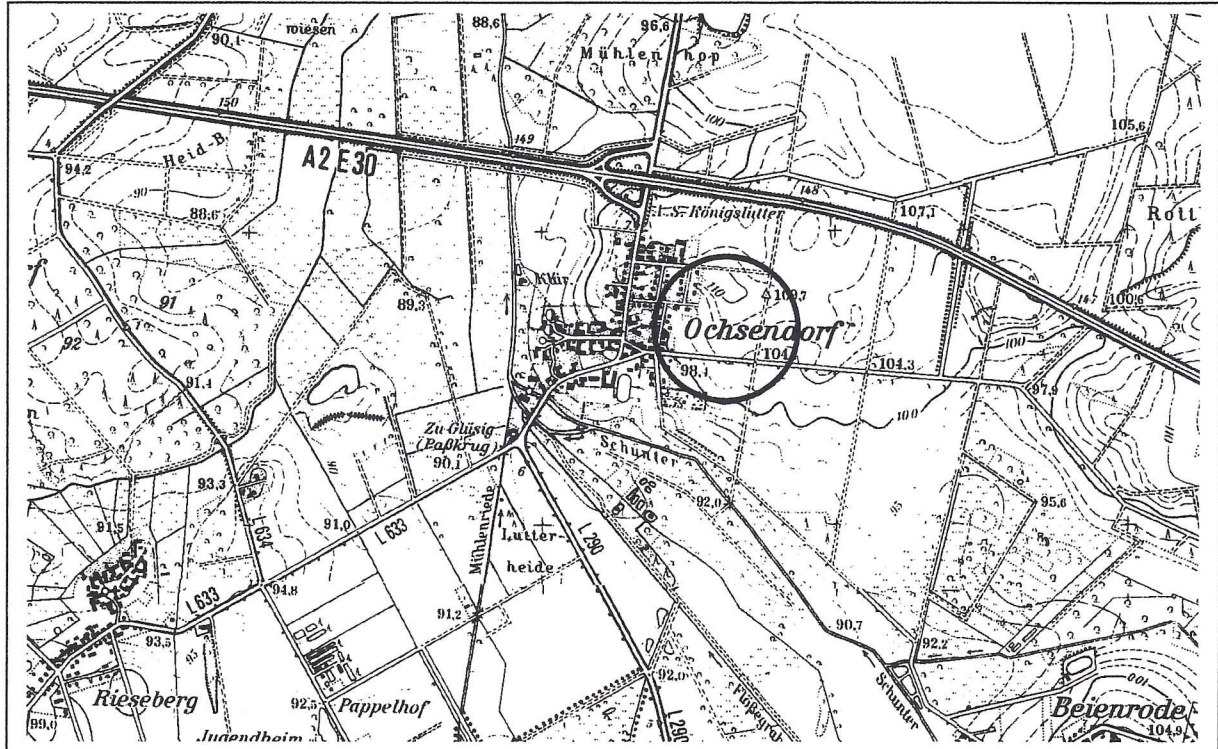


BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "KRÜCKEN II" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT,
ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG "KRÜCKEN I" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT,
STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM, ORTSTEIL OCHSENDORF,
LANDKREIS HELMSTEDT



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
 3630 (1992), 3631 (1991), 3730 (1992), 3731 (1991).
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
 Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 13/96.



ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT KÖNIGSLUTTER

2006 - 2008

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. F. SCHWERDT, M. DICKS;
A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER; I. BÜSING, A. KÖRTGE, K. MÜLLER

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE EINORDNUNG	3
1.1	ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.2	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.0	PLANINHALT/BEGRÜNDUNG	5
2.1	BAUGEBIETE	5
2.2	VERKEHRSFLÄCHEN	5
2.3	VER- UND ENTSORGUNG	7
2.4	BRANDSCHUTZ	9
2.5	BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES	9
2.6	GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH	10
2.7	GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT	10
2.8	IMMISSIONSSCHUTZ	10
3.0	UMWELTBERICHT	12
3.1	ZIELE DES BAULEITPLANS	12
3.1.1	RECHTLICHE UND PLANERISCHE GRUNDLAGEN/ ZIELE DES UMWELT- SCHUTZES	12
3.2	ERMITTLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
3.2.1	METHODIK	13
3.2.2	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	13
3.2.3	BODEN	16
3.2.4	WASSER	17
3.2.5	LUFT/ KLIMA	18
3.2.6	LANDSCHAFT	19
3.2.7	MENSCH	20
3.2.8	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	23
3.2.9	WECHSELBEZIEHUNGEN	24
3.3	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, KOMPENSATION	25
3.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	25
3.5	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	26
3.6	ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	26
3.7	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26
4.0	BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT "KRÜCKEN II"	28
5.0	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	29
6.0	ABLAUF DES PLANVERFAHRENS	30
7.0	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	30
8.0	DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	31
8.1	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN	31
9.0	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS	32
10.0	FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	32
11.0	VERFAHRENSVERMERK	32

BEGRÜNDUNG

In Kraft getretene Fassung
zum Bebauungsplan "Krücken II" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 1. Änderung
"Krücken I" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf,
Landkreis Helmstedt

1.0 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE EINORDNUNG

Die Stadt Königslutter ist nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ Teil des Ordnungsraumes Braunschweig ("Vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m...."). Im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ wird der Stadt Königslutter die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs). Die Stadt ist zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" sowie als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben "Erholung und Fremdenverkehr" gekennzeichnet.

Verkehrlich ist das Stadtgebiet über die von Ost nach West verlaufende, als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung eingestufte Bundesstraße B 1 in den überregionalen Verkehr eingebunden. Die weitere Erschließung erfolgt über die regional bedeutsamen Landesstraßen L 641 und L 290 bzw. über Kreisstraßen. Durch die Anschlussstelle "Königslutter" der BAB 2 im Norden des Stadtgebietes hat die Stadt Anschluss an das bundesdeutsche bzw. europäische Fernstraßennetz.

An das überregionale Schienenverkehrsnetz ist Königslutter durch die Bahnstrecke Hannover – Braunschweig – Berlin angebunden.

Neben Vorrang- und Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft im Norden und Süden des Stadtgebietes ist Königslutter Teil des "Naturparks Elm". Die Waldgebiete im Elm sind zugleich als Vorsorgegebiete für Erholung gekennzeichnet. Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche sowie außerhalb der Forsten wird das Stadtgebiet nach regionalen Vorgaben als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft charakterisiert.

Der Ortsteil Ochsendorf liegt im nördlichen Stadtgebiet unmittelbar an der BAB 2. Durch den Ort führt die Landesstraße L 290.

Im Westen der Ortslage ist der alte Ortskern mit der Kirche und der gewachsenen Dorfstruktur mit den vorgelagerten Grünlandbereichen noch gut erlebbar, so dass hier keine Neubebauung in Frage kommt. Im Süden liegt der örtliche Sportplatz, von dem mit Emissionen zu rechnen ist. Im Norden der Ortslage verläuft die Autobahn A 2 Ruhrgebiet – Berlin mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen. Hier muss aus Immissionsschutzgründen genügend Abstand gehalten werden.

Während die Niederungsbereiche der Schunter im Süden und Westen der Ortslage als Vorranggebiete für Natur und Landschaft gekennzeichnet sind, werden die übrigen Freiflächen außerhalb des Siedlungsgefüges im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft benannt.

Der Planbereich des Bebauungsplanes "Krücken II" ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da Ochsendorf nur noch nach Osten Entwicklungsmöglichkeiten hat aufgrund der Bundesautobahn (BAB) im Norden und der o. g. Restriktionen und in Ochsendorf eine stetige Nachfrage nach Bauplätzen besteht, erachtet die Stadt ein Herauslösen aus den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) als sinnvoll.

¹⁾ Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Zweckverband Großraum Braunschweig

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königslutter am Elm entwickelt.

Der vorliegende Planbereich ist Gegenstand der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zum Bebauungsplan entwickelt wird.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der Eigenentwicklung des Ortsteils Ochsendorf Rechnung getragen werden. Der letzte Bebauungsplan "Krücken I" mit örtlicher Bauvorschrift, der Bauflächen für Wohnen ausweist, ist 1999 rechtskräftig geworden. Im Zuge der Planung wird ein Grundstück des rechtskräftigen Bebauungsplans neu überplant, da der Eigentümer sein Grundstück durch einen Zukauf von Flächen aus dem neuen Bebauungsplan erweitern will. Es erfolgt eine Öffnung der Baugrenze des wirksamen Bebauungsplans, um das vergrößerte Grundstück nutzen zu können. Des Weiteren entfällt die Anpflanzungsfestsetzung des Bebauungsplans "Krücken I" in einer Breite von 2,00 – 5,00 m, soweit in der Länge, wie der neue Bebauungsplan "Krücken II" anschließt. Dies war als Ortsrandeingrünung des Baugebietes "Krücken I" festgesetzt, jedoch nicht umgesetzt worden. Da sich der zu begrünende Ortsrand durch das neue Baugebiet nach Osten verschiebt, entfallen die alten Anpflanzungsfestsetzungen, werden aber in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Zur Zeit besteht ein Mangel an geeigneten Wohnbauflächen, der sich aus dem Bedarf der "inneren Umsetzung" heraus ergibt.

