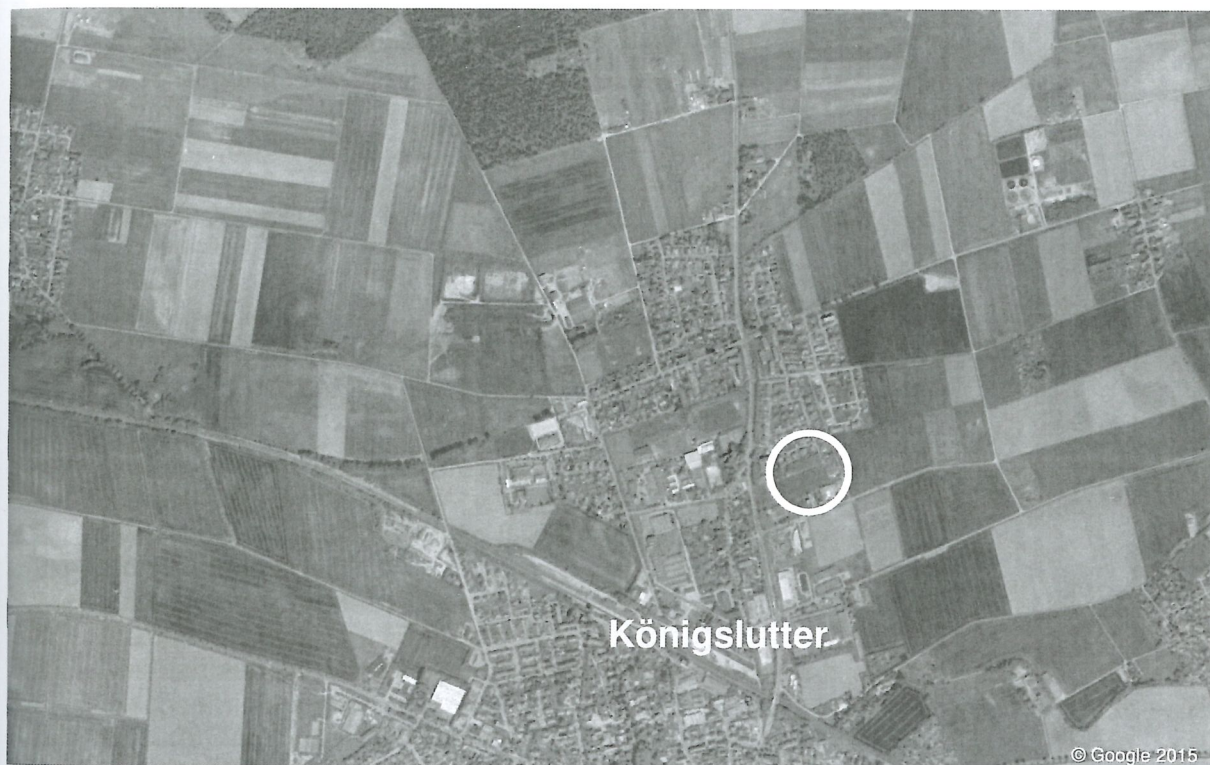


Begründung zum Bebauungsplan "Vor der Plantage" mit Örtlicher Bauvorschrift



Anm.: Nach der öffentlichen Auslegung haben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes, der Bauweise der geplanten Bebauung, der Nebenanlagen (insbesondere den Garagen), der örtlichen Bauvorschrift, der Höhe baulicher Anlagen sowie zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes Änderungen ergeben, die ein erneutes Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machten. Dabei wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden soll, die Frist zur Stellungnahme wurde angemessen auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3).

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0	Planinhalt/ Begründung	6
2.1	Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	6
2.2	Erschließung	8
2.3	Grünordnung	9
2.4	Ver- und Entsorgung	9
2.5	Waldbelange	10
2.6	Immissionsschutz	11
2.7	Boden	13
2.8	Altlasten	13
2.9	Denkmalpflege	13
2.10	Vorbeugender Brandschutz	14
3.0	Umweltbericht	14
3.1	Einleitung	14
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	15
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.2.1	Schutzgüter	16
3.2.2	Entwicklungsprognose	25
3.2.3	Naturschutzfachliche Bilanzierung	25
3.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	28
3.2.5	Wechselwirkungen	29
3.2.6	Andere Planungsmöglichkeiten	30
3.3	Zusatzangaben	31
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	31
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	33
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
4.0	Maßnahmen der technischen Infrastruktur	35
5.0	Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	35
6.0	Flächenbilanz	36
7.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	37
8.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	38
9.0	Zusammenfassende Erklärung	39
9.1	Planungsziel	39
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	39
10.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	47
10.1	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	47
10.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	48
11.0	Verfahrensvermerk	48

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Stadt Königslutter am Elm gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹⁾. Dieses legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (Ziele der Raumordnung (Z) Kap. 2.2.01).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)²⁾ wird der Stadt Königslutter die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Stadt ist zudem als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben "Erholung und Tourismus" gekennzeichnet. Nach dem RROP soll in Grundzentren eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden (Kap. II 1.1.1).

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 und die BAB 39 mit der Anschlussstelle Scheppau im Nordosten des Stadtgebietes besteht Anschluss an das bundesdeutsche bzw. europäische Fernstraßennetz.

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

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift betrifft einen Bereich in der Ortslage von Königslutter, nördlich der Bahntrasse, zwischen dem Fischersteg und dem vorhandenen Wohngebiet an der Plantage. Hier soll die Errichtung einer Wohnbebauung ermöglicht werden. Die Flächen eignen sich aufgrund der bereits vorhandenen integrierten Lage (z. B. verkehrliche Anbindung, Kindertagesstätte) zur Inanspruchnahme für Wohnnutzungen. Zudem wird westlich des Geltungsbereiches die Verlagerung eines Lebensmittel-Einzelhandels und Entwicklung eines Fachmarktzentrums realisiert, der Standort ist damit zukünftig hervorragend in die örtlichen Versorgungs- und Infrastrukturen eingebunden.

Im regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche als vorhandener Siedlungsbereich ohne weitere Festlegungen enthalten. Neben der regional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße L 290 befinden sich im Einzugsbereich des Plangebietes keine weiteren regionalplanerischen Festlegungen. Für die nördlich an das Plangebiet angrenzende Waldparzelle ist in der Waldfunktionenkarte eine besondere Klimaschutzfunktion dargestellt. Die regionalplanerische Festlegung wird nicht als im Widerspruch mit der vorliegenden Planung gesehen, da der Gehölzstreifen nicht überplant wird.

Die Landesstraße selbst ist ein Vorranggebiet Hauptstraße, d. h. sie stellt eine wichtige Verbindung zwischen Königslutter und Ochsendorf sowie im weiteren Verlauf außerhalb des Gemeindegebietes nach Wolfsburg dar.

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Grundsätzlich gehen von den Zielen der Planung keine Beeinträchtigungen auf die für den Planbereich getroffenen landes- oder regionalplanerische Festlegungen aus. Die Planung ist gem. § 1 Abs. 4 an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der 1980 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter stellte für den Geltungsbereich gemischte Baufläche dar. Dieser wurde daher im Parallelverfahren an das Planungsziel angepasst (Wohnbaufläche). Damit ist der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Für die Flächen des Geltungsbereiches gibt es keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen. Direkt westlich an den Bereich angrenzend wurden das Ackerland sowie ein ehemaliger Kfz-Handel bereits umgewandelt, hier wird durch Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters ein Nahversorgungszentrum für das nördliche Stadtgebiet von Königslutter entstehen. Zu diesem Zweck wurde in einem anderen Verfahren der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" aufgestellt.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich bestehende bauliche Nutzungen (Wohngebäude, Dachdeckereibetrieb), die durch die Aufstellung der "Innenbereichssatzung Königslutter Nordost" ermöglicht wurden. Diese deklarierte den Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile, indem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Kindertagesstätte, damit diese realisiert werden konnte, ist der Bebauungsplan "Kindertagesstätte Fischersteg" zugleich teilweise Aufhebung "An der Plantage, 1. Änderung und Erweiterung" sowie teilweise Aufhebung der Innenbereichssatzung "Königslutter Nordost" aufgestellt wurden.

Südlich des Fischerstegs setzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wolfsburger Straße" – rechtsverbindlich in der 2. Änderung" Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

Das Flurstück östlich der Kindertagesstätte wurde aufgrund der integrierten Lage ebenfalls für eine Wohnbebauung herangezogen, die entsprechende Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan wurden bereits aufgestellt, dass Projekt befindet sich in der Umsetzung.

