



Stadt Königslutter am Elm

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift der Begründung des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Königslutter am Elm, 19.02.2016

Der Bürgermeister

i.A.

(Badeker)

Bebauungsplan "In den Gärten"
zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplans
"Rischbleek-Nord"

(Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung

Stand 19.10.2015



Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000, Quelle : AK5 © LGLN

Kontakt:

Bearbeitung:

Stadt Königslutter am Elm
Planungs- und Tiefbauamt

Niedernhof 7
38154 Königslutter

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

ABSCHRIFT

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
1.3	Verfahren	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Wirksame Bebauungspläne	3
2.4	Schutzgebiete	3
2.5	Landschaftsplanung	3
2.5.1	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt	3
2.5.2	Landschaftsplan der Stadt Königsutter	3
3	Planung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	5
3.2.2	Geschossigkeit	6
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe	6
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	6
3.4	Bauweise	7
3.5	Örtliche Bauvorschrift	7
3.6	Erschließung	8
3.6.1	Verkehr	8
3.6.2	Energie	8
3.6.3	Trinkwasser und Löschwasser	8
3.6.4	Abwasser	9
3.7	Baugrund	9
3.8	Realisierung der B-Planänderung	9
3.9	Umweltbelange	10
3.9.1	Boden	10
3.9.2	Wasser	10
3.9.3	Luft/Klima	10
3.9.4	Arten und Lebensgemeinschaften	11
3.9.5	Landschafts- (Orts-)bild	11
3.9.6	Mensch (Immissionsschutz)	11
3.9.7	Eingriffsregelung	13
3.9.8	Artenschutz	13
4	Literaturverzeichnis	14

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt auf kernstadtnahen Flächen ca. 24 Bauplätze durch eine Innenverdichtung entwickeln. Es handelt sich um eine Kleingartenanlage, eine Fläche auf der die Kleingartennutzung aufgegeben wurde sowie einen Spielplatz.

Die Bebauung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Zunächst soll nur die Fläche für Wohnbebauung genutzt werden, in der die Kleingartennutzung bereits aufgegeben wurde. Da mit der Aufgabe der Nutzung weiterer Gärten zu rechnen ist, wird die Gesamtfläche, die hier für eine Innenentwicklung zur Verfügung steht, überplant.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Königslutters und ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Dabei handelt es sich um Einfamilienhausbebauung die über die Straßen Kiefelhorn, Kuhspring und Wellenbusch im Osten, die Straße Am Rischbleek im Süden sowie den Buchenring im Westen erschlossen ist. Im Norden grenzen Grün- und Sportanlagen an das Gelände an.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 2,2 ha.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenverdichtung und wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 5.540 m².

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe.

Ferner kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. (siehe hierzu Abschnitt 2.1).

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 raumorderische Bedeutung festgelegt.

Die westlich angrenzende Feldflur ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Die beabsichtigte Wohnbaulandausweisung als Innenentwicklung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm stellt für nahezu den gesamten Geltungsbereich der Änderung eine Grünfläche dar. Entsprechend der ursprünglichen Nutzungen sind die Zweckbestimmungen Kleingärten und Spielplatz dargestellt.

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die angrenzende Grünfläche trägt die Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Sportplatz“ wobei ein großer Teil dieser Flächen noch landwirtschaftlich genutzt wird. Das im Norden angrenzende Gelände eines Hotels ist als Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ dargestellt.

Die nun geplante Art der baulichen Nutzung widerspricht der Darstellung des FNP. Die Gründe für die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden im Abschnitt 3.1 erläutert. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB berichtigt.

2.3 Wirksame Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans ist mit dem Bebauungsplan „Rischbleek Nord“ bereits überplant, der nun in diesem Bereich aufgehoben werden soll. Es wurden die damals schon vorhandene Kleingartenanlage mit einem Weg an der Westseite und einer weiteren Wegeverbindung im Süden zur Straße „Am Rischbleek“ sowie der Spielplatz festgesetzt.

Für die Bauflächen östlich und südlich des Planbereichs wurde ein reines Wohngebiet, Einschossigkeit und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Der im Norden angrenzende B-Plan „Rischbleek West“ setzt die Sonderbauflächen des Hotelbetriebs mit seinen Sport- und Nebenflächen fest.

Westlich schließt der B-Plan „Rischbleek Anger-Elmrand“ an, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einem Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt.

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 wird die Kleingartenanlage (auch der inzwischen beräumte Teil) als Bereich mit Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften gekennzeichnet. Nähere Ausführungen zu diesem Schutzgut enthält Abschnitt 3.9.4. Weitere Hinweise zu besonderen Naturschutzfunktionen oder Zielstellungen für das Gebiet enthält der Landschaftsrahmenplan nicht.