Aus diesem Grunde wird am östlichen Rand der Ortslage ein Wohngebiet in geringem Umfang festgesetzt.

In Anbetracht der hohen Verkehrslärmemissionen auf der BAB 2 und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind parallel zur städtebaulichen Planung ein Schallgutachten und ein Gutachten zur Entwässerung des Plangebietes erarbeitet worden. Beide Gutachten sind in der fortlaufenden Planung berücksichtigt worden. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes hat eine grünordnerische Bestandsaufnahme und Bewertung stattgefunden, auf deren Grundlage Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangelungsbereiches festgesetzt werden.

2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

2.1 BAUGEBIETE

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

In Anbetracht des in der Ortslage Ochsendorf bestehenden Mangels an freien Wohnbaugrundstücken wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Die festgesetzte Eingeschossigkeit in Verbindung mit den Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,3 sowie der offenen Bauweise nimmt auf die dörfliche Struktur des Ortes und der Ortsrandlage Bezug.

Nördlich der "Alten Dorfstraße" wird angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Krücken I" ein rd. 500 m² großes Grundstück von dem Eigentümer des Grundstücks "Alte Dorfstraße 37" zur Erweiterung seines bestehenden Grundstücks dazu erworben. Daher wird die Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans "Krücken I" so verändert, dass eine zusammenhängende Nutzung beider Grundstücke möglich wird. Ansonsten werden die Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans belassen und die ursprüngliche städtebauliche Gliederung aufrechterhalten. Die 2 bzw. 5 m breite Anpflanzungsfestsetzung aus dem Bebauungsplan "Krücken I", die die Eingrünung der Grundstücke zur freien Feldflur hin regelte, hat durch die Neuplanung keine Funktion mehr und entfällt daher. Der Ausgleich erfolgt extern. Im Osten des Plangebietes wird an die neue Baugebietsgrenze zum neu ausgebildeten Ortsrand eine öffentliche bzw. private Grünfläche mit Bepflanzung festgesetzt. Des Weiteren wird der Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, auf einer externen Fläche erbracht. Im nördlichen Plangelungsbereich ist der Lärmpegelbereich III aufgrund des schalltechnischen Gutachtens³⁾ festgesetzt worden. Für die übrigen Flächen gilt der Lärmpegel II. Hierfür wird über eine textliche Festsetzung die einzuhaltenden Schalldämm-Maße geregelt. (Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz siehe Kap. 3.0 Abschnitt 3.2.7 Schutzgut Mensch).

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt von Westen her über die "Alte Dorfstraße" im Süden. Zur inneren Erschließung wird eine Stichstraße angelegt, die in einem Wendehammer mit 18 m Durchmesser endet.

Während die "Alte Dorfstraße" innerhalb der vorhandenen Straßenparzellen im Sinne der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE" auszubauen sind, ist die innere Erschließungsachse als gemischte Verkehrsfläche ebenfalls im Sinne der EAE neu anzulegen. Die fertige Ausbaubreite der 'Alten Dorfstraße' beträgt 4,80 m. Da die Straße nur leicht verschwenkt und die Parkplätze außerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet sind, können hier landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge die hinterliegenden Ackerflächen erreichen.

³⁾ 14.12.2006 – 99097/I – Bonk -Maire - Hoppmann, Garbsen

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

Neu zu pflanzende Bäume in den Straßen werden nicht festgesetzt, um einen möglichst großen Handlungsspielraum für die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zu haben. Für die bei dem Straßenausbau überplanten fünf Bäume südlich der Alten Dorfstraße sollen gemäß textlicher Festsetzung außerhalb des Plangebietes südlich der Alten Dorfstraße Richtung Uhry Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Für die interne Erschließungsstraße werden Baumpflanzungen mit Bäumen 2. Ordnung vorgenommen. Diese dienen ausschließlich dem Straßenbild und werden für einen größeren Handlungsspielraum bei dem Straßenausbau nicht festgesetzt. Sie werden daher auch nicht in der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die Umsetzung des neuen Baugebietes erfolgt durch einen Investor, der als Erschließungsträger fungiert. Daher ist auch davon auszugehen, dass der Bebauungsentwurf mit der vorgenommenen Grundstücksaufteilung und der Straßenparzellierung dementsprechend realisiert wird.

Da der nördlich der "Dorfstraße" gelegene Graben durch den Fußweg und Parkplätze überplant und verrohrt wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 119 NWG erforderlich.

- Park- und Stellplatzflächen

Durch die vorgesehenen Ausbaubreiten der Straßen sind ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum gegeben. Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird im Zuge der Straßenausbauplanung von der Stadt festgelegt.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet werden drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Das Leitungsrecht Nr. ① am westlichen Plangeltungsbereich sichert ein Regenwasserrohr im alten Verlauf des ehemaligen Grabens vor dem Baugebiet "Krücken I", dass die anfallenden Niederschlagswasser aus den ehemals angrenzenden Ackerflächen aufgenommen hat. Da das Baugebiet "Krücken I" nun nicht mehr an die Ackerflächen sondern an ein neues Baugebiet grenzt, kann der Graben (Gewässer III. Ordnung) entfallen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren parallel zum Bebauungsplan durchgeführt worden. Das Regenwasserrohr im alten Grabenverlauf führt daher auch nur das überschüssige, nicht versickerte Regenwasser aus dem am Nordrand des Plangebietes angeordneten Rigolensystem ab.

Das Leitungsrecht Nr. ③ sichert den Graben mit dem Rigolensystem um die Bauplätze nördlich der "Alten Dorfstraße". Der mit Rasen bepflanzte Kaskadengraben nimmt das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Ackerflächen auf, die Rigolen versickern dieses unterirdisch und werden auf Höhe der angeschnitten Drainageleitungen in den Ackerflächen verlegt werden, um dieses Wasser abzuleiten und eine Vernässung der Bauplätze zu vermeiden. Der Graben soll gegen die Ackerflächen mit Pollern gesichert werden.

Das Leitungsrecht Nr. ② dient dem Ringschluss des Trinkwassersystems, damit ein ausreichender Leitungsdruck für die Löschwasserversorgung besteht. Über eine Ecke des Privatgrundstücks Winkelstraße 17 erfolgt der Ringschluss der Trinkwasserleitung an das vorhandene Leitungsnetz. Eine Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers liegt vor.

2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt

Innerhalb der Straße soll die Trasse für die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Königslutter (Trinkwasser), der LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG (elektrische Energie + Gas), der Deutschen Telekom (Fernmeldewesen) sowie die Schmutzwasserleitung liegen. Das anfallenden Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage Königslutter eingeleitet.

Die Führung der notwendigen Hausanschlüsse ist im Rahmen der Realisierung zwischen den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

- Regenwasserrückhaltung

Im Vorfeld der Planaufstellung ist parallel die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet durch ein Fachingenieurbüro begutachtet worden⁴⁾. Grundlage der Beurteilung war die Entwässerungsplanung für das Baugebiet "Krücken I"⁵⁾, das für die damals unbebauten östlichen Flächen (das jetzige Baugebiet "Krücken II") eine maximale Einleitungsmenge von 42,26 l in den verrohrten Straßenseitengraben an der "Alten Dorfstraße" vorsieht. Auf dieser Grundlage ist die wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde am 17.08.2000 für die Entwässerung des Baugebietes "Krücken I" erfolgt. Bei Einhaltung des maximalen Drosselabflusses von 42,26 l/s wird die Einleitungsmenge in den nördlichen Straßenseitengraben der "Alten Dorfstraße" infolge der Bebauung des Baugebietes "Krücken II" nicht erhöht. Um dieses zu gewährleisten, werden im Zuge der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

a) Anfallende Niederschläge aus den angrenzenden Ackerflächen

Ackerflächen

Das Baugebiet wird im Norden und Westen, nördlich der "Alten Dorfstraße" mit einem 2,50 m breiten Entwässerungsgraben umgeben, der eine Raseneinsaat erhält. In dem Kaskadengraben wird über eine Rigole, die tief genug liegt, um die angeschnittenen Drainageleitungen aus den angrenzenden Ackerflächen zu erreichen, das Wasser der Versickerung zugeführt bzw. zeitlich verzögert in den Straßenseitengraben abgegeben.

Der nicht mehr benötigte Graben III. Ordnung östlich des Baugebietes "Krücken I" wird verrohrt. Hier werden die nicht versickerten, überschüssigen Niederschläge aus dem nördlichen Rigolensystem abgeleitet.

b) Anfallende Niederschläge der Erschließungsstraße

Für die anfallenden Niederschläge der Erschließungsstraße des Baugebietes, die als neu versiegelte Fläche hinzukommt, wird ein Stauraumkanal als unterirdische Regenrückhalteinlage eingebaut.

c) Anfallende Niederschläge der "Alten Dorfstraße"

Es ist vorgesehen, die auf diesen Flächen anfallenden Niederschläge direkt und ungedrosselt in den nördlichen Seitengraben der "Alten Dorfstraße" einzuleiten, da die Herstellung einer unterirdischen Regenrückhaltung aufgrund flacher Verlegetiefen nicht zweckmäßig ist.