Im Norden, jenseits des Gehölzbestandes, liegt mit dem Plantagenring ein größeres Wohngebiet, hier werden durch die rechtskräftigen Bebauungspläne "An der Plantage", zugleich 2. Änderung "Bei den Eichen" und "An der Plantage", 1. Änderung und Erweiterung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das neue Wohngebiet ist vom Fischersteg aus über eine Planstraße, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" festgesetzt ist, erschlossen. Die Umgebung ist durch Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe geprägt, es ist somit davon auszugehen, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Nutzungsart in die vorhandenen Strukturen einfügen wird.

Die Planung steht daher den Aussagen der für das Stadtgebiet vorhandenen Planwerke nicht entgegen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Um die Inanspruchnahme der Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern, wird die Aufstellung des Bebauungsplans "Vor der Plantage" mit örtlicher Bauvorschrift erforderlich.

Gemäß dem RROP für den Großraum Braunschweig soll in den Grundzentren eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden. Durch die vorliegende Aufstellung, wird ein Beitrag zur Bewältigung dieser regionalplanerischen Aufgabe geleistet.

Die Flächen sind ohne Einschränkungen verkehrlich in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Durch die Kindertagesstätte, das Nahversorgungszentrum, die Schule, das Freibad und die Dienstleistungsbetriebe wird das Wohngebiet in eine integrierte Lage hineingeplant.

Ein Hauptaspekt der Planung ist es, hinsichtlich der geplanten sensiblen Nutzung, die gesunden Wohnverhältnisse sicherzustellen. Andererseits soll durch die neu entstehende Wohnbebauung die angrenzend bestehenden und geplanten Gewerbebetriebe in ihrem Nutzungsumfang oder -intensität nicht beeinträchtigt werden. Vom Grundsatz her soll nach dem Willen der Stadt an dieser Stelle ein kleines Baugebiet verdichteter Wohnformen entstehen und trotz der Schutzansprüche unterschiedlicher Nutzungen nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden. Zu diesem Zweck wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die Grundlage für Festsetzungen zum Schallschutz sowohl für den vorliegenden Bauleitplan als auch für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" bildet. Im Ergebnis können durch die getroffenen Regelungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Neben der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes, wurde bei der Beurteilung der hinzukommenden Gewerbe- und Verkehrslärm im Kontext des westlich angrenzenden Nahversorgungszentrums berücksichtigt.

Vorhabenbedingt wird es, wenn auch nur im geringen Umfang, zu erstmaligen Versiegelungen im Plangebiet kommen. Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf einer planexternen Fläche kompensiert.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches führt die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht finden wird.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Planung sieht eine Wohnbebauung auf bisher intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen vor, um der bestehenden und zukünftigen integrierten Lage des Standorts Rechnung zu tragen.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Der festgesetzte Gebietscharakter für die Baugebiete ergibt sich aus dem geplanten Nutzungszweck der Flächen, die überwiegend dem Wohnen dienen sollen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete erfolgt eine Einschränkung zur Art der baulichen Nutzung über eine textliche Festsetzung, hierdurch möchte die Stadt die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausschließen. Da es sich bei der vorliegenden Aufstellung um einen relativ kleinen Planbereich handelt, würden die o. g. in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen einen gebietsprägenden Charakter entfalten und die Attraktivität für eine Inanspruchnahme durch Wohnnutzungen deutlich einschränken. Das Ziel der Planung – die Flächen für Wohnzwecke zu entwickeln – soll durch die gewählte Vorgehensweise gewährleistet werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt auch unter Berücksichtigung des Nutzungsausschlusses gewahrt.

Mit Hinblick auf den geplanten Nutzungszweck und die bereits vorhandene und geplante intensive bauliche Inanspruchnahme der angrenzenden Bereiche wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf das Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Vor dem Hintergrund der umgebenden Nutzungen und des in Planung befindlichen Nahversorgungszentrums ist für das Plangebiet vordringlich von der Entwicklung verdichteter Wohnformen auszugehen. Die Entstehung Einfamilienhaus typischer Strukturen ist in diesem Kontext nicht zu erwarten.

Um die Entwicklung verdichteter Wohnformen zu begünstigen, wird eine zwingende Zweigeschossigkeit (für die Anzahl der Vollgeschosse) festgesetzt. Um die Höhenentwicklung nach oben hin zu begrenzen, dürfen Anlagen mit ihrer Gebäudeoberkante (OK) eine Höhe von 9,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Durch die gewählten Festsetzungen wird die Einfügung des neuen Baugebietes in die umgebende Bebauung sowie in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet.

Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie die der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt bestimmt, da die Topographie des Geländes um rd. 2,5 m von Süden nach Norden fällt.

Hinsichtlich der Bauweise wird die Errichtung in offener Bauweise festgesetzt, da zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung keine hiervon abweichende Regelung erforderlich ist. Die Entstehung verdichteter Wohnformen wird insbesondere unter dem Aspekt der Eigenabschirmung der wohnbezogenen Freiflächen gegenüber Lärmquellen als hilfreich empfohlen.

Die angrenzend geplanten Marktplätzen müssen nutzungsbedingt aufgeschüttet und planiert werden. Die Herstellung einer Ebene ist aufgrund der bewegten Topographie alternativlos. Dies wird im Rahmen der Realisierung dazu führen, dass an der westlichen Grenze des vorliegenden Geltungsbereiches eine Böschung entsteht welche die sich herausbildenden Höhenunterschiede abfängt. Um an dieser Stelle den Übergang der Niveauunterschiede zu gestalten wird eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträu-

chern festgesetzt, hierdurch soll die Entstehung einer prägenden Geländekante abgemildert werden.

Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 3 m bzw. 6 m zu der neu anzulegenden Planstraße und umfassen die geplante Mehrfamilienhausbebauung eng, da aus Rücksichtnahme auf die Anpflanzfestsetzung im Westen des Plangebietes sowie gegenüber der Kindertagesstätte östlich des Geltungsbereiches größtmögliche Abstände durch die Hauptanlagen eingehalten werden sollen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen, der teilweise als Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG) anzusprechen ist. Die Baugrenze und damit die zukünftigen Hauptgebäude halten daher aus Gründen der Gefahrenabwehr einen Abstand von 15 m zu dem Wald ein. Dies wird unter Berücksichtigung der vorgefundenen Situation sowie der zu erwartenden Entwicklung der Flächen als angemessen angesehen.

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet im Naturpark "Elm-Lappwald". Diese Ausweisung ist mit wichtigen Funktionen für den Tourismus und für die Erholung verbunden. Aufgrund der bewegten Topographie der Region sind Siedlungen und Baugebiete weithin sichtbar. Um städtebauliche Disharmonien, bezüglich der Gebäudegestaltung der Bestandsbebauung in der Plangebietsumgebung, zu vermeiden und das gewünschte ortstypische Erscheinungsbild des Baugebietes zu erreichen werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Reflektionsverhalten und regionaltypische Farbgebung der Eindeckungen geregelt. Darüber hinaus werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente geregelt um ein in der Darstellung ausgewogenes und in der Wirkung ruhiges Baugebiet zu ermöglichen.

Des Weiteren wird durch die örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die Zahl der notwendigen Einstellplätze geregelt. Je Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze auf den Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Realisierbarkeit der Einstellplätze wird in dem Bebauungsentwurf des Vorhabenträgers nachvollziehbar dargelegt. Zu diesem Zweck wird die Errichtung von bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen ohne Abstand zu Nachbargrundstücken jeweils auf einer Gesamtlänge von bis zu 30 m zugelassen, um entsprechend der geplanten Bebauung der Flächen die Anordnung der notwendigen Parkplätze zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der Einschränkungen des Plangebietes durch den Waldabstand nach Norden, der Anpflanzung im Westen und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden können die privaten Stellplätze nicht auf andere Art und Weise abgebildet werden. Es wurden mehrere Varianten durch den Vorhabenträger geprüft, diese hat sich einzig als zielführend herausgestellt. Diese Festsetzung ermöglicht eine Einschränkung der nachbarrechtlichen Belange über das in der Landesbauordnung mögliche Maß hinaus. Unter Berücksichtigung des besonderen Einzelfalls in der vorliegenden Situation wird dies jedoch als angemessen erachtet, da die Stellplätze gegenüber der Werkstatthalle des Dachdeckers (ohne Öffnung zum Plangebiet) und der anzulegenden Planstraße errichtet werden sollen. In diesen Bereichen ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen auszugehen. Dies gilt im Besonderen, da andererseits die Möglichkeit durch weitere Nebenanlagen die seitlichen Grenzabstände zu unterschreiten durch die Festsetzungen ausgeschlossen wird. Zur Sicherstellung der räumlichen Verortung auch mit auf die vorgenommene Abwägung hinsichtlich der nachbarschützender Belange werden die Flächen im Bebauungsplan festgelegt, in denen diese Anlagen errichtet werden können.