2.5.2 Landschaftsplan der Stadt Königslutter

In den Bestandsdarstellungen des Landschaftsplans wird die Kleingartenanlage als solche erfasst und als Biotoptyp mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet. Ferner wird die besondere klimatische Situation innerhalb des Siedlungsbereichs dokumentiert: Klimaökologische Kompfortinsel.

Besondere Ziele oder Maßnahmen sieht der Landschaftsplan für den Geltungsbereich nicht vor.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um den Neubau von Wohnhäusern, insbesondere Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Dabei sollen nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden. Es werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im Verfahren, haben sich Anlieger von der Straße „Kuhspring“ gegen diese Festsetzung gewandt, da sie eine unzulässige Beeinträchtigung des dortigen reinen Wohngebietes befürchten. Die Tatsache, dass das Verkehrsaufkommen zunimmt stellt jedoch nicht bereits einen Verstoß gegen den Gebietscharakter dar. Hinsichtlich der Verkehrsarten ist keine wesentliche Änderung zu erwarten. LKW sind nur in geringem Umfang, wie für Wohngebiete typisch, zu erwarten. Als objektiver Maßstab für den in dem benachbarten reinen Wohngebiet zu berücksichtigenden Schutz vor Verkehrslärm ist die 16. BImSchV anzuwenden.

Im geplanten WA werden keine weiteren Nutzungsarten ausgeschlossen, da die Stadt die Ansiedlung solcher mit dem Wohnen verträglicher Nutzungen nicht von vornherein als unzulässig definieren will. Der Bestand in den anderen Wohngebieten der Stadt zeigt, dass sich nur vereinzelt derartige Nutzungen etablieren und insofern die Auswirkungen auf das Gesamtverkehrsaufkommen in der Straße „Kuhspring“ zu vernachlässigen sind. Bei Abschätzungen des zukünftigen Verkehrsaufkommens wählt die Stadt zur Berücksichtigung solcher Verkehre einen als „worst case“ einen Zuschlag von 20%. Selbst mit diesem Ansatz sind keine erheblich höheren Immissionen für die Anwohner am Kuhspring zu erwarten.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf, der von Grundstücksgrößen überwiegend zwischen 700 und 800 m² ausgeht, sieht 24 Grundstücke im Geltungsbereich vor.



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf

Tab. 1: Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA	18.480 m ²

3.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der eine Kleingartenanlage und einen Spielplatz darstellt.

Die Nachfrage nach Kleingärten ist rückläufig, so dass bereits die Hälfte der Kleingartenanlage beräumt wurde. Diese Fläche soll in einem ersten Bauabschnitt erschlossen und bebaut werden. Auch für die zurzeit noch genutzten Kleingärten ist mit einer rückläufigen Nachfrage zu rechnen, so dass auch diese Flächen absehbar als Wohnbauland zur Verfügung stehen können. Insofern „verdrängt“ die geplante Wohnnutzung die Kleingartennutzung nicht, sondern tritt als Folgenutzung ein.

Der festgesetzte Spielplatz ist bereits seit vielen Jahren ohne entsprechende Ausstattungselemente und wird von der Stadt auch nicht als solcher unterhalten. Er stellt sich als Grünfläche mit extensivem Scherrasen und randlicher Bepflanzung dar. Die Stadt beabsichtigt auch in Zukunft hier keinen Spielplatz mehr einzurichten. Sie verfolgt seit 2010 ein Konzept, die Anzahl der Spielplätze aus der Notwendigkeit der Haushaltskonsolidierung heraus zu verringern und dabei dennoch ein langfristig ausreichendes Angebot an gut ausgestatteten und gepflegten Spielplätzen im Stadtgebiet zu gewährleisten, da diese Bedeutung als „Bewegungsräume“ sowie als Treffpunkt für Kinder von 6 bis 12 Jahren haben. Auf einen Spielplatz für Kinder kann im Geltungsbereich verzichtet werden, da hier eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung dominiert, die zu den Wohneinheiten jeweils Freiflächen für das Spielen bietet. Für ältere Kinder sind am nahen Ortsrand weitere öffentliche Grünflächen vorhanden, die sich auch zum Spielen eignen. Insofern stellt die geplante Wohnnutzung auch für diese Fläche eine geeignete Folgenutzung dar. Der Spielplatz am Buchenring ist nur 300 m entfernt, so dass nur ein kleinerer Teil des Einzugsbereichs des aufgegebenen Spielplatzes zukünftig deutlich mehr als 400 m vom nächstgelegenen Spielplatz entfernt liegt. Der Spielplatz Buchenring enthält zurzeit keine entsprechenden Ausrüstungsgegenstände, da offensichtlich durch die Altersstruktur in der umgebenden Bebauung kein entsprechender Bedarf besteht. Er bleibt jedoch planungsrechtlich und faktisch als Grünfläche erhalten, so dass eine Neugestaltung der Spielfläche bei entsprechendem Bedarf möglich ist.