⁴⁾ Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. Eugen Macke mbH, Braunschweig-Dessau, 24.05.2006
⁵⁾ Entwässerungsplanung für das Baugebiet "Krücken I", Ing.-Büro Wolf vom 06.06.2000

d) Anfallende Niederschläge von den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken nördlich der "Alten Dorfstraße" sind die anfallenden Oberflächenwasser in Zisternen oder Mulden gemäß textlicher Festsetzung zu sammeln. Die Regenwasserrückhalteanlagen sind einschließlich Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal herzustellen. Dabei ist der maximal zulässig Drosselabfluss von 0,15 l/s je 100 m² Grundstücksfläche in den Regenwasserkanal einzuhalten. Dabei ist je 1 m² versiegelter Fläche ein Speichervolumen von 21 l vorzuhalten. Der Investor wird wahlweise eine oberirdische Mulde oder eine unterirdische Zisterne nach Absprache mit dem Bauherren als Bestandteil der Bauleistung realisieren. Eine genaue Berechnung der benötigten Volumina kann nach Konkretisierung des Maßes der Versiegelung auf den Grundstücken erfolgen. Die Stadt wird hierüber städtebauliche Verträge mit dem Investor abschließen. Bei unterirdischen Zisternen kann der Drosselabfluss durch eine Pumpe oder durch eine schwimmende Abflussdrossel gewährleistet werden. Die Zisterne kann dabei gleichzeitig als Regenwassernutzungsanlage, beispielsweise zur Gartenbewässerung, betrieben werden.

Für die drei Baugrundstücke südlich der "Alten Dorfstraße" ist eine Versickerung ausschließlich auf den Grundstücken vorgesehen. Erste Bodenuntersuchungen⁶⁾ haben ergeben, dass hier sandige Bodenverhältnisse und kein Grundwasser im oberen Baugrund vorliegen. Da hier aufgrund der Lage südlich der "Alten Dorfstraße" von einer Vernässung der Gebäude, die entlang der "Alten Dorfstraße" errichtet werden, durch die topographischen Bedingungen aus der angrenzenden Ackerflur nicht auszugehen ist und die Grundstücke ausreichend groß sind (rd. 1.000 m² - 1.550 m²), kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auf den Grundstücken über Mulden, Teich oder Rigolen untergebracht werden kann. Ergänzend zum ersten Bodengutachten sind drei Rammkernsondierungen im Süden der Grundstücke vorgenommen worden, um die angenommene grundsätzliche Versickerungsfähigkeit konkret nachzuweisen⁷⁾. Die Ergebnisse und die daraus resultierende Musterberechnung für eine Versickerungsanlage sind in einer gutachterlichen Stellungnahme zusammengefasst. Bei einer befestigten Fläche von 315 m², was für die beiden westlichen Grundstücke der festgesetzten Grundflächenzahl 0,3 entspricht, ist ein Rückhaltevolumen von ca. 22 m³ und eine Versickerungsfläche von ca. 50 m² erforderlich; die festgesetzte Versickerung ist somit nachgewiesenermaßen realisierbar. Die versiegelungsbezogene Festsetzung Ziff. 3 b) entspricht den o. g. Werten und lässt eine Dimensionierung der Anlagen ohne zusätzliche Untersuchungen zu. Eine entsprechende Versickerungsmulde nimmt erheblichen Raum ein, kann aber auf einem Grundstück von 1.000 m² sinnvoll in die Gartengestaltung integriert werden. Allerdings wird dies bei weiter erhöhtem Versiegelungsgrad zunehmend fraglich. Der Befestigungsanteil der Grundstücke südlich der Alten Dorfstraße wird deshalb auf das "realistische" Maß von 0,3 begrenzt, indem die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen (Terrassen, Zufahrten, Wege, Garagen) durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen wird. Damit wird für die zukünftigen Eigentümer von Beginn an auf den Umstand hingewiesen, dass aufgrund der Entwässerungssituation Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke bestehen. Andererseits sind in der Praxis Lösungen denkbar, die durch dezentrale Organisation der Versickerung auf dem Grundstück und erhöhten technischen Aufwand (z. B. unterirdische Zwischenspeicherung) auch für einen größeren Versiege-

⁶⁾ GGU Bericht Nr. 6237/ 06 Anlage Nr. 2.2

⁷⁾ GGU Bericht Nr. 6237.2/ 08

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

lungsanteil eine geordnete Versickerung des Niederschlagswassers erlauben. Für diese Fälle wird eine Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bei entsprechendem Nachweis als Ausnahme zugelassen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass es hierzu einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedarf, während bei Einhaltung der festgesetzten GRZ eine Bauanzeige ausreicht. Im Gegenzug werden für diese Grundstücke keine Niederschlagswassergebühren der Stadt Königslutter erhoben.

Abgeführt werden die nicht versickerten Oberflächenwasser in den Straßenseitengraben nördlich der "Alten Dorfstraße", der im Zuge der Ausbaumaßnahmen verrohrt wird. Für die Verrohrung des Straßenseitengrabens sowie die Verfüllung des Grabens (Gewässer III. Ordnung) vor dem Baugebiet "Krücken I" wird parallel zum Bebauungsplan ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren gem. § 119 NWG eingeleitet werden.

2.4 BRANDSCHUTZ

Zur Untersuchung der Löschwasserbereitstellung wurde von den Stadtwerken Königslutter am 27.03.2006 an 3 Hydranten der Durchfluss bei 1,5 bar an der "Alten Dorfstraße" gemessen. Hierbei hat sich gezeigt, dass der Durchfluss in den Endsträngen den Löschwasserbedarf von 48 m³/h unterschreitet. Damit dieses Baugebiet mit ausreichend Löschwasser mit entsprechendem Druck versorgt werden kann, ist Ringschluss zum öffentlichen Netz an die Leitung, die in der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnstraße aus dem Baugebiet "Krücken I" liegt, geplant. Hier wird eine DN 100 Leitung als Ringleitung zu den bereits vorhandenen Hydrantenleitungen in der Winkelstraße und in der Straße Alte Dorfstraße verlegt. Damit ist aus Sicht der Feuerwehr die Löschwasserversorgung sichergestellt

2.5 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind.

Für Kinder von 6 – 12 Jahren steht im Süden der Ortslage eine größere Spielplatzfläche in ca. 300 m gemessen vom südwestlichen Baugrundstück bzw. in ca. 380 m gemessen vom nördlichsten Baugrundstück zur Verfügung. Der Spielplatz befindet sich am Feuerwehrgerätehaus nördlich des Sportplatzes. Da sich der Platz östlich der Landesstraße befindet, ist ein weitestgehend gefahrloses Erreichen des Spielplatzes vom neuen Baugebiet aus über Wohnstraßen und Fußwege möglich. Darüber hinaus bieten die dörfliche Struktur Ochsendorfs und die Ortsrandlage des Baugebietes vielfältige Möglichkeiten für den Bewegungsdrang der Kinder.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Fakten wird auf eine Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, dass genügend Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden sind.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

2.6 GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

Das allgemeine Wohngebiet nördlich der "Alten Dorfstraße" wird im Übergang zur freien Feldflur durch eine 7,50 m öffentliche Grünfläche begrenzt. Dabei wird die Fläche am nördlichen und östlichen Plangeltungsbereich von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert. Dadurch wird der mit Rasen begrünzte Kaskadengraben gesichert, der die aus den benachbarten Ackerflächen anfallenden Wasser aufnehmen, versickern und zeitlich verzögert in den verrohrten Graben entlang der "Alten Dorfstraße" abgeben kann.

Angrenzend daran soll auf der öffentlichen Grünfläche in 2,50 m Breite ein versickerungsoffener Grasweg angelegt werden, der einerseits den Unterhalt des Grabens sichert, andererseits als Fußweg der Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Zu den privaten Grundstücken werden in 2,50 m Breite Baumpflanzungen das Baugebiet eingrünen und den Übergang zur freien Landschaft schaffen. Eine Unterpflanzung erfolgt mit Extensivrasen.

2.7 GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT

Auf den privaten Grundstücken ist südlich der "Alten Dorfstraße" im Übergang zur freien Landschaft ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen mit Anpflanzungen festgesetzt worden. Diese werden den privaten Gärten zugeschlagen und sind nicht durch die Öffentlichkeit begehbar. Sie dienen der Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft und der Bindung von Stäuben etc. die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden

Ackerflächen entstehen können. Gleichzeitig werden sie für die Bilanzierung des Ausgleichs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen.

2.8 IMMISSIONSSCHUTZ

- Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt auf seiner Ostseite vollständig an landwirtschaftliche Nutzflächen.

In den Randbereichen kann es zu Immissionen aus der Feldbewirtschaftung (Staub- und Geruchsemissionen) und landwirtschaftlichen Verkehr kommen. Diese treten in der Regel nur kurzzeitig auf und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Wohngebiete in Ortsrandlage. Temporär auftretende Stäube aus den angrenzenden Ackerflächen führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen.