Die Festsetzung von Wohngebieten führt auf den bisher unversiegelten Flächen zu einer erstmaligen, baulichen Inanspruchnahme. Insgesamt werden durch die Planung Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts vorbereitet. Da der Ausgleich nicht

vollständig im Plangebiet erbracht werden kann, soll ergänzend eine planexterne Fläche herangezogen werden. Das nach Umsetzung der Maßnahmen verbleibende Kompensationsdefizit wird im Rahmen einer Abbuchung vom "Ökoflächenpool" der Gemeinde erbracht.

2.2 Erschließung

Fließender Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Süden, von der Gemeindestraße Fischersteg. Zu diesem Zweck setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburg Straße" eine Straßenverkehrsfläche fest. Diese wird neben ihrer Funktion für die Anlieferung des Lebensmittel-Discounters und des Fachmarktzentrums die Erschließung des Plangebietes sicherstellen.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraße auf den Fachmarktflächen wurde mit 6,50 m ausreichend großzügig bemessen, sodass im Rahmen der Straßenausbauplanung im Besonderen die Ansprüche der schwächeren Verkehrsteilnehmer (z. B. Kinder, Senioren) berücksichtigt werden können.

Die Planstraße wird die zukünftigen Baugebiete erschließen und in einer Wendeanlage enden. Die Verkehrsfläche soll möglichst gering gehalten werden, daher ist die Wendeanlage ausreichend für die Müllbeseitigung dimensioniert. Es ist für das Erreichen der Planungsziele nicht notwendig, den nördlich angrenzenden Gehölzstreifen in die Planung miteinzubeziehen. Im südlichen Teilbereich wird die Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 9 m festgesetzt, somit kann neben den Fahrbahnerrichtung der Höhenversatz zum Nachbargrundstück durch geeignete Mittel (Böschung, Winkelstützen) abgefangen werden. Die verbleibende Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 6 m festgesetzt, dies erscheint hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für Begegnungsverkehre ausreichend dimensioniert.

Ruhender Verkehr

Für das Vorhabengebiet sind verdichtete Wohnformen geplant, in diesem Zusammenhang ist von einer höheren Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude auszugehen, als z. B. in einfamilienhaus-typischen Bebauungsstrukturen. Eine Möglichkeit zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze ist dem Bebauungsentwurf zu entnehmen. Auf den privaten Baugrundstücken wird die Errichtung von erforderlichen Stellplätzen ohne Abstand zu Nachbargrundstücken jeweils auf einer Gesamtlänge von bis zu 30 m zugelassen, um entsprechend der geplanten Bebauung der Flächen die Anordnung der notwendigen Parkplätze zu ermöglichen. Die Flächen zur Errichtung der privaten Stellplätze werden verortet, da aus den o.g. Gründen eine entsprechende Beeinträchtigung der nachbarrechtlichen Belange durch die Überschreitung der Regelungen der Landesbauordnung nach Ansicht der Stadt in diesen Bereichen nicht erheblicher Natur ist.

Durch die örtliche Bauvorschrift wird die Zahl der notwendigen Einstellplätze je Wohneinheit auf mind. 2 festgelegt. Die erforderlichen privaten Stellplätze und -flächen sind im Zuge des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Da geplant ist, die Straße als Mischverkehrsfläche auszugestalten, wird diese ausreichend Stellmöglichkeiten für Quartiersbesucher bieten. Durch die o.g. Regelungen ist davon auszugehen, dass die Bewohner auf den Stellplätzen der privaten Baugrundstücke parken.

Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um die Realisierung innerstädtischer Wohnformen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentrums von Königslutter, ist gut durch den ÖPNV erschlossen und strukturelle in die umgebenden Versorgungsstrukturen sowie öffentlichen Einrichtungen eingebunden. Es ist daher nicht von einem extrem hohen Grad an motorisierter Individualmobilität wie z. B. in ländlicheren Gegenden zu erwarten.

2.3 Grünordnung

Das Plangebiet ist umgeben von bereits vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzungen im Osten, Süden und Westen sowie von einem Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern im Norden.

Auf den westlich angrenzenden Flächen wird ein Lebensmittel-Einzelhandels und ein Fachmarktzentrum errichtet, hierzu wurde ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dieser sieht entsprechende Anpflanzungen und Grünflächen als Zäsur gegenüber der hier vorliegenden Wohngebietsplanung vor.

Im Westen des Geltungsbereiches wird eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um an dieser Stelle den Übergang der Niveauunterschiede zu den angrenzend geplanten Marktplätzen zu gestalten.

Eingrünungen gegenüber den vorhandenen baulichen Nutzungen und dem Gehölzstreifen scheinen unter städtebaulichen Gesichtspunkten entbehrlich.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier soll die Entsorgung des Plangebietes sichergestellt werden.

Die unvermeidlichen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts, die im Rahmen der Realisierung der vorliegenden Planung erwartet werden, sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren. Der Ausgleich kann durch Maßnahmen nur teilweise im Plangebiet erbracht werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine "Abbuchung" vom "Ökoflächenpool" der Gemeinde ausgeglichen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann problemlos durch die Erweiterung der vorhandenen Netze hergestellt werden.

Trotz des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet, ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet in Retentionsräumen gesammelt und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation östlich der Kindertagesstätte zugeführt. Zu diesem Zweck wird auf den privaten Baugrundstücken, in Abhängigkeit des vorgenommenen Versiegelungsumfanges, die Errichtung von Rückhalteinrichtungen festgesetzt. Diese sind mit einer Zwangsentleerung herzustellen, sodass im Bedarfsfall der erforderliche Retentionsraum zur Verfügung steht. Nach den hydraulischen Berechnungen durch das Fachbüro Weinkopf ist in Bezug auf das planungsrechtlich, hochzulässige Maß an Überbauung 44 m³ bzw. 41 m³ Retentionsraum innerhalb der Baugebietsflächen zu errichten. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die abfließende Menge Niederschlagswasser von den Flächen gegenüber dem unbebauten Zustand durch die Planumsetzung nicht zunimmt. Um die Bauherren nicht über das

erforderliche Maß hinaus belastet werden sollen, wird der Umfang der herzustellen- den Rückhalteinrichtungen an die tatsächlich vorgenommene Überbauung und Versiege- lung auf den privaten Baugrundstücken gebunden. So wird bestimmt, dass je 100 m² Versiegelungen oder Befestigungen 3,3 m³ Retentionsraum der entsprechenden technischen Anforderungen zu errichten sind. Somit soll vermieden werden, dass ein Höchstmaß an Rückhalteraum selbst dann errichtet werden muss, wenn die maxima- le Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke durch den Vorhabenträger nicht in Anspruch genommen werden.

In Ergänzung zu den Zisternen auf den privaten Baugrundstücken ist ebenfalls die Errichtung solcher Anlagen unter der Straßenverkehrsfläche notwendig. Im Ergebnis wird es zur Herstellung eines Kanals unter dem Straßenraum kommen, der in der Lage ist, 16 m³ Niederschlagswasser einzustauen. Dieser ist allerdings nicht im Be- bauungsplan festzusetzen, da er in der Straßenausbauplanung vorgesehen wird.

Die Drossel der Abgabe in die Regenwasserkanalisation entspricht der Abflussmen- ge von den Flächen des Plangebietes im unbebauten Zustand, sodass sich durch die Planung die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht verschlechtern wird.

Die Vorgehensweise ist mit den zuständigen Entsorgungsbetrieben und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt abgestimmt. Die Entwässerungsbetriebe haben im Zuge des Planverfahrens die technische Funktionalität des durch das Fachbüro erarbeiteten Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes bestätigt.

Das Schmutzwasser soll ebenfalls in einen Sammler östlich der Kindertagesstätte eingeleitet werden.

Für die Ableitung wird im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes ausgewiesen. Diese wird sich nach der Realisierung im Eigentum der Stadt befinden, den Entsorgungsträgern wird ein Nutzungsrecht im Grundbuch gesi- chert. Eine Übertragung der Fläche an den Entsorgungsträger wäre ebenfalls mög- lich. Auf dem Grundstück der Kindertagesstätte wird die Inanspruchnahme von Flä- chen notwendig, um die Entsorgungsrohre einzubringen. Diese sind durch Eigentum gesichert.

Soweit eine Nutzung der Geothermie beabsichtigt sein sollte, sind entsprechende An- lagen im Plangebiet angesichts der Beschaffenheit des Untergrundes nur bedingt zu- lässig. Für sie sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 8 Wasserhaushaltsge- setz (WHG) erforderlich.