Aus der Funktion als Grundzentrum ergibt sich für Königslutter die Aufgabe Wohnbauflächen in angemessenem Umfang bereitzustellen. Mit dem ersten Bauabschnitt des vorliegenden B-Plans und den B-Plänen „Am Fischerstiege“ sowie „Im Dieckeln“ sowie den vorhandenen Baugebieten ergibt sich, vorbehaltlich der abschließenden Planungen ein Angebot von 77 Bauplätzen.

Im Vergleich der Baugebiete hat die mit dieser Planung beabsichtigte Innenentwicklung eine besondere Priorität gegenüber den Planungen, die landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Aus den vorangehenden Ausführungen dieses Abschnitts ergibt sich, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung an die vorliegende Planung angepasst werden kann (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich mit einem Wert von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen (überwiegend > 700 m²) 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 eine maximale Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche möglich ist.

Tab. 2: Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung

GRZ	0,3
zulässige Grundfläche	5.544 m ²
zulässige Versiegelung	8.316 m ²

3.2.2 Geschossigkeit

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

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Damit soll für das Obergeschoss eine Flächenbegrenzung, die bei der Eingeschossigkeit besteht, entfallen. Ein 2. Obergeschoss soll jedoch durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen vermieden werden. Damit werden Bauformen ermöglicht, die heute im Einfamilienhausbau eine hohe Akzeptanz haben und die mit eingeschossigen Bauformen gut harmonisieren.

Tab. 3: Geschossigkeit

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

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird so festgesetzt, dass in der Regel kein Dachgeschoss zusätzlich zu 2 Vollgeschossen entstehen wird und um insgesamt die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Aus diesem Grund werden für Flachdächer und geneigte Dächer unterschiedliche Werte festgesetzt. Dabei geht es zum einen um die Festlegung einer angemessenen Baudichte und zum anderen um die Sicherung eines harmonischen Ortsbildes durch die Vermeidung starker Höhenunterschiede zwischen den entstehenden Wohngebäuden.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten sind bei der Bestimmung der Firsthöhe nicht zu berücksichtigen.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück. Die exakte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche im Endausbau kann zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung den Erschließungsplänen entnommen werden. Die Stadt stellt dem Landkreis und den Bauherren zu diesem Zeitpunkt die notwendigen Höhenangaben zur Verfügung.

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

Dachneigung	FH
Flachdächer (Neigung unter 20°)	6,5 m
geneigte Dächer (Neigung 20° und größer)	9,5 m

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Geltungsbereichsgrenze 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.

3.4 Bauweise

Im Plangebiet wird eine aufgelockerte Bebauung, vorwiegend mit Einfamilienhäusern angestrebt. Als zulässige Bauweisen werden daher Einzelhäuser und Doppelhäuser 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 Dachfarben, die deutlich von der regionaltypischen Gestaltung abweichen, ausgeschlossen werden.

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, z.B. vom Elmrund wahrgenommen werden kann.

Diese Gestaltungsanforderungen an die im Plangebiet zu erwartende Bebauung sind unabhängig von der Gestaltung im historischen Ortskern oder der umliegenden Siedlungsbereiche. Dabei ist der Stadt bewusst, dass für direkt angrenzende ältere Baugebiete vergleichbare Regelungen nicht existieren. Die Tendenz, zu einer Gestaltung von Häusern 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 die Farben lila, violett, blau, gelb, grün oder Mischungen daraus nicht zulässig. Rot- und Brauntöne als Bezug zum Dachstein aus gebrannten Ton sowie Grau und Schwarz entsprechend einer Schieferdeckung sind zulässig, da die regionaltypische Dachfarben darstellen. 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 oder PV-Anlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.

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

- lebende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen,
- Maschendraht oder Stabmattengitterzäune nur in Kombination mit einer Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen,
- massive Mauer aus Naturstein, Klinker oder verputzt
- sowie Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.