Die zukünftigen Anwohner sind jedoch darauf hinzuweisen, dass Immissionen vorliegen und innerhalb des üblichen Umfangs zu dulden sind.

Zur Gewährleistung der Ruhebedürfnisse der künftigen Anwohner auf der einen, und der Feldbewirtschaftung auf der anderen Seite, werden neben landschaftsplanerischen Gesichtspunkten Gehölzpflanzungen an den Baugebietsrändern von 5,0 m bzw. 2,50 m Breite festgesetzt. Die 5,0 m breiten Anpflanzungen werden den privaten Grundstücken zugeschlagen. Die 2,50 m breiten Anpflanzungen sind Bestandteil der

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

7,50 m breiten öffentlich zugängigen Grünfläche, auf der sich auch ein Grasweg und ein Kaskadengraben befinden.

Gelegentliche Immissionen aus der Landwirtschaft, wie sie bei der Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Form von Stäuben, Gerüchen, etc. entstehen können, sind in dieser ländlichen Situation hinzunehmen und beeinträchtigen nicht die Funktion "Wohnen".

- Schallschutz

vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2.7 des Umweltberichts

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 ZIELE DES BAULEITPLANS

Im Osten der Ortslage Ochsendorf soll ein neues Baugebiet mit rd. 18 neuen Wohneinheiten entstehen. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,04 ha festgesetzt. Zur Gestaltung des neuen Ortsrandes soll am Nord- und Ostrand des Plangebietes eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen. Die Erschließung erfolgt von der Straße "Alte Dorfstraße". Darüber hinaus ist eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung vorgesehen, die die Dachform und -farbe sowie die Gestaltung, Art und Höhe der Einfriedungen regelt.

Der Bebauungsplan trifft folgende flächenbezogenen Festsetzungen:

- | | |
|---|---------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 | 1,57 ha |
| ▪ Straßenverkehrsflächen | 0,22 ha |
| ○ Anpflanzung von 5 Obstbäumen außerhalb des Plangebietes | |
| ▪ Öffentl. Grünfläche | 0,18 ha |
| ○ Anpflanzungen | 0,06 ha |
| ○ Weg | 0,06 ha |
| ○ Rigolengraben | 0,06 ha |
| ▪ Priv. Grünfläche | 0,07 ha |
| ○ Anpflanzungen | 0,07 ha |

3.1.1 RECHTLICHE UND PLANERISCHE GRUNDLAGEN/ ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), § 1 (5) und (7), § 1a (2) und (3):
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 und § 2:
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) § 1 und § 2:

Planungsrecht:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 Kapitel III, 1.3)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt Kapitel 4
- Landschaftsplan Stadt Königslutter Kapitel 4

3.2 ERMITTLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.2.1 METHODIK

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter werden

- ☞ die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Königslutter
- ☞ Digitale Bodenkarte Niedersachsen
- ☞ Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und
- ☞ die Eingriffsregelung zum Bebauungsplan "Krücken II" mit örtlicher Bauvorschrift ausgewertet.

Als Untersuchungsraum wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten Nutzung das Plangebiet selbst und die unmittelbare Umgebung festgelegt.

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage der Anlage zum BauGB.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Auf dieser Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind technische Fachgutachten erstellt worden. Sie sind in die Begründung eingeflossen.

Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Modellbewertung des Niedersächsischen Städtetags⁸⁾.

3.2.2 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsplan Stadt Königslutter
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt
- Map-Server NLWKN
- Biotoptypenkartierung
- Eingriffsregelung "Krücken II" mit örtlicher Bauvorschrift

⁸⁾ Niedersächsischer Städtetag, 2006: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 7. neu überarbeitete Auflage, Hannover.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

Bestand:

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden größtenteils als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen genutzt. Aufgrund der lehmig schluffigen/ lehmig sandigen Bodenverhältnisse ist der vorherrschende Biototyp als Lehmacker (AL, 1,68 ha) einzustufen. Artenreichen Ackerrandstreifen und Gehölze sind nicht vorhanden. Die "Alte Dorfstraße" im südlichen Plangebiet ist bereits ausgebaut (X, 0,04 ha). Der nördlich der ausgebauten Straße verlaufende Graben (FGZ, 0,03 ha) wird aus der Bilanzierung ausgeklammert, da für diesen Bereich durch den Straßenausbau ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach Wasserrecht durchgeführt wird. Auf der südlichen Seite der Straße stockt eine Obstbaumreihe (UHM/HBA, 0,02 ha) mit Bäumen unterschiedlichen Alters. Der Seitenstreifen wird extensiv gepflegt (UHM). Am westlichen Rand des Geltungsbereich wird ein rd. 0,24 ha großer Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Krücken I" überplant, der in diesem Bereich neben einem Wohngebiet eine Gehölzhecke festsetzt. Unter Anwendung des o. g. Bewertungsmodells besitzt der Bestand insgesamt einen Flächenwert von 2,03 WE.

Die Bestandssituation für das Schutzgut wird wie folgt charakterisiert und bewertet:

Festsetzung	Biototyp	Code	Flächen- größe in ha	Wert- faktor	Wertein- heit/ ha
	Lehmacker	AL	1,68	1	1,68
	Straße:				
	- Versiegelung	X	0,04	0	0,00
	- Graben	FGZ	0,03	-	-
	- Halbruderaler Gras- und Stau- denflur/ Obst- baumreihe	UHM/ HBA	0,02	3	0,06
	Fanggraben	FGZ	0,03	-	-
B- Plan "Krücken I" WA GRZ 0,3 (0,24 ha)	Versiegelung gem. GRZ+Überschreitung	X	0,11	0	0,00
	Freiflächen	PHZ	0,05	1	0,05
	Anpflanzung	HSE	0,08	3	0,24
Gesamt			2,04		2,03

Der rd. 0,03 ha umfassende Entwässerungsgraben innerhalb der Straßenparzelle sowie der 0,03 ha große Fanggraben am westlichen Rand der Ackerfläche werden im Rahmen der vorliegenden Eingriffsregelung nicht weiter bilanziert, da im Rahmen der Straßenausbauplanung der Dorfstraße sowie durch das neue Wohngebiet die Gräben verrohrt werden und hierfür ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach niedersächsischem Wasserrecht durchgeführt wird, in dem die Umweltauswirkungen ermittelt und bilanziert werden.

Gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, wurden nicht festgestellt.

Fauna:

Im Rahmen der Begehungen, zuletzt im Mai 2007, konnte keine Hinweise auf ein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten festgestellt werden. Auf der Ackerfläche konnte das Vorkommen des Maulwurfs ebenso mehrfach festgestellt werden wie

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

das Vorkommen von Wühlmäusen. Die Obstbaumreihe entlang der "Alten Dorfstraße" wurde zum Zeitpunkt der Begehungen mehrfach von Vögeln des Siedlungsbereichs angefliegen. Gesichtet wurden Kohl- und Blaumeise, Haussperling und das Rotkehlchen.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich gelegen befindet sich in rd. 50 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet HE 13 "Mittlere Schunter". Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, bestehen nicht.

Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung.

Planung:

Die Planung sieht die Überbauung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet inklusive dessen Erschließung und Begrünung vor. Damit einhergehend wird in Teilen die Änderung naturferner Biotoptypen in künstliche Biotoptypen planerisch vorbereitet. Die geplanten Biotoptypen werden eine Grundbedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild besitzen. Die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans beurteilten Biotoptypen besitzen insgesamt einen Flächenwert von 1,35 WE.

Die Planung für das Schutzgut wird wie folgt charakterisiert und bewertet:

Fläche	Festsetzungen	Biotoptyp	Fläche	Wert- faktor/ ha	Wert- einheit/ ha
1,57 ha	Wohngebiet GRZ 0,3	- Versiegelung (X)	0,70 ha	0	0,00
		- Ziergärten (PHZ)	0,84 ha	1	0,84
		- Bereich Graben	0,03 ha	-	-
0,22 ha	Straßenverkehrsfläche	- Versiegelung (X)	0,19 ha	0	0,00
		- Graben	0,03 ha	-	-
0,07 ha	Priv. Grünfläche "Anpflanzung"	- Gehölzhecke (HSE)	0,07 ha	3	0,21
0,18 ha	Öffentl. Grünfläche	- Weg/ Trittrasen- fläche (GRT)	0,06 ha	1	0,06
		- Baumreihe/ Ex- tensivrasen (GRE)	0,06 ha	2	0,12
		- Rigole/ Extensivrasen (GRE)	0,06 ha	2	0,12
Gesamt			2,04 ha		1,35

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die planerische Vorbereitung von Wohngebäuden und deren Erschließung sind bau- und anlagenbedingt Auswirkungen im Umfang von 0,84 WE zu erwarten. Betriebsbedingt werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.2.3 BODEN

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsplan Stadt Königslutter
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt
- Eingriffsregelung "Krücken II" mit örtlicher Bauvorschrift
- Digitale Bodenkarte Niedersachsen
- Bodengutachten ⁹⁾

Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung wird gemäß der digitalen Bodenkarte für Niedersachsen durch eine Podsol-Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um eine sandige bis lehmig-sandige Bodenart, welche geringe Puffer- und Filtereigenschaften und ein geringes Bindungsvermögen aufweist. Das Bodengutachten hat im Rahmen der Bodenuntersuchungen als Bodenart unter einer Mutterbodenschicht tonigen Schluff bzw. unter einer rd. 0,8 m mächtigen Sand- bzw. Kiesschicht tonigen Schluff bis schluffigen Ton festgestellt. Im Gegensatz zu den Aussagen der Bodenkarte besitzt diese Bodenart ein hohes Puffer- und Bindungsvermögen. Der Gutachter bezeichnet die angetroffenen Böden als gering durchlässig. Bodenschutzgebiete bestehen im Bereich des Plangebietes nicht.

Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen insbesondere durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und durch die versiegelten Bereiche.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet. Der Landschaftsplan bewertet die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut als eingeschränkt.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,57 ha als Wohngebiet. Planerisch wird inklusive der Erschließung (rd. 0,22 ha) eine Versiegelung vorbereitet, die rd. 0,82 ha (0,89 ha Straße und Bebauung abzgl. 0,07 ha "Alte Dorfstraße") beträgt. Grünflächen (Private und Öffentliche) werden im Umfang von insgesamt 0,25 ha festgesetzt.

Bewertung:

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen eingeschränkt.

⁹⁾ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Ochsendorf, Neubaugebiet "Krücken II" – Bodengutachten, Bericht 6237/ 06 vom 30.11.2006.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt**Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das betriebsbedingte Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung als gering eingestuft.

3.2.4 WASSER

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsplan Stadt Königslutter
- Map-Server NLWKN
- Eingriffsregelung "Krücken II" mit örtlicher Bauvorschrift
- Bodengutachten

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum mit zwei Entwässerungsgräben vorhanden, die als Gewässer III. Ordnung klassifiziert wurden. Es handelt sich hierbei um naturferne Gräben mit einem technischen Regelquerschnittprofil, die das Oberflächenwasser der nördlich und nordöstlich angrenzenden Feldflur auffangen und als Vorflut ableiten. Die Gewässergüte wird aufgrund des Stoffeintrags aus der Feldflur als stark belastet eingestuft.

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Grundwasser:

Die durchschnittliche Grundwasserneubildung im Untersuchungsraum beträgt gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans 100 - 150 mm/a. Die Sondierarbeiten im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden bis zu einer Tiefe von rd. 3,6 m durchgeführt. Grundwasser wurde bis zu dieser Tiefe nicht angetroffen.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Beeinträchtigungen der Grundwassersituation können insbesondere durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entstehen. Die intensive Nutzung auf dem schluffigen Boden hat aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens eine mittleres bis geringes Schadstoffaustragsrisiko zur Folge. Des weiteren ist laut Gutachter in den angetroffenen Böden mit Schichtwasserständen zu rechnen.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet. Der Landschaftsrahmenplan bewertet die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut als mäßig eingeschränkt.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt**Planung:**

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,57 ha als Wohngebiet. Planerisch wird inklusive der Erschließung (rd. 0,22 ha abzgl. 0,07 ha "Alte Dorfstraße") eine Versiegelung vorbereitet, die rd. 0,82 ha beträgt. Grünflächen (Private und Öffentliche) werden im Umfang von insgesamt 0,25 ha festgesetzt. Festgesetzt wird auch eine Regenwasserrückhaltung durch oberirdische Mulden oder unterirdische Zisternen auf den privaten Grundstücken und über ein Rigolensystem innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Durch die Maßnahmen wird nicht mehr Oberflächenwasser als der natürliche Abfluss abgeführt.

Bewertung:

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist entsprechend des Bestandes eingeschränkt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter und Puffer) weitestgehend beseitigt. Das betriebsbedingte Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung als gering eingestuft. Die Auswirkungen werden aufgrund der Regenwasserrückhaltung insgesamt nicht als erheblich bewertet.

3.2.5 LUFT/ KLIMA

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsplan Stadt Königslutter
- Eingriffsregelung "Krücken II" mit örtlicher Bauvorschrift

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Stadt Königslutter gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem submontanen Klima des Harzes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund seiner Lage dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich gemäß Landschaftsplan Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion außerhalb der Ausgleichsräume.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet. Der Landschaftsrahmenplan und der Land-

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

schaftsplan bewerten die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut als eingeschränkt.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,57 ha als Wohngebiet. Planerisch wird inklusive der Erschließung (rd. 0,15 ha) eine Versiegelung von rd. 0,82 ha vorbereitet beträgt. Der Anteil wärmespeichernder Oberflächen wird genauso erhöht, wie der Anteil luftfilternder Elemente durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Raseneinsaaten im Umfang von insgesamt 0,25 ha.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt werden durch die Planung Veränderungen des Mikroklimas vorbereitet, die zu einer Erhöhung der örtlichen Durchschnittstemperatur führen werden. Die Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Stäube und Abgase werden voraussichtlich betriebsbedingt steigen. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich bewertet.

3.2.6 LANDSCHAFT

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsplan Stadt Königslutter
- Map-Server NLWKN
- Eingriffsregelung "Krücken II" mit örtlicher Bauvorschrift

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Es handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Verkehrswegen. Der bestehende Siedlungsrand stellt gemäß Landschaftsplan einen störenden Übergang zur freien Landschaft dar.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet. Der Landschaftsplan bewertet die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut als stark eingeschränkt.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,57 ha als Wohngebiet. Planerisch wird inklusive der Erschließung (rd. 0,15 ha) eine Versiegelung von rd. 0,82 ha vorbereitet beträgt. Grünflächen (Private und Öffentliche) werden im Umfang von insgesamt 0,25 ha festgesetzt. Durch die planerisch vorbereitete Versiegelung wird der Anteil künstlicher Biotoptypen erhöht. Ebenfalls wird durch die grünordnerischen Festsetzungen der Anteil halbnatürlicher Biotoptypen erhöht.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bis mäßig beeinträchtigt entsprechend des Bestandes bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als unerheblich bewertet, da bereits der Bestand als stark beeinträchtigt bewertet wurde. Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei einem Wohngebiet der Größe nicht zu erwarten.

3.2.7 MENSCH

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau
- Landschaftsplan Stadt Königslutter
- Schallgutachten zum Bebauungsplan

Immissionsschutz

Im Hinblick auf Schallimmissionen sind Vorbelastungen durch die 400 m nördlich verlaufende Autobahn A 2 festzustellen. Um die Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde ein schalltechnisches Gutachten (99097/ I Bonk, Maire, Hoppmann GbR) erarbeitet. Störendes Gewerbe bzw. störende Nutzungen (z. B. Sport) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

Die Lage des Baugebietes zur Bundesautobahn ist schalltechnisch mit dem Gutachten Nr. 99097/I von dem Fachingenieurbüro Bonk, Maire und Hoppmann beurteilt worden. Dabei sind die im Zuge des 6-streifigen Ausbaus der BAB A 2 errichteten Lärmschutzmaßnahmen ebenso berücksichtigt worden wie die Topographie des Geländes, das vom nördlichen Rand in Richtung Süden vom 109 m ü.NN um 7 – 9 m Höhe auf rd. 100 m ü.NN abfällt. Darüber hinaus sind zur vollständigen Betrachtung die Verkehrslärmimmissionen der L 290 sowie die Straßenrampen der Anschlussstelle an die BAB A 2 in die Berechnung eingeflossen. Da auch auf Anfrage bei der zuständigen Landesbehörde keine aktuelle Verkehrsmengenkarte des Jahres 2005 zu bekommen war, wurden analog zum Plangebiet "Krücken I" – die Verkehrsmengenangaben aus dem Planfeststellungsverfahren zum 6-streifigen Ausbau der BAB A 2 zu Grunde gelegt. Danach beträgt die Verkehrsbelastung (DTV) im hier betrachteten Teilabschnitt der BAB A 2 rd. 116.000 Kfz/ 24 h mit einem Lkw-Anteil von 18 % tags und 35 % nachts.

Vergleichsweise wurden auch die Verkehrsmengenangaben der Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen aus dem Jahre 2000 ausgewertet. Eine Hochrechnung der DTV- Angaben für den Teilabschnitt Königslutter mit einer jährlichen Verkehrszunahme von ca. 1 – 2 % ergibt eine Prognoseverkehrsmenge von ca. 110.000 bis 120.000 Kfz/24 h. Allerdings ist der Verkehrsmengenkarte ein deutlich höherer Lkw-Anteil zu entnehmen. Dieser liegt bei rd. 25 % tags und ca. 40 % nachts. Dies wird einer Abschätzung zur sicheren Seite berücksichtigt. Für die BAB A 2 sind zulässige Geschwindigkeiten von $v_{zul} = 130$ km/h (Pkw) bzw. 80 km/h (Lkw) sowie eine Fahrbahnoberfläche aus Asphaltfeinbeton mit einem Fahrbahnoberflächenkorrekturwert $D_{StrO} = - 2$ dB(A) zugrunde gelegt.