2.5 Waldbelange

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen. Dieser ist nach Angaben der zuständigen Forstbehörde teilweise als Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz anzusprechen. Die vorhandenen Bäume in diesem Bereich konnten im Rahmen der Vor-Ort-Bestandsaufnahmen mit einer maximalen Wuchshöhe von ca. 12 m bestimmt werden. Aus Gründen der Gefahrenabwehr wird daher festge- setzt, dass die Baugrenzen und somit die Hauptgebäude einen Abstand von mindes- tens 15 m zum Rand des Gehölzstreifens einhalten.

Da die gehölzbestandene Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm als gemischte Baufläche ausgewiesen wird, ist mittelfristig von einer baulichen Entwicklung des Bereichs auszugehen. Eine Sicherung und Fortentwicklung des Waldbestandes wird nach Darstellung der Art der Bodennutzung nicht angestrebt. In- sofern ist bei der nun anstehenden Planung neben dem vorhandenen Zustand die

voraussichtliche Entwicklung zu berücksichtigt. Bezug nehmend auf die derzeitige Wuchshöhe der vorhandenen Gehölze und unter Einräumung eines gewissen mittelfristigen Wachstumspotentials erachtet die Gemeinde die gewählte Vorgehensweise für angemessen.

Die Stadt strebt des Weiteren, wie vom Niedersächsischen Forstamt Wolfenbüttel vorgeschlagen, Regelungen aufgrund des geringen Waldabstandes an. Die Eigentümer der Baugrundstücke sollen verpflichtet werden (z.B. durch eine beschränkt persönlichen Dienstbarkeit), alle vom benachbarten Waldgrundstück ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Den Eigentümern der Baugrundstücke stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche zu.

Im Ergebnis hält die Stadt an den getroffenen Regelungen fest und verzichtet aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf einen möglicherweise wünschenswerten größeren Waldabstand.

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die Landesstraße und die vorhandenen Gewerbebetriebe (z. B. Dachdecker, Gewerbegebiet Wolfsburger Straße) durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorgeprägt. Durch die angrenzend geplante Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmittel-Discounters sowie Ergänzung zu einem Nahversorgungsschwerpunkt wird es zu einer Zunahme der Verkehrsmengen und vorhabenbedingt auch von gewerblichen Nutzungen kommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Daher wurden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten erbracht. Diese bilden die Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz.

Bei der Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurden somit auch die in Aufstellung befindlichen sowie rechtskräftigen Bauleitpläne im Betrachtungsbereich eingestellt.

Entsprechend den Regelungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurden der Verkehrs- sowie der Gewerbelärm getrennt ermittelt und beurteilt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete, die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Vom Grundsatz her werden zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse in der vorliegenden städtebaulichen Situation die Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen der Ausweisung aktiver Schallschutzmaßnahmen nachvollziehbarerweise vorgezogen.

Hierzu wird bestimmt, dass die Außenbauteile eine Mindestschalldämmung entsprechend dem Lärmpegelbereich III aufweisen müssen. Des Weiteren werden Regelungen zur Sicherstellung des Freiflächenschutzes, diese betreffen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb der Wohnräume, festgesetzt.

Der bestehende Dachdecker am Fischersteg (Gewerbebetrieb des Stellungnehmenden) wird durch die Planung in dem ihm möglichen Emissionsverhalten nicht einge-

schränkt, die gewerbliche Nutzung kann im bestehenden Umfang aufrechterhalten werden.

Allerdings wird der Gewerbebetrieb durch die heranrückende Wohnbebauung in seinen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Stadt möchte diesen Bereich von Königslutter überwiegend für Wohnzwecke respektive gemischte Nutzungsformen entwickeln, in denen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens ein verträgliches Nebeneinander mit dem Wohnen ermöglichen. Diese geplante Umstrukturierung dieses Gebietes dokumentiert die Stadt durch die Ausweisung von Baugebieten für das Wohnen und die Errichtung eines Nahversorgungszentrums.

Gem. Schallgutachten³⁾ stellen der Gewerbelärm des neuen Nahversorgungszentrums sowie des bestehenden Dachdeckers die maßgebenden Beurteilungspegel hinsichtlich der schalltechnischen Bewertung dar. Die Orientierungswerte gem. Anlage 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den Verkehrslärm, hierbei wurde die zu erwartende Entwicklung des Verkehrsgutachtens⁴⁾ zugrunde gelegt, für ein Allgemeines Wohngebiet werden sowohl tags als auch nachts im Plangebiet eingehalten.

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz wurde die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) herangezogen, um einen ausreichenden Schallschutz i.S. der Mindestanforderungen zu erzielen. Gemäß dieser wurden die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Gesamtlärmbelastung ermittelt. In dem festgesetzten Lärmpegelbereich müssen Außenbauteile daher ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens $35 R'_{w,res}$ [dB] aufweisen. Fenster sind nach den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 zu verbauen. Da aufgrund der Wärmeschutzverordnung die zu verbauenden Fenster in der Regel die Anforderungen an den Schallschutz bereits erfüllen, ist nicht davon auszugehen, dass hier durch die lärmtechnischen Anforderungen zusätzliche Kosten entstehen.

Ebenfalls zur Sicherstellung der Schutzansprüche der Wohnbebauung wird es erforderlich, die Marktflächen des Nahversorgungszentrums hinsichtlich des Umfangs der gewerblichen Tätigkeit einzuschränken. Dies wird durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" gewährleistet.

Auf dem Grundstück des angrenzenden Dachdeckers als maßgebender Emittent befindet sich eine Halle gegenüber den Flächen des nördlich angrenzenden Plangebietes. Diese entfaltet eine schallmindernde Wirkung, im Erdgeschossbereich der zukünftigen Bebauung werden hierdurch die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber auch auf den Freiflächen eingehalten.

Die Sicherstellung der lärmmindernden Wirkung durch die Halle des Dachdeckers entzieht sich den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Das Auferlegen von Lärmschutzmaßnahmen für den Dachdeckerbetrieb gegenüber der an ihn heranrückenden Wohnbebauung kann nicht zugemutet werden. Es ist daher in der Beurteilung von einer freien Schallausbreitung des Gewerbelärms auf dem Grundstück des Dachdeckerbetriebes auszugehen, sodass die Orientierungswerte teilweise im Plangebiet überschritten werden. Es wird im Zuge dessen bestimmt, dass an den nach

³⁾ Bonk – Maire – Hoppmann (BMH) GbR: *Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" und zum Bebauungsplans "Vor der Plantage"*, 01/2016; Garbsen

⁴⁾ Zacharias Verkehrsplanungen: *Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung einer EZH-Nutzung Lidl am Fischersteg*; 01/2016; Hannover

Südosten ausgerichteten Gebäudeseiten der Mehrfamilienhausbebauung, die dem Dachdeckereibetrieb zugewandt sind, geschlossene Fassaden herzustellen sind.

Darüber hinaus wird festgelegt, dass Freiflächnennutzungen (z. B. Balkone, Loggien) an den o.g. Gebäudeteilen ebenfalls nicht zugelassen sind. Fenster oder Freiflächnennutzungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Immissionsort unterschritten wird. Fensteröffnungen können ebenfalls zugelassen werden, wenn in den dahinterliegenden Räumen keine schutzwürdigen Nutzungen angeordnet sind.

Von den Regelungen zum Schallschutz werden Ausnahmen in der Form des Einzelnachweises zugelassen. Dieser Einzelnachweis ist für das Erdgeschoss der geplanten Bebauung bereits durch das bestehende Schallgutachten gegeben. Unterhalb des Obergeschosses werden nach diesem durch die derzeit bestehende Halle des Dachdeckers die Orientierungswerte eingehalten.

Vorhabenbedingt ist bei der Planung nicht von Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch Emissionen die im Plangebiet entstehen auszugehen.

2.7 Boden

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Der Untergrund ist nach den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR Boden) als Einbauklasse Z0 einzuordnen werden und kann somit uneingeschränkt wieder eingebaut werden.

2.8 Altlasten

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Kfz-Handel, die Bodenuntersuchungen und chemischen Analysen haben ergeben, dass der dort verwendete Asphalt stark mit Teer belastet ist. Da dieser im Rahmen der Realisierung anderer Planungen bereits beseitigt wurde, geht hiervon keine Gefährdung für das Plangebiet aus.

Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet, die für die Planung relevant wären, sind nicht bekannt.

2.9 Denkmalpflege

Weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung befinden sich Denkmale. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so ist das Denkmalrecht zu beachten. Fund und Befunde sind ggf. zu sichern.