Bei Mauern ist die Oberfläche hinsichtlich Materialität und Erscheinungsbild der Fassadenoberfläche des Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehr

Das Plangebiet kann von der Straße „Kuhspring“ erschlossen werden. Sie hat eine Gesamtbreite von mindestens 8 m. Die Fahrbahnbreite beträgt mehr als 5,5 m, so dass auch ein Begegnungsfall PKW/LKW laut RAS 06 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2007, S. 27) gewährleistet ist. Sie endet zurzeit mit einer Wendeanlage, von der aus die Erschließung der geplanten 24 Grundstücke fortgeführt wird. Die Breite der Verkehrsfläche im Plangebiet wird mit 8,8 m und 7 m festgesetzt. Im ersten Bauabschnitt ergibt sich für das erste Straßenstück eine Breite von 6,3 m, die mit dem 2. Bauabschnitt um einen Streifen für den ruhenden Verkehr erweitert werden kann. Wendeanlagen werden mit einem Wenderadius von 11 m vorgesehen. Die Verkehrsflächen werden als Mischflächen ausgebildet.

Andere Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung bieten sich nicht an. Die Wegeverbindungen zum Buchenring und zur Straße Am Rischbleek sind aufgrund ihrer Breiten von 4 bzw. 2 m nur für fußläufige Wegeverbindungen geeignet. Vermutlich kommt es hier aufgrund der begrenzten Wegesbreite zur Verkehrsregelung „Fußweg, Radfahrer frei“. Damit haben Fußgänger Vorrang gegenüber Radfahrern. Der südliche Weg, der auf die Straße Rischbleek führt, dient auch als Grundstückszufahrt eines Anliegers am Rischbleek. Diese Funktion soll auch in Zukunft durch eine geeignete Verkehrsregelung gewährleistet werden. Ein Grunderwerb zu Lasten der benachbarten Grundstücke wird vom Eigentümer der Grundstücke abgelehnt. Die Erschließung über den Buchenring hätte zudem größere Verkehrsflächen zur Folge.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an einen Weg, der von der Bundesstraße B1 aus zwischen Hotel und den dazugehörigen Tennisplätzen entlangläuft, am Plangebiet nach Südwest abknickt und weiter in die Feldflur führt. Der Weg ist als Feldweg wasserdurchlässig befestigt. Eine Erschließung über diesen Weg kann aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Er bindet am Ortsausgang Königslutters an die B1 an. Diese Variante scheitert schon an der notwendigen Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B1 sowie an den sehr viel höheren Kosten für den Bau und die Unterhaltung der zusätzlichen Verkehrsflächen. Die Kosten für die Herstellung einer 6 m breiten Verkehrsfläche ohne Nebenanlagen sind bei 250 m Weglänge mit 126.000 € anzunehmen, wenn man die dann nicht notwendigen Teile der Straßenfläche des derzeitigen Entwurfs gegenrechnet (900 m² zusätzlich). Nicht berücksichtigt sind dabei die Kosten für Grunderwerb, andauernde Unterhaltung der Verkehrsfläche sowie für alle baulichen Veränderungen an der Bundesstraße 1, die theoretisch noch höhere Kosten verursachen können. Abgesehen von diesen technischen und wirtschaftlichen Problemen ist eine verkehrliche Erschließung, die ausschließlich aus der Stadt herausführt und keine direkte Verbindung Richtung Stadtkern bietet aus städtebaulichen Gründen abzulehnen.

Da über den Kuhspring eine angemessene Erschließung sichergestellt werden kann, sind erhebliche zusätzliche Kosten für die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung weiterer Verkehrsflächen kritisch zu prüfen. Sie bieten im vorliegenden Fall keine gewichtigen Vorteile.

Die Nutzung der Wegeverbindung über den Feldweg zur B1 wird jedoch für die Erschließungsphase angestrebt, um den Baustellenverkehr nicht durch die vorhandenen Baugebiete führen zu müssen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der NLStbV erforderlich, die die dafür die notwendige Sondernutzungserlaubnis bereits in Aussicht gestellt hat. Die Stadt wird in diesem Zusammenhang das Spielplatzgrundstück gegen ein geeignetes Grundstück am nördlichen Rand des Plangebiets mit dem Vorhabenträger tauschen, um über dieses die Durchfahrt des Bauverkehrs (der Erschließung) auch für den 2. Bauabschnitt zu ermöglichen.

3.6.2 Energie

Netzbetreiber für elektrische Energie ist die Avacon AG. Die Erdgasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Königslutter GmbH. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden.

3.6.3 Trinkwasser und Löschwasser

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

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

3.6.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Königsutter am Elm zuständig. Schmutz- und Regenwasserkanäle liegen in der Straße Kuhspring. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Planbereich aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Eine weitere leistungsfähige Entwässerungslinie für Oberflächenwasser führt als Kanal an der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang nach Nordwesten und als Graben weiter Richtung B1.

Die Lage der notwendigen Kanäle und die notwendigen Anpassungen der Regenrückhaltung werden noch erarbeitet.