Sollten sich für das Jahr 2020 Verkehrsmengen ergeben, die von den o. g. Angaben abweichen, ist zu beachten, dass sich erst bei einer Verdoppelung der Verkehrsmenge eine ("wesentliche") Pegelerhöhung von 3 dB(A) ergibt. Eine Steigerung der Verkehrsmenge um z. B. 20 % führt bei ansonsten gleichbleibenden Parametern (zulässige Höchstgeschwindigkeit, Lkw- Anteile, Tag- Nacht- Verteilung) zu einer Pegelerhöhung von ca. 0,8 dB(A).

Da einerseits die Schallquelle in ca. 400 m Entfernung zum Baugebiet liegt und der Schall nur effektiv an der Emissionsquelle selbst abgeschirmt werden kann, andererseits die dem Aufenthalt dienenden Freiflächen der Grundstücke sich nach Süden orientieren werden und daher durch die Wohnhäuser abgeschirmt werden, ist keine aktive Schallschutzanlage im Plan festgesetzt worden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass in der Beurteilungszeit tags im überwiegenden Teil des Plangebiets Beurteilungspegel von ca. 52 bis 55 dB(A) maßgebend sind. Damit wird auf rd. 80 – 85 % der Plangebietsfläche der Orientierungswert für WA-Gebiete (tags 55 dB(A)) eingehalten bzw. unterschritten. Nur am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand des Plangebiets ("erste Baureihe") können Beurteilungspegel von 55 – 58 dB(A) auftreten. Damit kann der Orientierungswert tags an 7 Baugrundstücken um bis zu 3 dB(A) überschritten werden.

Da erst eine Änderung des Mittelpegels von mehr als 3 dB(A) von der Mehrzahl der Betroffenen wahrgenommen wird, wird eine Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) als "nicht wesentlich" angesehen, zumal hier nur die Nordseite der Grundstücke betroffen ist. Die Aufenthaltsflächen im Süden liegen durch die Eigenabschirmung der Baukörper innerhalb der Orientierungswerte. Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) werden aber eingehalten.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

Immissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung beschränken sich auf wenige Tage im Jahr überwiegend zu den Tag-Zeiten während der Bodenbearbeitung und der Ernte. Sie beziehen sich auf Schall und Stäube.

In der Nachtzeit stellt sich die Geräuschsituation ungünstiger dar als am Tage. Während der Orientierungswert nachts 10 dB(A) geringer ist als am Tage, verringert sich der Emissionspegel der BAB A 2 nur um rd. 5 dB(A). Damit sind im gesamten Plangebiet in der Nachtzeit Orientierungswertüberschreitungen von 1 - 7 dB(A) zu erwarten. Die maßgeblichen Beurteilungspegel liegen in einer Größenordnung von 46 – 52 dB(A). Vergleichsweise sind in Dorf- oder Mischgebieten, in denen das Wohnen auch zulässig ist, nachts Orientierungswerte von bis zu 50 dB zulässig. Auch hier müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sein. Zieht man diese Werte bei der Betrachtung heran, ergibt sich eine Orientierungswertüberschreitung von 2 dB, die als nicht wesentlich wahrnehmbar der Abwägung unterliegt. Im Übrigen sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete mit nachts 54 dB(A) angegeben. Für eine Ausweisung von Bauland stehen z. Zt. keine anderen Flächen zur Verfügung. Ausweichflächen im Süden der bebauten Ortslage stehen durch den Sportplatz mit seinen Emissionen und den Friedhof nicht zur Verfügung. Im Westen ist der alte Ortskern mit der Kirche, der gewachsenen Dorfstruktur und den Grünlandbereichen noch gut erlebbar, so dass hier keine Neubebauung in Frage kommt. Im Norden der Ortslage würde das neue Baugebiet noch näher an die stark befahrene Autobahn A 2 heranrücken. Hier muss mit noch höheren Immissionen gerechnet werden. Daher ist die Lage des neuen Baugebietes östlich der Ortslage, trotz der Überschreitung der Orientierungswerte, als der konfliktärmste Standort.

Bei einer Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht kann der erforderliche Lärmschutz durch passive (bauliche) Maßnahmen gewährleistet werden. Diese werden meist über das durch die Wärmeschutzverordnung erforderliche Dämm-Maß erreicht. Nur bei geöffneten Fenstern wird der erforderliche resultierende Richtwert erf. R'w res von 35 dB(A) nicht eingehalten. Daher ist für ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) eine Anordnung auf den der Schallquelle abgewandten Seiten sinnvoll oder über eine schallgedämmte Lüftungsöffnung eine sog. "Permanentlüftung" zu ermöglichen. Dieses wird über eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt. Für die Außenflächen kann davon ausgegangen werden, dass die Bewohner sich in den Nachtzeiten von 22:00 bis 6:00 Uhr hauptsächlich in den Wohngebäuden aufhalten.

Da die Immissionskonflikte bewältigbar sind, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

Erholung

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung. Ackerflächen stellen naturferne Biotoptypen dar, die aufgrund der Bewirtschaftung nicht zugänglich sind. Sie tragen nur wenig zur Strukturierung und Gliederung der Landschaft bei.

Die alte Dorfstraße, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert, ist Teil des Femo- Rundwanderweges Nr. 7, der eine regionale Bedeutung für die Erholung besitzt. Der Weg wird regelmäßig für die Feierabenderholung von der Bevölkerung genutzt.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt**Bewertung:**

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild. Im Hinblick auf die Erholung besitzt das Plangebiet aufgrund der Wanderwege eine Bedeutung.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,57 ha als Wohngebiet. Produzierende Gewerbe oder sonstige schallemittierende Nutzungen sind dort nicht zulässig. Planerisch wird inklusive der Erschließung (rd. 0,15 ha) eine Versiegelung von rd. 0,82 ha vorbereitet. Private und öffentliche Grünflächen werden am Nord-, Ost- und Südrand des Plangebietes im Umfang von insgesamt 0,25 ha festgesetzt.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird der Bereich entsprechend des Bestands als weiterhin ohne besondere Bedeutung für das Schutzgut bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzung der Wohngebiete inklusive deren Erschließung und Begrünung, in denen produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe nicht zulässig sind, werden erhebliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen nicht erwartet. Die geringe Größe des Plangebietes mit 18 Grundstücken wird sich die verkehrliche Belastung nicht wesentlich ändern. Die baubedingten Auswirkungen sind i.d.R. von kurzer Dauer und aus diesem Grund nicht erheblich.

3.2.8 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Schutzbedürftigkeit von Objekten und Ensembles.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises

Bestand:

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Objekte vorhanden.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind mangels vorhandener Objekte nicht zu erwarten.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

3.2.9 WECHSELBEZIEHUNGEN

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch zwischen den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge; der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist hier der Boden. Die Überbauung hat Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Leserichtung ↻	Mensch	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Luft/ Klima	Landschaft	Kultur- und sonstige Sachgüter
Mensch		Lebens-/ Nahrungsgrundlage	Lebens-/ Nahrungsgrundlage	Freizeit-/ Erholungsfunktion von Gewässern	Lufthygiene als Kenngröße für Qualität des Lebensraums	Erholungsraum	Erholung; Wohnumfeld
Pflanzen und Tiere	Erholung in der Landschaft als Störung der Biosphäre/ Naturnähe		Lebensgrundlage, Bodeneigenschaften bestimmen Arteninventar	Lebensgrundlage und Lebensraum	Lufthygiene als Kenngröße für Qualität des Lebensraums		
Boden	Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion; Stoffeintragsrisiko durch Freizeitnutzung	Einfluss auf Erosionsgefährdung und Bodenentwicklung		Einfluss auf Bodengene- se; bewirkt Erosion	Einfluss auf Bodengene- se; bewirkt Erosion und Stoffeintrag		Störungen durch Nutzung (Bodenabbau, Landwirtschaft, Siedlung etc.)
Wasser	Erholung als Störfaktor im Bereich von Gewässern, Erhöhung des Stoffeintragsrisiko	Einfluss auf Wasserreinigung und Retentionsvermögen	Qualität der Filter- und Puffereigenschaften; Speicherefähigkeit von wasser		Niederschlagsmenge hat Einfluss auf Grundwasser		Störungen durch Nutzung (Bodenabbau, Landwirtschaft, Siedlung etc.)
Luft/ Klima	Beeinträchtigung der Lufthygiene durch Hausbrand/ Verkehr	Einfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung und Filtervermögen	Indirekt Einfluss durch Arteninventar auf Klimafunktionen	Anteil der Wasserflächen beeinflusst Klima			Nutzung (Gewerbe, Landwirtschaft etc.) hat Einfluss Lufthygiene/ Klimafaktoren
Landschaft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor; Störung des Landschafts-erlebens durch intensive Freizeitnutzung	Arteninventar als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft	Relief als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft	Gewässerstruktur als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft	Einfluss auf Arteninventar als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft		Inventar als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Schädigung von Denkmälern			Verunreinigungen als Schädigung von Denkmälern		

3.3 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, KOMPENSATION

Mit dem Stadtgebiet wurde ein Standort gewählt, der nutzungsbedingt bereits stark vorbelastet ist. Weiterhin stellen die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild dar.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Der erforderliche Kompensationsbedarf von 0,68 WE wird extern im Flächenpool der Stadt Königslutter durchgeführt.