2.10 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft einen Bereich im Norden der Ortslage von Königslutter zwischen dem Fischersteg und dem Plantagenring, westlich der Wolfsburger Straße (L 290). Hier sollen die Flächen aufgrund der integrierten Lage für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Westlich des Geltungsbereiches wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" aufgestellt, um die Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters und Errichtung eines Fachmarktzentrums innerhalb der Ortslage von Königslutter zu ermöglichen. Die Umsetzung hat bereits begonnen.

Durch die vorliegende Planung kommt die Stadt Königslutter am Elm ihrer regional-planerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Wohnstätten am Ort der grundzentralen Funktion herbeizuführen.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf den insgesamt 0,53 ha Allgemeine Wohngebiete im Umfang von ca. 0,43 ha und ca. 0,09 ha Straßenverkehrsfläche fest. Des Weiteren weist der Bauleitplan Anpflanzfestsetzungen für Bäume und Sträucher im Umfang von ca. 0,05 ha im Westen des Geltungsbereiches aus um die dieser Stelle auftretenden Niveauunterschiede abzumildern. Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird im Nordosten öffentliche Grünfläche im Umfang von ca. 0,01 ha ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete WA ca. 0,43 ha (GRZ von 0,4, zusätzlich 50 % Überschreitung):

- davon ca. 0,05 ha für Anpflanzungen,

ermöglichen eine Versiegelung von rd. 0,26 ha.

Straßenverkehrsfläche ca. 0,09 ha mit 100 % Versiegelungsgrad.

öffentliche Grünfläche für die Entsorgungsleitungen; unversiegelt.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm die Flächen als Wohnbaufläche enthalten sind. Die Änderung hierzu wurde in einem parallel laufenden Verfahren durchgeführt und ist bereits wirksam.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung durch erstmalige Versiegelungen im derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich kommen. Im Gegenzug wird die Pla-

nung zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage in der Gemeinde beitragen. Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schutzgut Mensch) werden Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich, Beeinträchtigungen verbleiben hiernach nicht.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁵⁾,
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ⁶⁾ ⁷⁾,
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁸⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt, des Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) und den Bodenkarten des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Zusätzlich wurde eine Vor-Ort Bestandsaufnahme der Flächen durchgeführt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Der Ausgleich wird durch Anpflanzfestsetzungen nur teilweise im Plangebiet erbracht, dass verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche realisiert. Auf den Flächen sind entsprechende Maßnahmen bereits umgesetzt worden und als "Öko-Flächenpool" der Stadt Königslutter am Elm gesichert, die Zuordnung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen wird.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

 das Regionale Raumordnungsprogramm,

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
⁷⁾ DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")
⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt,
- 📁 Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm,
- 📁 Bodenübersichtskarten,
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt. Die Ergebnisse der faunistischen Potentialabschätzung⁹⁾ wurden bei der Bewertung der Tragweite des Eingriffs für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie zur Ermittlung geeigneter Vorgehensweisen sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugrunde gelegt.

3.2.1 Schutzgüter

a) Naturräumliche Schutzgüter

Das RROP stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich/ bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar, darüber hinaus werden für das Areal und den umgebenden Betrachtungsraum keine naturschutzfachlichen Festlegungen durch die Regionalplanung getroffen. Für die nördlich an das Plangebiet angrenzende Waldparzelle ist in der Waldfunktionenkarte eine besondere Klimaschutzfunktion dargestellt. Da der Gehölzstreifen nicht in die Planung einbezogen wird, ist keine direkte Beeinträchtigung der klimatischen Funktion zu erwarten. Durch die heranrückende Wohnbebauung wird jedoch der baulich geprägte Einfluss im Umfeld der Waldparzelle zunehmen. Es werden Vorsorgeabstände für Hauptanlagen gegenüber den Gehölzen festgesetzt, die Beeinträchtigung hinsichtlich der Wald- und Klimaschutzfunktion wird daher nicht erheblicher Natur sein. Die Stadt sieht diese geringfügige Beeinträchtigung als berechtigt an, um wertvollen Wohnraum zu schaffen und die zukünftig integrierte Lage der Flächen für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Nördlich des Plangebietes wird ein bestehender Gehölzstreifen nicht in die Planung miteinbezogen. Dieser ist teilweise als Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG) anzusprechen. Östlich und Südlich befindet sich bereits eine Bebauung (Gewerbliche und Wohnnutzungen sowie eine Kindertagesstätte). Westlich werden vorhandene Ackerflächen ebenfalls für eine bauliche Entwicklung herangezogen, hier entsteht derzeit ein Nahversorgungszentrum für das nördliche Kernstadtbereich durch die Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters und Errichtung von Fachmärkten

Die vorhandenen Bäume nördlich des Plangebietes konnten im Rahmen der Vor-Ort-Bestandsaufnahmen mit einer maximalen Wuchshöhe von ca. 12 m bestimmt werden. Aus Gründen der Gefahrenabwehr wird daher festgesetzt, dass die Baugrenzen und somit die Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 15 m zum Rand des Gehölzstreifens einhalten. Dies wird unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten als angemessen erachtet.

⁹⁾ Planungsgemeinschaft Landschaftsplanung, Rekultivierung, Grünplanung (LaReG) GbR: *Faunistische Potentialabschätzung zur Erschließung der Fläche Autohaus / Acker im Bereich "Fischersteg"*; 2016; Braunschweig

- Schutzgut 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:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt,
- Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm,
- MAP-Server NLWKN,
- Bodenkarten des LBEG,
- Vor-Ort-Bestandsaufnahme.

Bestand:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,53 ha und ist durch die landwirtschaftliche Nutzung stark überformt. Der Acker ist neben der Agrarnutzung erheblich durch die Beeinträchtigungen der Landesstraße sowie der Wohn- und Gewerbenutzungen vorgeprägt. Es handelt sich daher voraussichtlich nicht um einen Bereich mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Insgesamt sind die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen als erheblich vorgeprägt zu bewerten und eher für siedlungsgewohnte und störungsunempfindliche Arten geeignet. Diese Lebensräume sind auch in der näheren Umgebung überall vorhanden. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Nördlich des Plangebietes wird ein bestehender Gehölzstreifen nicht in die Planung einbezogen. Dieser ist teilweise als Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG) anzusprechen und könnte einen wertvollen Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften darstellen. Allerdings ist in diesem Kontext auch hier nur mit Vorkommen siedlungsgewohnter und störungsunempfindlicher Arten zu rechnen, da die Gehölzfläche stark von den angrenzenden, siedlungstypischen Beeinträchtigungen geprägt ist (Bauliche Nutzungen, Verlärmung, veränderte Freiflächenstruktur usw.). Dementsprechend konnten auch hier im Rahmen der fachlichen Begutachtung der umliegenden Gehölzbestände keine Greifvogelhorste oder auffällige Baumhöhlen ermittelt werden. ¹⁰⁾

Zu diesem Ergebnis kommt ebenfalls die zwischenzeitlich erbrachte faunistische Potentialabschätzung:

"Innerhalb des Vorhabengebietes ist mit dem Auftreten von Fledermäusen und Vögeln des Siedlungsbereiches sowie anspruchsloseren Vogelarten der Ackerflächen zu rechnen. Da es sich lediglich um ein vergleichsweise kleinflächiges, anthropogen stark vorbelastetes Gebiet handelt, werden umfangreiche Kartierungen von Fledermäusen sowie der Avifauna aber nicht als erforderlich angesehen." ¹¹⁾

Ungeachtet dessen sollte auf Eingriffe in der Brut- und Setzzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte verzichtet werden.

Der Änderungsbereich gehört vom Grundsatz zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Bei den anliegenden Böden im Plangebiet handelt es sich aber fast ausschließlich um Pararendzina. Dieser Bodentyp ist sehr flachgründig, weshalb Vorkommen von Feldhamstern im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden können. ¹²⁾

¹⁰⁾
¹¹⁾
¹²⁾
ebd. S. 5
ebd. S. 6
ebd. S. 2

Feldlerchen zählen zu den Offenland-Vögeln und weisen daher ein signifikantes Meidungsverhalten gegenüber vertikalen Strukturen auf (60 m bis 120 m Abstand). Da sich die schmal ausgeprägte Ackerfläche deutlich im räumlichen Einflussbereich der Bebauung und Gehölzstruktur befindet (Abstände < 60 m), können Vorkommen von Feldlerchen ausgeschlossen werden.¹³⁾

Hinweise auf andere besonders oder streng geschützte Arten, für die das Plangebiet von Bedeutung ist, ergaben sich im Rahmen der Begehung, der fachgutachterlichen Untersuchung oder bei der Auswertung der Planwerke ebenfalls nicht.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet den Planbereich mit einer Grundbedeutung bzw. Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte bis eingeschränkte Leistungsfähigkeit) da es sich um den vorhandenen Siedlungsbereich von Königslutter handelt. Eine Beeinträchtigung oder besondere Bedeutung liegt nicht vor.