3.7 Baugrund

Im Plangebiet stehen stark feinsandige Schluffe oder stark schluffige Feinsande und stark kiesigen Schluffen und Ton an. Dabei handelt es sich um Löß und mesozoisches Gestein bzw. deren Verwitterungs- und Umlagerungsprodukte.

Der Untergrund ist ausreichend tragfähig.

3.8 Realisierung der B-Planänderung

Die Grundstücke des ersten Bauabschnitts befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der die Erschließung und Bebauung des Gebiets zügig realisieren möchte.



Abbildung 3: 1. Bauabschnitt, städtebaulicher Entwurf

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

Für die östlichen Flächen besteht noch kein Zeitplan für eine Realisierung, da die dort vorhandenen Gärten noch genutzt werden. Nach Auskunft des Eigentümers ist auch für diesen Teil in einigen Jahren mit der Nutzungsaufgabe zu rechnen. Das Durchschnittsalter der Gartenpächter ist dort relativ hoch und freierwerdende Gärten sollen nicht erneut verpachtet werden.

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten.

3.9 Umweltbelange

3.9.1 Boden

Nach der geologischen Karte 1:25.000 steht im Geltungsbereich Löß über mesozoischen Bildungen an. Im Norden sind dies Mergel des Unteren Keuper und im Süden Muschelkalkschotter. Im Löß hat sich eine Pseudogley-Braunerde entwickelt.

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

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

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

3.9.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Westlich des Plangebiets führt ein Graben hangabwärts. Ein Regenwasserkanal an der südlichen Geltungsbereichsgrenze mündet in diesen Graben. Das Oberflächenwasser der Kleingärten wurde bisher nicht aufgefangen und nicht zentral abgeführt. Aufgrund der geringen Versiegelungsrate konnte es innerhalb der Gärten versickern.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Wasser vor allem mittelbar durch die Verringerung der Grundwasserneubildung und der Filtration. Eine Erhöhung von Abflussspitzen in Oberflächengewässern wird durch die Regenrückhaltung im Entwässerungssystem vermieden.

3.9.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist weitgehend unversiegelt und stellt aufgrund dieser Tatsache sowie des Vegetationsbestandes eine klimaökologische Komfortinsel dar (Landschaftsplan des Stadt Königslutter am Elm).

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.

3.9.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich teilt sich in drei unterschiedliche Bereiche hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften: die Kleingartenanlage, der Bereich mit der aufgegebenen Kleingartennutzung sowie die öffentliche Grünfläche (Spielplatz).

Eine Erfassung der Biotoptypen sowie der Rote-Liste-Pflanzenarten fand im Frühjahr 2015 statt. Die maßgeblichen Informationen werden im Folgenden zusammengefasst.

Die ermittelten Biotoptypen haben für den Naturhaushalt geringe bis mittlere Bedeutung wobei der brachliegende Teil der Kleingartenanlage (halbruderale Gras- und Staudenflur) sowie die einheimischen Gehölze mit der Wertstufe III (mittlere Bedeutung) die höchste Bewertung erhalten (Erich Bierhals, 2004). Weiterhin wurden im Geltungsbereich die Biotoptypen strukturarme Kleingartenanlage, Ziergebüsch, artenarmer Scherrasen, Weg, vegetationsarmer Graben und nicht standortgerechter Gehölzbestand erfasst. Ein besonderer Schutzanspruch ergibt sich aus diesem Bestand nicht. Rote-Liste-Pflanzen wurden bei den Begehungen nicht erfasst.

Die Vogelarten wurden an vier Tagen von Mitte April bis Anfang Juni erfasst. Im Untersuchungsgebiet wurden bei den Kartierungen insgesamt 28 Vogelarten festgestellt. Keine der nachgewiesenen Arten ist im Bestand gefährdet. Zwei (in Deutschland) bzw. vier Arten (in Niedersachsen) werden wegen langfristig rückläufiger Bestände auf der Vorwarnliste (V) geführt. Für 15 Arten liegt ein Brutnachweis, für fünf weitere Brutverdacht vor. Weitere sechs Arten wurden während der artspezifischen Brutzeiten nur einmalig im Gebiet gesichtet. Zwei Arten suchen das Gebiet nur zur Nahrungssuche auf (vgl. folgende Tabelle).