Auf dem Flurstück 1/5 Flur 1 in der Gemarkung Rieseberg (Flächenpool) ist auf einer Flächengröße von 1.700 m² eine externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a BauGB durchzuführen. Die Maßnahme ist gemäß § 135a BauGB den Vorhaben im Geltungsbereich I des Bebauungsplanes zugeordnet.

Innerhalb dieser Fläche gilt Folgendes:

Auf der vorhandenen Grünlandeinsaat wird ein Kalkmagerrasen entwickelt. Die Pflege erfolgt durch eine regelmäßige Beweidung mit Schafen. Weiterhin findet eine Waldrandentwicklung (ohne Schafbeweidung) im Anschluss an den vorhandenen Wald statt.

Die Grünlandeinsaat besitzt im Bestand eine Wertigkeit von 1 Wertpunkt. Der geplante Biotoptyp besitzt eine Wertigkeit von 5 Wertpunkten, so dass durch die Maßnahme eine Aufwertung von 4 Wertpunkten erzeugt wird. Bei einem Kompensationsbedarf von 0,68 Werteinheiten/ ha wird eine Fläche von 0,17 ha (0,68 Werteinheiten/ ha : 4 Werteinheiten = 0,17 ha) benötigt.

Für den Verlust der Obstbäume entlang der Alten Dorfstraße werden im weiteren Verlauf der Straße, außerhalb der Ortslage fünf hochstämmige Wild-Obstbäume angepflanzt und dauerhaft erhalten.

3.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die grundsätzliche Entscheidung für ein Wohngebiet an dieser Stelle wurde unter Prüfung von Alternativstandorten auf Ebene des Flächennutzungsplans geführt.

Grundsätzlich bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Erschließung und Strukturierung des Plangebietes. Im Hinblick auf die künftige Ortsrandgestaltung wurden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht innerhalb der Baugebiete sondern auf Grünflächen festgesetzt, um die Bedeutung zu untermauern. Die Erschließung wurde mit Blick auf die geringe Größe und den Zuschnitt des Plangebietes so gewählt, dass ein möglichst geringer Flächenanteil benötigt wird. Aufwendigere Erschließungsvarianten wurden nicht weiter verfolgt. Das Konzept des Plangebietes entspricht im Wesentlichen dem des benachbarten Baugebietes "Krücken I", so dass die östliche Siedlungsentwicklung Ochsendorfs ein abgerundetes städtebauliche Gesamtbild ergibt.

3.5 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Zur Ermittlung der Schallimmissionen liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Die Schallimmissionen durch den Verkehr auf der BAB 2 werden auf der Grundlage der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz bewertet.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde neben einem Bodengutachten eine Entwässerungsplanung erstellt. Kenntnislücken bestehen in Bezug auf Grundwasserflurabstände und -fließrichtungen.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgt anhand eines standardisierten Bewertungsverfahrens. Generell besteht die Möglichkeit, dass so ein Verfahren, einzelne, besondere Gegebenheiten eines Plangebietes nicht vollständig in ihrer Bedeutung erfasst.

3.6 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des anschließenden Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 (3) BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuerer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Osten der Ortslage Ochsendorf soll ein neues Baugebiet mit rd. 18 neuen Wohneinheiten entstehen. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet inklusive der Erschließung und Begrünung auf einer Fläche von insgesamt rd. 1,98 ha festgesetzt. Zur Gestaltung des neuen Ortsrandes soll am Ostrand des Plangebietes eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen. Die Erschließung erfolgt von der Straße "Alte Dorfstraße". Darüber hinaus ist eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung vorgesehen, die die Dachform und -farbe sowie die Gestaltung, Art und Höhe der Einfriedungen regelt.

Unter Anwendung des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetags wurden erhebliche Auswirkungen ermittelt, die einem Wert von 0,68 Werteinheiten/ ha entsprechen.

Die festgesetzten Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes stellen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild dar. Der ermittelte Kompensationsbedarf kann innerhalb des Plangebietes nicht gedeckt werden und muss extern erfolgen.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

Die Alternativenprüfung bezog sich auf Erschließungs-, Begrünungs- und Entwässerungsvarianten. Unter Berücksichtigung der geringen Größe und des Zuschnitts des Plangebiets stellt die festgesetzte Variante auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit eine günstige Variante dar, die die Form und Struktur des benachbarten Siedlungsbereichs ("Krücken I") fortführt.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurden zum Schall und zum Boden/ Entwässerung Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in die Planung eingearbeitet.

4.0 BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT "KRÜCKEN II"

- Geltungsbereich

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Krücken II" erlässt die Stadt Königslutter zur Absicherung eines gestalterischen Rahmens für das Baugebiet eine Örtliche Bauvorschrift. Der räumliche Geltungsbereich ist mit dem des Bebauungsplanes identisch.

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit auch solche Gebäude und Anlagen eingeschlossen sind, für die keine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

- Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift/Begründung

Die Stadt Königslutter am Elm ist grundsätzlich bestrebt, den Eigentümern der Grundstücke im Planbereich eine möglichst weitgehende Gestaltungsfreiheit zu erhalten. Auf der anderen Seite soll sich das Neubaugebiet in seiner Struktur und Gestaltung in das Ortsbild einfügen und in der exponierten Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine angemessene Einbindung nach regionstypischen Vorbildern ermöglichen. Aus diesem Grunde werden vorrangig Dachneigung und Dachgestaltung geregelt, da diese einerseits in der Ortsrandlage besonders ortsbildprägende Wirkung besitzen, andererseits jedoch die Fassaden als beliebtestes Ausdrucksmittel von Individualität unberührt lassen. Die Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise ausreichend geregelt.

Für die Dachflächen wird die Dachneigung entsprechend der umgebenden Bebauung und der an Gebäuden im historischen Ortskern üblichen Dachformen auf 28° bis 48° festgesetzt. Geregelt werden hier nur die Neigungen der Hauptdächer. Dachneigungen von untergeordneten Nebendächern, die sich im Verhältnis ihrer Fläche der Hauptdachfläche unterordnen, sind von den Regelungen nicht betroffen, so dass hier z. B. Friesengiebel zulässig sind. Diese Dachneigungen sind auch für den Einsatz von Sonnenkollektoren und Solarzellen gut geeignet. Um eine in ihrer Farbgebung nicht störende Dachlandschaft im Randbereich der Ortslage zu erhalten, werden für die Dacheindeckungen ortsübliche Farben (nicht glänzend) in den Tönen orange, rot, braun und grau zugelassen. Nach genauer Bestandsaufnahme in Ochsendorf ist eindeutig nachzuvollziehen, dass diese Farbtöne vorherrschend und somit ortsüblich sind. Glänzende Dachdeckungen mit beispielsweise gelben, grünen oder blauen Farbgebungen gelten daher als ortsfremd, werden daher abgelehnt und somit nicht zugelassen. Die Festsetzungen dienen der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen sind flache Dächer zulässig, wobei für Flachdächer über 30 m² und unter 25° Dachneigung Dachbegrünungen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und der Gestaltung zwingend vorgeschrieben sind. Nebengebäude mit einer Dachneigung von über 25° können dann mit Dachziegeln versehen werden. An Hauptgebäuden sind Dachbegrünungen ebenfalls zulässig; in diesem Fall kann die Dachneigung frei gewählt werden, da die Außenwirkung von Gründächern gering ist.

Einfriedungen sind für das Straßenbild von besonderer Bedeutung, so dass die ÖBV Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen setzt. Die Beschränkung auf Hecken und Holzlattenzäune dient der Einfügung des neuen Baugebietes in die dörfliche

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

Ortslage. Zugleich sollen untypische, dem städtischen Raum zuzuordnende Gestaltungselemente vermieden werden.

Die vorgenommenen Formulierungen erfolgen im Rahmen der Planungsentscheidung der Stadt Königslutter, sind durchaus gewollt und beabsichtigt.

5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die **LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg** geben mit Schreiben vom 13.06.2007 folgende Hinweise:

Zur Frage der Bepflanzung von Versorgungstrassen gibt es eine Vielzahl von Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen, wie z. B.

- DIN 1998
- DVGW-Arbeitsblatt GW 125
- VOB Teil C (DIN 18300)
- Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939)

In der DIN 1998 ist geregelt, welche Leitungszonen für die einzelnen Versorger zur Verfügung gestellt werden müssen. Für die Verlegung der Stromversorgungsleitungen sieht die Vorschrift Regelbreiten von jeweils 0,7 m bis 1,0 m vor. Bei erhöhtem Energiebedarf, wie er z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten zu erwarten ist, sind meist die maximalen Regelbreiten notwendig.