Als Zielkonzept fordert der Landschaftsrahmenplan für den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünstreifen die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Vielfalt, Eigenart und Schönheit durch gegliederte Agrarlandschaft mit hohem Anteil an Kleinstrukturen und Dauervegetation. Im Besonderen ist hier die Pflege und Entwicklung des vorhandenen Gehölzbestandes als Maßnahme formuliert worden.

Planung:

Der Bebauungsplan setzt auf den rd. 0,53 ha, 0,43 ha Allgemeine Wohngebiete und ca. 0,09 ha Straßenverkehrsfläche fest. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA),
 - Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Inklusive der zulässigen Überschreitung bis zu 50 % durch Nebenanlagen wird eine Versiegelung von rd. 0,26 ha planerisch vorbereitet,
 - ca. 0,05 ha der Fläche werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 0,09 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %,
- 0,01 ha öffentliche Grünfläche für die Ver- und Entsorgung; keine Versiegelung.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Überplanung bisher unversiegelter Flächen mit Wohngebieten und Straßenverkehrsfläche, ist erfahrungsgemäß durch die bauliche Inanspruchnahme mit einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

Der vorhandene Gehölzstreifen, der teilweise als Wald anzusprechen ist, wird durch die nun heranrückende Bebauung weiter beeinträchtigt, aufgrund des bereits vorgeprägten Ausgangszustandes ist die Beeinträchtigung jedoch nicht als erheblich zu bewerten. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage der kleinen Waldfläche, umschlossen von Bebauung und Infrastrukturen, erachtet die Stadt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung (Vorsorgeabstand) die Zunahme der baulichen Prägung für angemessen, um wertvollen Wohnraum zu schaffen und die zukünftig integrierte Lage der Flächen für Bebauung zu nutzen.

¹³⁾ ebd. S. 5

Es wird durch die Festsetzungen eine bepflanzte Fläche mit Bäumen und Sträuchern entstehen, diese stellt wichtige Teillebensräume für und Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Zum Abschluss der Planung ist davon auszugehen, dass durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet und auf der externen Ausgleichsfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben.

- Schutzgut Boden:

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Planbereich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als stark überprägt zu werten. Der Geltungsbereich wird aber keiner baulichen Nutzung unterzogen.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Pararendzina bestimmt. Bei dem bereits ergangenen Baugrund- und Bodengutachten wurde festgestellt, dass in den beprobten Bereichen die obere Bodenschicht aus steifen bis halbfesten Schluff mit sandigen und tonigen Anteilen besteht und stellenweise Anteile aus Feinsand und Kalkstein enthält.

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die vorhandene Nutzung überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Vorbelastungen des Schutzgutes Boden sind für den Planbereich nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen ist das Schutzgut als beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Die Planung bereitet durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 0,35 ha Versiegelungen auf bisher landwirtschaftlichen genutzten Flächen vor.

Des Weiteren werden Hausgärten und Freiflächen sowie eine Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern entstehen.

Prognose:

Das Schutzgut wird in Bereichen der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme erheblich beeinträchtigt, da der Boden dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen ist.

Im Bereich der Freiflächen, Hausgärten und der Anpflanzfestsetzung wird ist gegenüber der derzeitigen monostrukturellen, landwirtschaftlichen Nutzungen zu einer vielfältigeren Vegetation kommen die zu einer besseren Durchlüftung führt.

Zum Abschluss der Planung werden durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Die natürliche Rate der Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen, hydrogeologischen Karte als sehr gering bis gering eingeschätzt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund des Nährstoffeintrags von einer Gefährdung des Grundwassers und geringen Schutzfunktion der oberen Bo-

denschichten auszugehen. Das Schutzgut ist insgesamt als beeinträchtigt zu bewerten.

Ca. 600 m nordwestlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes "Puritzmühle" (WSG 03154013101).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In rd. 100 m Entfernung befindet sich westlich des Planareals mit einem Graben entlang der Wolfsburger Straße ein Gewässer III. Ordnung der hier teilweise verrohrt und in seiner Natürlichkeit erheblich beeinträchtigt ist.

Planung:

Im Plangebiet werden durch die Wohngebiete (WA) und Straßenverkehrsfläche rd. 0,35 ha als versiegelbare Fläche festgesetzt.

Des Weiteren werden Hausgärten und Freiflächen sowie eine Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern entstehen.

Trotz des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet, ist eine ungehinderte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher im Plangebiet durch geeignete Rückhalteinrichtungen auf den privaten Baugrundstücken sowie unter den Verkehrsflächen gesammelt und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abgegeben. Die Drossel entspricht der Menge Oberflächenwasser die im unbebauten Zustand von der Fläche abfließt.

Im Ergebnis ist nicht mit einer Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkungen der von der Planung erfassten Flächen zu rechnen.

Prognose:

Das Schutzgut wird in Bereichen der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme erheblich beeinträchtigt, da der Boden dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen ist.

Durch die Planung wird eine Nutzungsänderung von intensiver Ackerwirtschaft zu Wohngebieten vorbereitet. Im Zuge dessen wird sich das Risiko von Nährstoffeintrag durch die Landwirtschaft für das Grundwasser erheblich reduzieren.

Durch die Entstehung von Freiflächen der Hauptnutzung, Hausgärten und der Anpflanzfestsetzung wird es zu einer Verbesserung der Bodenqualität kommen, im Zuge dessen ist durch die Durchwurzelung mit einer Verbesserung der Versickerungsfähigkeit und somit des Schutzgutes Wasser im Bereich Grundwasser zu rechnen.

Nach Abschluss der Planung werden durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sowie auf der planexternen Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben.

Durch die Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung wird sich im Ergebnis die Abflussmenge aus dem Plangebiet gegenüber der Bestandssituation nicht verschlechtern.

Hinsichtlich des Grabens (Gewässer III. Ordnung) an der Wolfsburger Straße ist aufgrund der Ausgangssituation und vorhabenbedingt nicht mit einer Beeinträchtigung auf den Teilbereich des Schutzgutes Wasser zu rechnen. Für die Wasserschutzzone ist ebenfalls durch die Distanz des Plangebietes sowie der Planungsziele nicht von Verschlechterungen auszugehen.

- Schutzgut Klima/ Luft**Bestand:**

Es gilt für das Plangebiet das Klima der bebauten Ortslage im Übergang zum Klima der freien Feldflur. Die Flächen sind geprägt, von der intensiven Ackerwirtschaft, den angrenzenden baulichen Nutzungen sowie durch den Einfluss der Landesstraße.

Der Landschaftsplan der Stadt weist eine hohe Kaltluftproduktivität im Nahbereich für die landwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Für Teile des nördlich angrenzenden Gehölzstreifens werden sogar sehr hohe Kaltluftproduktionsraten angegeben. Es ist also davon auszugehen, dass die landwirtschaftlichen Flächen von Bedeutung für das Lokalklima sind und in der Ortslage zur Kaltluftentstehung und zum Luftausgleich beitragen.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden überbaubare Flächen durch Anlagen planungsrechtlich ermöglicht. In den entsprechenden Freiflächen können durch Gärten und Gehölzpflanzungen wichtige Bereiche für die Luftreinhaltung und Kaltluftentstehung generiert werden.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist nur eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens für das Plangebiet zu erwarten. Nutzungsbedingt werden auch bei dem zulässigen Maß an Versiegelungen genügend Freiflächen verbleiben, die in Zukunft zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes beitragen können. Insbesondere die zu pflanzenden Gehölze führen zu einer höheren Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für dieses Schutzgut gegenüber der derzeitigen Nutzung.

Die ausgewiesenen klimatischen Funktionen im Landschaftsplan – Kaltluftproduktion und klimatische Komfortinsel – sowie können vorhabebedingt nicht erhalten werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich und den Zielen der Planung, kostbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht zu vermeiden. Die Verschlechterung wird allerdings nicht erheblicher Natur sein.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation wird das Schutzgut durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme beeinträchtigt. Durch die Nutzungsart ist allerdings nicht mit der Entstehung eines mikroklimatischen Belastungsraumes zu rechnen.