Von den insgesamt 20 im Gebiet brütenden Arten werden Girlitz, Haussperling und Star auf der Vorwarnliste geführt. Der Haussperling brütet vereinzelt an den Gebäuden der umliegenden Einzelhausbebauung und hat vermutlich weitere Brutplätze an den Gartenlauben einzelner Kleingartenparzellen. Girlitz und Star haben Brutplätze in den Bäumen und höheren Gehölzen der Haus- und Kleingärten. Der potenzielle Brutplatz des Bluthänflings (nur Brutzeitfeststellung) ist vermutlich in den Gehölzen am Nordrand des Geländes lokalisiert. Von den anderen 17 Arten, die mit Brutnachweis oder Brutverdacht im Gebiet nachgewiesen wurden, haben 16 Arten ihren Brutplatz in Gebüsch, Sträuchern oder Bäumen. Nur der Hausrotschwanz legt seine Nester bevorzugt in Nischen und Spalten an Gebäuden oder ähnlichen Strukturen (z. B. Schuppen, Gartenlauben) an.

Weiterhin werden die Fledermäuse als artenschutzrechtlich potentiell relevante Art untersucht. Die Begehungen zu dieser Artengruppe sind noch nicht abgeschlossen. Entsprechend werden abschließende Aussagen zu Bewertung und Konfliktanalyse erst mit dem Abschlussbericht vorgelegt. Bisher konnte nur eine Art, die Zwergfledermaus, vereinzelt auf Jagdflügen im südlichen Teil des Plangebietes festgestellt werden. Diese Art ist nach BNatSchG streng geschützt, entsprechend auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Das können Tagesverstecke in Spalten, Mauerritzen u. ä. an Gebäuden, Schuppen oder auch in Holzstapeln sein. Die Zwergfledermaus ist in Niedersachsen im Bestand gefährdet, allerdings ist diese Einstufung älter als 15 Jahre. In ganz Deutschland gilt die Art dagegen als ungefährdet.

Der Gehölz- und Gebäudebestand des Geländes bietet keine geeigneten Strukturen an, die als Winterquartier oder Wochenstuben dienen könnten. Allenfalls Tagesverstecke einzelner Tiere sind in Astlöchern oder Spalten an einzelnen, älteren Gehölzen oder den Gartenlauben vorhanden.

3.9.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet bietet innerhalb des Stadtgebietes einen Bereich mit hohem Gehölzanteil und nur geringer Bebauung. Insofern besteht hier ein naturnäheres Ortsbild als in den umgebenen Wohnbauflächen. Die landschaftsästhetische Wirkung reicht aufgrund fehlender Sichtbeziehungen jedoch nur geringfügig über die Geltungsbereichsgrenzen hinaus.

Durch die geplante Realisierung eines Wohngebietes wird auch dieser Bereich den Charakter einer lockeren Einzelhausbebauung annehmen, wie er in den umgebenden Gebieten besteht.

3.9.6 Mensch (Immissionsschutz)

Die Kleingartenanlage dient insbesondere der Erholungsnutzung der Bevölkerung. Diese Nutzung wird jedoch durch das geplante Wohngebiet nicht verdrängt. Vielmehr folgt die Wohnnutzung der aufgegebenen gärtnerischen Nutzung nach. Die Hälfte der ehemaligen Kleingartenanlage ist bereits aufgegeben.

Die formelle Aufgabe des Spielplatzes erfolgt im Rahmen eines stadtweiten Konzeptes zur Verringerung der Spielplätze vor dem Hintergrund notwendiger Haushaltskonsolidierungen. Die Grünfläche ohne besondere Funktion für die Erholungsnutzung wird nun einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.

Westlich schließt ein Hotel- und Erholungsgelände an. Mit den Bebauungsplänen „Rischbleek West“ und „Sport- und Freizeitanlagen Hotelpark Königshof“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Hotelkomplex, Tennis- und Sportflächen geschaffen, die bisher im ursprünglich angedachten Umfang nicht realisiert wurden. Zu B-Plan „Rischbleek West“ liegt kein schalltechnisches Gutachten vor. Ein Lärmschutzwall wurde damals an der Grenze zur benachbarten Wohnbebauung an der Straße Kiefelhorn festgesetzt. Zum Plangebiet ist keine Lärmschutzmaßnahme vorgesehen. Da der Bebauungsplan keine Lärmkontingente auf den Basis schalltechnischer Berechnungen festsetzt, ist zwar einerseits das Recht der Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen im „SO Fremdenverkehr“ zu berücksichtigen. Andererseits kann jedoch erwartet werden, dass dabei die Nutzungen hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen so angeordnet werden, dass lautere Nutzung weiter im Norden etabliert werden und in der Nähe zu den Wohngebieten im Süden die Hotelzimmer oder vergleichbar ruhige Nutzungen angeordnet werden. In der Begründung des B-Plans „Rischbleek West, zugl. 4. Teilw. Änderung des B-Plans Rischbleek-Nord“ wird ausgeführt: *„Bei der möglichen Errichtung einer Sporthalle usw. sind die baulichen Anlagen so auszurichten, daß notwendige Fenster nicht in Richtung auf das Wohngebiet angeordnet werden, ggf. sind bei der Realisierung von Vorhaben besondere schalltechnische Gutachten beizubringen.“* sowie *„da das Sondergebiet im Hinblick auf die konkreten Nutzungen im einzelnen nicht definiert werden kann und im Hinblick auf die im Plan getroffenen Festsetzungen für die Art und das Maß der Nutzung bestimmte Bandbreiten der Entwicklung offen bleiben. Andererseits sind zur Berücksichtigung ausreichenden Schallschutzes gegenüber der benachbarten vorhandenen Wohnbebauung Schallschutzvorkehrungen über die getroffenen Regelungen hinaus möglich wie z.B. Stellung von baulichen Anlagen, schalldämmende Fenster in Anlagen des Gaststättenbetriebes, schallgedämmte Lüftungsanlagen usw., so daß weitere, über die getroffenen Regelungen hinausgehende Anforderungen den Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb von Einrichtungen im Sondergebiet vorbehalten bleiben.“*