Die LSW weicht häufig insofern von der DIN 1998 ab als die Leitungszonen für Strom- und Gasleitungen durch kombinierte Verlegung auf insgesamt 1,0 m – in besonderen Fällen sogar auf 0,8 m – beschränkt werden.

Die Bepflanzung von Versorgungstrassen ist in verschiedener Hinsicht problematisch:

- Blitzeinschläge in Bäume gefährden die Leitungen.
- Eingebrachte Düngemittel schädigen u. U. das Leitungsmaterial.
- Der Wasserentzug durch die Bäume kann zu Trocknungsrisen führen.
- Wurzeln greifen z. T. die Leitungen an.
- Umbrechende Bäume (Sturm, Unfall ...) können die unterirdischen Leitungssysteme zerreißen oder beschädigen.
- Durch den erforderlichen Sand- und Kieseinbau bei der Leitungsverlegung entsteht im Bereich der Leitungstrasse eine Drainagewirkung, wodurch ein Wasserentzug für Bäume und Sträucher entstehen kann.

Um aufwendige Schutzmaßnahmen zu vermeiden, die die Anschlusskosten der Investoren bzw. Bauherren erhöhen würden, sollten Bäume deshalb gemäß DVGW-GW 125 mit einem Mindestabstand von 2,5 m, gemessen von der Grenze der Leitungszone, gepflanzt werden.

Schon bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder bei Straßenumgestaltungsmaßnahmen müssen die Leitungszonen und die erforderlichen Mindestabstände berücksichtigt werden. Sollte die DIN 1998 mitunter nicht eingehalten werden können, so ist von den Planern dafür zu sorgen, dass die daraus resultierenden Mehrkosten bei der Leitungsverlegung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. So müssen z. B. die Standorte von Bäumen innerhalb der Versorgungstrassen noch vor der Leitungsver-

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

legung so genau fixiert werden, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen auf einen möglichst engen Bereich eingeschränkt werden können.

Das **NLWKN Braunschweig** gibt mit Schreiben vom 20.12.2007 folgenden Hinweis:

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gemäß § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlass "Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG" (01.08.2002, Nds. MBl. Nr. 32/2002, S. 682).

6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 10.12.2007 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 24.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.06.2007 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen in der Begründung und zu Korrekturen der Plandarstellungen führten.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 11.12.2007 bis zum 11.01.2008 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 28.11.2007 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise zum Immissionsschutz und zum Grenzabstand führten zu Ergänzungen in der Begründung. Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

7.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

Der Bebauungsplan "Krücken II", der zugleich die 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans "Krücken I" umfasst, erfolgt um 16 neue Bauplätze in Ochsendorf zu schaffen. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Krücken I", wie auch die Regelungen der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung unverändert beibehalten werden. Die Planung beinhaltet neben Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingearbeitete

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

Fachgutachten zum Thema Schallschutz, Boden und ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, einerseits zur Verlegung andererseits zur Verrohrung eines Grabenlaufs.

Für die Ermittlung der von der Planung umweltrelevanten Belange hat die Stadt eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen sowie z. t. die bestehenden Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Krücken I" mit ÖBV in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet. Es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt, eine Eingriffsregelung wurde erarbeitet. Diese Grundlagen wurden der Planung gegenübergestellt und führten zu Berücksichtigung in den textlichen Festsetzungen.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Flora und Fauna, Luft, Wasser, Mensch sowie Kultur und Sachgüter nicht beeinträchtigt sind.

Das Schutzgut Boden wird im Bereich der Versiegelungen als stark eingeschränkt, im Bereich der Freiflächen als eingeschränkt beurteilt.

Für das Schutzgut Wasser sind in Folge der Neuversiegelung Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen werden jedoch aufgrund der Regenwasserrückhaltung als insgesamt nicht erheblich bewertet.

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Anregungen zu umweltrelevanten Belangen zu den Festsetzungen des Plans, zur Entwässerung und zur Landwirtschaft vorgebracht

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Stadt zu dem Schluss gekommen, dass der Standort für das Vorhaben gut geeignet ist.

8.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

8.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Der Grunderwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen und der Grünflächen sowie die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen wird über einen Erschließungsträger ausgeführt und finanziert. Der Stadt Königslutter entstehen hierdurch keine Kosten, so dass auf eine detaillierte Kostenschätzung in diesem Rahmen verzichtet wird.

Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

9.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Anfallende Oberflächenwasser werden in das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken eingebracht und zeitlich verzögert an den Naturhaushalt abgegeben.

Die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Der Ausbau der Straßen- und Wegeflächen und der Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar.

10.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen, Wege und Grünflächen wird durch einen Erschließungsträger vorgenommen. Er wird die Maßnahmen finanzieren.

11.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB vom 11.12.2007 bis 11.01.2008 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 21.02.2008 durch den Rat der Stadt Königslutter beschlossen.

Königslutter, den 17.04.08

gez. i.V. Rötemeier
(Bürgermeister)

Siegel



Die Übereinstimmig dieser Fotokopien mit den Urschriften wird bestätigt

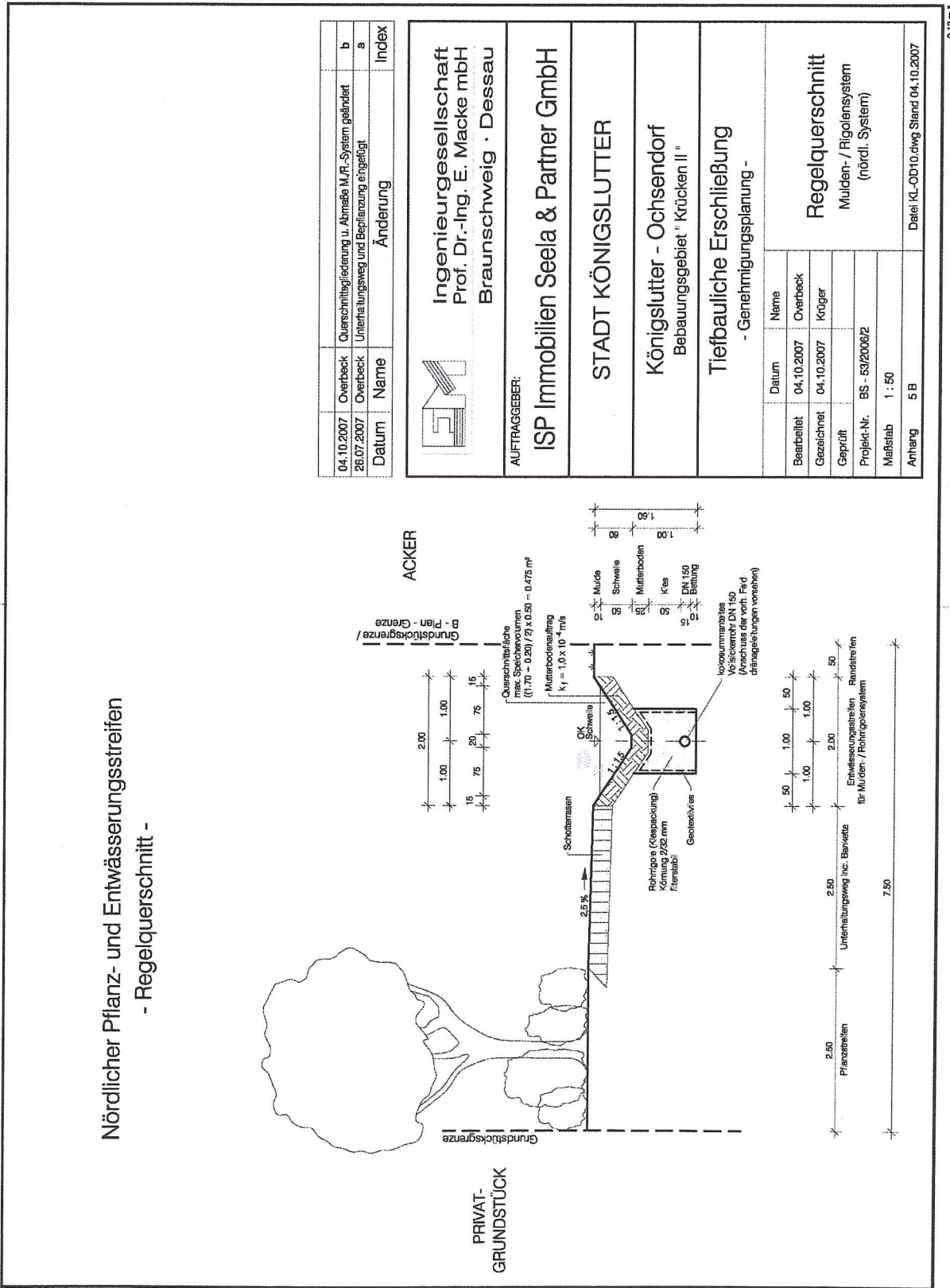
Der Bürgermeister
Im Auftrage

(Hötger)
Techn. Angestellter



Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG "KRÜCKEN II" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Stadt Königslutter am Elm, Ortsteil Ochsendorf, Landkreis Helmstedt