Es ist aber davon auszugehen, dass nach der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche für das Schutzgut in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Der Gehölzstreifen nördlich des Plangebietes wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen, hinsichtlich seiner hohen Bedeutung für die Kaltluftproduktion sind daher keine Verschlechterungen zu erwarten.

b) Schutzgut Mensch**Bestand:**

Betrachtungs- und Untersuchungsgegenstand des Schutzgutes Mensch bei der Entwicklung der Allgemeinen Wohngebiete ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner sowie die Schutzansprüche angrenzend vorhandener und geplanter Nutzungen. Maßgebliche Immissionsquellen dabei sind im vorliegenden Fall der Lärm auf der Landesstraße sowie entstehender

Verkehrs- und Betriebslärm aufgrund des zu verlagernden Lebensmittel-Discounters und Errichtung des Fachmarktzentrums auf den westlich angrenzenden Flächen. Ebenfalls Gegenstand der Betrachtung ist die bestehende Belastung durch im Betrachtungsraum bereits vorhandene Gewerbebetriebe, insbesondere durch einen Dachdecker am Fischersteg.

Des Weiteren wurde die zu erwartende Entwicklung hinsichtlich der Bedeutung der Flächen für die Erholung betrachtet.

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereiche, die nicht der Erholung dienen.

Planung:

Das Plangebiet ist durch die Landesstraße und die vorhandenen Gewerbebetriebe (z. B. Dachdecker, Gewerbegebiet Wolfsburger Straße) durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorgeprägt. Durch die angrenzend geplante Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmittel-Discounters sowie Ergänzung zu einem Nahversorgungsschwerpunkt wird es zu einer Zunahme der Verkehrsmengen und vorhabenbedingt auch von gewerblichen Nutzungen kommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Daher wurden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" ein Verkehrsgutachten und eine Schallgutachten erbracht. Diese bilden die Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz.

Bei der Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurden auch somit die in Aufstellung befindlichen sowie rechtskräftigen Bauleitpläne im Betrachtungsbereich eingestellt.

Entsprechend den Regelungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurden der Verkehrs- sowie der Gewerbelärm getrennt ermittelt und beurteilt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete, die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Vom Grundsatz her werden zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse in der vorliegenden städtebaulichen Situation die Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen der Ausweisung aktiver Schallschutzmaßnahmen nachvollziehbarerweise vorgezogen.

Hierzu wird bestimmt, dass die Außenbauteile eine Mindestschalldämmung entsprechend dem Lärmpegelbereich III aufweisen müssen. Des Weiteren werden Regelungen zur Sicherstellung des Freiflächenschutzes, diese betreffen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb der Wohnräume, festgesetzt.

Gem. Schallgutachten stellen der Gewerbelärm des neuen Nahversorgungszentrums sowie des bestehenden Dachdeckers die maßgebenden Beurteilungspegel hinsichtlich der schalltechnischen Bewertung dar. Die Orientierungswerte gem. Anlage 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den Verkehrslärm, hierbei wurde die zu erwartende Entwicklung des Verkehrsgutachtens zugrunde gelegt, für ein Allgemeines Wohngebiet werden sowohl tags als auch nachts im Plangebiet eingehalten.

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz wurde die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) herangezogen, um einen ausreichenden Schallschutz i.S. der Mindestanforderungen zu erzielen. Gemäß dieser wurden die Lärmpegelbereiche un-

ter Berücksichtigung der Gesamtlärmbelastung ermittelt. In dem festgesetzten Lärmpegelbereich müssen Außenbauteile daher ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens $35 R'_{w,res}$ [dB] aufweisen. Fenster sind nach den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 zu verbauen. Da aufgrund der Wärmeschutzverordnung die zu verbauenden Fenster in der Regel die Anforderungen an den Schallschutz bereits erfüllen, ist nicht davon auszugehen, dass hier durch die lärmtechnischen Anforderungen zusätzliche Kosten entstehen.

Ebenfalls zur Sicherstellung der Schutzansprüche der Wohnbebauung war es erforderlich, die Marktflächen des Nahversorgungszentrums hinsichtlich des Umfangs der gewerblichen Tätigkeit einzuschränken. Dies wurde durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" gewährleistet.

Auf dem Grundstück des angrenzenden Dachdeckers als maßgebender Emittent befindet sich eine Halle gegenüber den Flächen des nördlich angrenzenden Plangebietes. Diese entfaltet eine schallmindernde Wirkung, im Erdgeschossbereich der zukünftigen Bebauung werden hierdurch die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber auch auf den Freiflächen eingehalten.

Die Sicherstellung der lärm mindernden Wirkung durch die Halle des Dachdeckers entzieht sich den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Das Auferlegen von Lärmschutzmaßnahmen für den Dachdeckerbetrieb gegenüber der an ihn heranrückenden Wohnbebauung kann nicht zugemutet werden. Es ist daher in der Beurteilung von einer freien Schallausbreitung des Gewerbelärms auf dem Grundstück des Dachdeckerbetriebes auszugehen, sodass die Orientierungswerte teilweise im Plangebiet überschritten werden. Es wird im Zuge dessen bestimmt, dass an den nach Südosten ausgerichteten Gebäudeseiten, die dem Dachdeckereibetrieb zugewandt sind, geschlossene Fassaden herzustellen sind.

Darüber hinaus wird festgelegt, dass Freiflächennutzungen (z. B. Balkone, Loggien) an den o.g. Gebäudeteilen ebenfalls nicht zugelassen sind. Fenster oder Freiflächennutzungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Immissionsort unterschritten wird. Fensteröffnungen können ebenfalls zugelassen werden, wenn in den dahinterliegenden Räumen keine schutzwürdigen Nutzungen angeordnet sind.

Von den Regelungen zum Schallschutz werden Ausnahmen in der Form des Einzelnachweises zugelassen. Dieser Einzelnachweis ist für das Erdgeschoss der geplanten Bebauung bereits durch das bestehende Schallgutachten gegeben. Unterhalb des Obergeschosses werden nach diesem durch die derzeitige bestehende Halle des Dachdeckers die Orientierungswerte eingehalten.

Prognose:

Durch die Planung wird für das Schutzgut Mensch ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ausgelöst. Um das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen werden geeignete Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, diese wurden durch ein entsprechendes Fachgutachten im Rahmen des Planverfahrens ermittelt. Da das angefertigte Schallgutachten von sehr konservativen Schätzungen ausgeht, ist nach Realisierung der Schallschutzmaßnahmen davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Vorhabenbedingt sind bei der Planung vom Grundsatz her keine Emissionsbelastungen der benachbarten Bereiche zu erwarten.

Im Bereich der Funktion des Bereiches für die Erholung werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

c) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark (Schutzgebiet) "Elm-Lappwald" (NP NDS 11) der den gesamten Siedlungskörper von Königslutter einschließt. Das Plangebiet wird dem ostbraunschweigischen Hügelland zugeordnet. Das Areal verfügt, aufgrund seiner geringen Größe und seiner innerörtlichen Lage, nur über eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet das Landschaftserleben für den Planbereich als stark eingeschränkt.

Planung:

Durch die Planung soll eine Wohnbebauung auf dem zukünftig noch besser integrierten Standort auf bisher unbebauten Ackerflächen ermöglicht werden. Durch die festgesetzte Höhenentwicklung sowie durch eine Gestaltungsvorschrift (ÖBV) soll das Vorhaben eine angemessene Einbindung in das Ortsbild erhalten. Die Planung ermöglicht an dieser Stelle eine landwirtschaftliche Fläche im innerörtlichen Bereich von Königslutter für Wohnnutzungen zu erschließen.

Prognose:

Aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation ermöglicht die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Naturpark "Elm-Lappwald" gehen von der vorliegenden Aufstellung ebenfalls keine signifikanten Verschlechterungen aus. Dies begründet sich in der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf Flächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt sind und überwiegend von baulichen Nutzungen umgeben werden.

d) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Denkmale, Denkmalbereiche oder archäologische Denkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich und im angrenzenden Untersuchungsraum nicht vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so ist das Denkmalrecht zu beachten. Fund und Befunde sind ggf. zu sichern.

Das natürliche, standortgebundene, landwirtschaftliche Ertragspotential der Flächen wird in den interaktiven Bodenkarten des LBEG als gering eingeschätzt.

Planung:

Durch die Planung wird Wirtschaftsgut in Form eines Baugebietes für Wohnhäuser geschaffen. Somit kann sichergestellt werden, dass die integrierte und gut erschlossene Lage der Flächen einer adäquaten Nutzung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum zugeführt werden können.