Der Gedanke, dass die zukünftige Entwicklungen im Sondergebiet Rücksicht auf die benachbarten Nutzungen nehmen muss, ist demnach schon Grundlage der Planaufstellung und wird nicht mit der vorliegenden Planung eingeführt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet war klar, dass in Rahmen der Genehmigungsplanung ggf. besondere Betrachtungen zum Schallschutz notwendig würden und sich daraus auch Maßnahmen bzw. Einschränkungen ergeben könnten.

Der Maßstab für die zu berücksichtigenden Immissionsschutzbeläge ergibt sich aus dem Schutzstatus der angrenzenden Gebiete. Für das Plangebiet des vorliegenden B-Plans war bisher bereits der Schutzanspruch der Kleingartenanlage zu berücksichtigen, der tags mit dem gleichen Orientierungswert der DIN 18005 zu berücksichtigen ist, wie der des nun geplanten allgemeinen Wohngebietes. Insofern sieht die Stadt in der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine erheblich Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Hotelparks.

Der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlagen Hotelpark Königshof“ setzt Tennisplätze in der Nachbarschaft des Geltungsbereichs fest. Er lässt in der betreffenden textlichen Festsetzung bis zu 12 Tennisplätze zu, was eine optimale Ausnutzung der dafür festgesetzten Grünfläche darstellt. Der dem schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegte Entwurf sah nur 9 Plätze vor, dabei ein Hauptspielfeld mit Tribüne. Weiterhin wurden im schalltechnischen Gutachten auch Nutzungszeiten berücksichtigt, die für die Umgebungsverträglichkeit von wesentlicher Bedeutung sind, jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Immissionskontingente wurden ebenfalls nicht festgelegt. Insofern trifft der B-Plan „Sport- und Freizeitanlagen Hotelpark Königshof“ keine abschließende Regelung darüber, dass 12 Tennisplätze im uneingeschränkten Betrieb nutzbar sind. Mit einem schalltechnischen Gutachten wurde über ein Beispiel, das den damaligen Planungen entsprach, nachgewiesen, dass eine Tennisanlage dieser Dimension umgebungsverträglich sein kann. Der Nachweis der Verträglichkeit ist jedoch auch im Genehmigungsverfahren zu führen. Er liegt für den Fall bereits vor, in dem ein Vorhaben den Rahmen der der schalltechnischen Untersuchung zugrunde lag, nicht verlässt.

Mit der vorliegenden Planung wird der Schutzanspruch im Geltungsbereich gegenüber der Tennisanlage nicht wesentlich verändert, da der maßgebliche Orientierungswert (tags) für Kleingartenanlagen und allgemeine Wohngebiete identisch sind.

Gegenüber der derzeitigen Situation innerhalb der Sackgasse „Kuhspring“ wird sich die Verkehrsstärke nach der vollständigen Realisierung des Wohngebietes „In den Gärten“ deutlich erhöhen.

Dennoch bleibt das zu erwartende Verkehrsaufkommen hinsichtlich der damit verbundenen Immissionen bei der Größe der angeschlossenen Bauflächen auf einem sicher einzuschätzenden, verträglichen Niveau. Die Stadt verzichtet in diesem Fall auf eine schalltechnische Prognose, da sie aus vergangenen und aktuellen Planverfahren auf Erfahrungen und gutachterliche Einschätzungen zurückgreifen kann.

Bei der Ermittlung der Verkehrslast wird für Wohngebiete (auch WA) von 6 Fahrten je Wohneinheit und Tag ausgegangen (vergl. Bonk-Maire-Hoppmann (2015), S. 6²). Um zu berücksichtigen, dass auf einem Grundstück auch mehr als eine Wohneinheit entstehen kann, wird, ausgehend von bereits realisierten Wohngebieten, ein Zuschlag von 20 % als Ansatz für eine konservative Prognose gewählt. Um hinsichtlich des von verschiedenen Einwendern befürchteten zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus nicht störenden Handwerksbetrieben oder andern Nutzungen, mit denen sich das geplante WA von reinen Wohngebieten unterscheidet zu berücksichtigen, wird nochmals ein Zuschlag von 20 % gewählt, so dass sich eine zusätzliche Verkehrslast von 207 Fahrten pro Tag ergibt. Nach diesem Ansatz wären für die 16 Grundstücke am Kuhspring 115 Fahrten pro Tag zu berücksichtigen (ohne Zuschlag für gewerbliche Nutzungen).

An der Gesamtverkehrslast im Kuhspring ergäbe sich daraus ein Anteil von ca. 11 % für gewerblichen Verkehr. Eine Veränderung der Verkehrslast in dieser Größenordnung führt zu keinen erheblichen Veränderungen der Immissionen oder der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs im Kuhspring, insofern sieht die Stadt darin kein gewichtiges Argument zum Ausschluss nicht störenden Gewerbes. Die Erfahrung zeigt, dass bei Wohngebieten dieser Größenordnung (insgesamt 40 Grundstücke) keine Unverträglichkeit gegenüber dem gebietseigenen Verkehr zu erwarten ist.

Weiterhin liegt der Stadt zurzeit ein schalltechnisches Gutachten zum Bauleitplanverfahren „Am Fischerstiege“ vor, in dem Immissionswerte für die Verkehrslast aus einem Wohngebiet mit 34 Grundstücken ablesbar sind. Dort werden tags am relevanten Immissionsort weniger als 51 dB(A) als Beurteilungspegel erreicht, also 8 dB(A) weniger als der Richtwert der 16. BImSchV von 59 dB(A). Nachts beträgt der Beurteilungspegel weniger als 43 dB(A) als mindestens 6 dB(A) weniger als der Richtwert (49 dB(A)).

Dieses Beispiel bestätigt die Einschätzung, dass bei Siedlungsbereichen dieser Dimension noch kein Immissionskonflikt hinsichtlich des gebietseigenen Verkehrs zu erwarten ist.

3.9.7 Eingriffsregelung

In den vorausgehenden Abschnitten werden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erläutert. Dabei sind insbesondere für den Boden und die Arten und Lebensgemeinschaften Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenverdichtung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, sind Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ anzusehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Kompensation ist demnach nicht erforderlich.

3.9.8 Artenschutz

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Erfassungen ergeben sich folgende Maßnahmen. Damit ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird, muss eine Bauzeitenregelung erfolgen, die das Entfernen von Gehölzen und den Beginn der Bauausführungen zur Erschließung des B-Plangebietes nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres erlaubt. Weiterhin müssen die abzureißenden Gebäude unmittelbar vorher gründlich auf versteckte Fledermäuse abgesucht werden. Zudem muss der Zeitpunkt im Spätsommer – Ende August/ Anfang September – liegen. Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse (Bauzeitenregelung, Absuchen der Gebäude vor Abriss) werden jeweils im Erschließungsvertrag für den jeweiligen Bauabschnitt festgelegt. Als Ersatz für verlorengelassene potentielle Tagesquartiere der Fledermäuse (im 2. Bauabschnitt) werden in der Nähe des Plangebietes 5 Fledermauskästen aufgehängt. Diese Maßnahmen können mit großem, zeitlichem Vorlauf realisiert werden.

² Bonk-Maire-Hoppmann (2015): Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung „Am Fischerstiege“ in Königslutter, zugleich 18. Änderung des Flächennutzungsplans Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm

Auf den Abriss von Lauben und das Roden von Bäumen in der Zeit bis zur Realisierung des 2. Bauabschnitts hat die Stadt keinen Einfluss. Sie wird dem Kleingartenverein die Kartielergebnisse mitteilen, damit die Gartenpächter die Tiere ggf. entsprechend der unmittelbar geltenden Artenschutzbestimmungen berücksichtigen können.

4 Literaturverzeichnis

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

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. (2007). *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)*. Köln.

Niedersächsischer Städtetag. (2008). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.

Die Begründung wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 10.12.2015.. durch den Rat der Stadt Königslutter beschlossen.

Königslutter, den 23.12.2015

gez. Bädekerl

L.S.

Der Bürgermeister
i.A. Bädekerl