Prognose:

Für die Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Vorhabenbedingt werden durch die Planung Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Der Bereich wird erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen, es ist daher teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf der planexternen Fläche erbracht.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima/ Luft sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her gehen von der Planung Auswirkungen für das Schutzgut Mensch aus. Vorhabenbedingt werden zwar keine Emissionsbelastungen auf die benachbarten Flächen vorbereitet, allerdings werden für die geplante Nutzung im Rahmen der weiteren Bauleitplanungen hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm – auch durch den angrenzend geplanten Versorgungsschwerpunkt – Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Grundlage hierfür ist die schalltechnische Untersuchung. Im Ergebnis verbleiben keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die gewählte Vorgehensweise gewährleistet.

3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" ¹⁴⁾ herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen

¹⁴⁾

Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

- *Natürlichkeit der Biotoptypen*
- **Schutzgut Boden**
 - *Natürlichkeit des Bodens*
- **Schutzgut Wasser**
 - *Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen*
- **Schutzgut Klima/ Luft**
 - *Filterleistung der Biotoptypen*
 - *klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet*
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."*

▪ Zitatende

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes des Bestandes-/ der Planung							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Bestand	Fläche (in ha)	Wert- faktor	Flächenwert im Bestand	Planung	Fläche (in ha)	Wertfak- tor	Flächenwert der Planung
Acker (A)	0,53	1	0,53	Allgemeines Wohngebiet; 0,43 ha			
				Versiegelbare Flächen – GRZ 0,4 (zzgl. 50 % Überschreitung durch Neben- anlagen) (X)	0,26	0	0
				Freifläche - un- versiegelt (TF)	0,12	1	0,12
				Baum-Strauch- Hecke (HSE)	0,05	3	0,15
				Straßenverkehrs- fläche (X)	0,09	0	0
				Öffentliche Grün- fläche, Scher- und Trittrasen (GR)	0,01	1	0,01
Summe	0,53		0,53	Summe:	0,53		0,28
Flächenwert der Bestands- flächen(Ist- Zustand) Σ			0,53	Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,28
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,53			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				0,28			
=				- 0,25			

Im Zuge der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,28 Werteinheiten ¹⁵⁾ (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 0,53 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 0,25 Wert-einheiten. Dieses wird auf einer planexternen Fläche ausgeglichen.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Flur 1, auf dem Flurstück 1/5 in der Gemarkung Rieseberg. Die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen wurde auf-gegeben und auf der vorhandenen Grünlandeinsaat ein Kalkmagerrasen entwickelt. Die Fläche wird durch Beweidung vor Verbuschung, Flächen mit Waldanschluss wur-den zu einem Waldsaum entwickelt. Die bereits durchgeführten Maßnahmen wurden als "Ökoflächen-Pool" der Kommune gutgeschrieben. Sie sind durch die entspre-chenenden Zuordnungsfestsetzungen im Rahmen aufgestellter Bauleitpläne gesichert. Da Ackerflächen nach dem angewandten Bewertungsmodell eine Wertigkeit von 1 zugeordnet wird und Kalkmagerrasen mit 5 der höchsten Wertstufe entspricht, ent-sprechen die Maßnahmen gegenüber dem Ausgangszustand einer naturschutzfachli-chen Wertsteigerung um den Faktor 4.

Davon werden 0,25 Werteinheiten, bezogen auf das Flächenmaß Hektar entspricht dies 600 m² (600 x 4 = 2.500 m² = 0,25 ha) des kommunalen Flächenpools, dem vor-liegenden Bebauungsplan zugeordnet werden.

¹⁵⁾ Bezogen auf das Flächenmaß Hektar (ha).

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung:

Die Stadt plant, ein Allgemeines Wohngebiet im innerörtlichen Bereich von Königslutter auszuweisen, um damit eine Konzentration der Wohnstätten im Grundzentrum voranzutreiben.

Da der integrierte und gut erschlossene Bereich, der bisher als Ackerfläche genutzt wird, zukünftig für Wohnnutzungen herangezogen werden soll, kann eine Inanspruchnahme der Flächen im Rahmen dieser Planung nicht vermieden werden. Die Nutzungsänderung vermeidet den Zugriff auf naturschutzfachlich höherwertigere Bereiche zur Realisierung der Planungsziele.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Minimierung:

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist geplant, das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und dann gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzugeben, da eine Versickerung nicht möglich ist. Im Ergebnis wird die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Baum-Strauch-Hecke und von Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 werden viele Gärten und Freiflächen entstehen die ggf. auch durch Gehölzbepflanzungen wichtige Teilebensräume für störungsunempfindliche und siedlungsgewohnte Arten darstellen werden.

Zum Schutz von Boden und Umwelt möchte die Stadt Königslutter am Elm auf diesen Flächen vordringlich die Entwicklung verdichteter Wohnformen begünstigen. Zu diesem Zweck werden eine zwingende Zweigeschossigkeit und mit der GRZ das zulässige Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs für Arten und Lebensgemeinschaften wird für Hauptanlagen ein Vorsorgeabstand gegenüber der Waldparzelle festgesetzt.

- Kompensation:

Durch die erstmalige bauliche Beanspruchung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Diese können nicht vermieden werden und sind daher auszugleichen. Die Kompensation kann nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden und erfolgt daher auch auf einer planexternen Fläche. Es handelt sich dabei im Rahmen des "Ökoflächen-Pools" der Stadt Königslutter am Elm umgesetzte Maßnahmen, die nun im erforderlichen Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird.

b) Schutzgut Mensch

- Minimierung:

Durch die Planung werden Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch das Hineinplanen einer schutzwürdigen Nutzung in einen durch Immissionen vorbelasteten Bereich, verursacht. Diese Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zum Schallschutz soweit minimiert, dass die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Als Grundlage hierfür wurde ein schalltechnisches Gutachten herangezogen.

- Kompensation:

Bereiche mit einer Bedeutung für die Erholung werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen, eine Kompensation im Teilbereich des Schutzgutes Mensch ist somit nicht erforderlich.

c) Landschaftsbild**- Minimierung:**

Zur guten Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe fest, damit keine weithin sichtbare, störende Höhenentwicklung durch die Baugebiete ermöglicht wird. Des Weiteren wird eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) erlassen um eine in den Grundzügen regionaltypische Farbgestaltung der geplanten Baugebiete zu gewährleisten.

- Kompensation:

Für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen, unter Berücksichtigung der Bestandsituation und der Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, durch die vorliegende Planung keine signifikanten Beeinträchtigungen. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Eingrünung ist aufgrund der gekammerten Lage des Plangebietes nicht sinnvoll. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.5 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Wechselbeziehungen im vorliegenden Fall beziehen sich in der Hauptsache auf die Verbindung der naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/ Luft. Durch den Eingriff in die abiotischen Umweltfaktoren werden ebenso die Bedingungen für Tiere, Pflanzen und Pilze verändert. Des Weiteren ziehen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens auch immer Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate und Kaltluftentstehung nach sich u. v. m.

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs. Mit der Ermittlung und Kompensation des Eingriffs ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags der Ausgleich bzw. Ersatz abschließend geregelt. Ausgleich für Eingriffe in einzelne Schutzgüter ist damit nicht erforderlich.

3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlich genutzten Flächen – die planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten sind – voraussichtlich weiterhin als Acker genutzt werden oder einer vergleichbaren agrarwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Die Flächen eignen sich aufgrund der zukünftig integrierten Lage und leichten Erschließbarkeit für eine Inanspruchnahme durch Wohnbebauung. Da es das Ziel der Planung ist, die nahe den Versorgungsmärkten liegenden Flächen für eine Wohnbebauung heranzuziehen, bestehen keine sinnvollen Alternativen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung stellt das Areal aus naturschutzfachlicher und landschaftsbildprägender Sicht keinen wertvollen Bereich dar, durch die Inanspruchnahme kann der Zugriff auf wertvollere Bereiche zur Schaffung von Wohnraum vermieden werden.

Die Baugebiete ordnen sich westlich und östlich entlang der von Süden her kommenden Erschließungsstraße an. Hierdurch wird nur ein geringes Maß an Versiegelungen durch Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der Flächen erforderlich. Des Weiteren werden dadurch größtmögliche Abschirmungseffekte der Gebäude hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet begünstigt.

Da die Anpflanzfestsetzungen die entstehenden Höhenunterschiede zu den angrenzend geplanten Marktflächen optisch abmildern sollen, gibt es zur Festsetzung dieser am westlichen Rand des Geltungsbereiches keine Alternative.

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser im Plangebiet soll in die Sammler östlich der Kindertagesstätte abgeleitet werden, daher wird eine öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Hier sollen die erforderlichen Kanäle eingebracht werden.

Eine Versickerung im Plangebiet ist nicht möglich, anderweitige Möglichkeiten zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser bestehen nicht.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz gestellt werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen, der teilweise als Wald anzusprechen ist. Die Stadt sieht es an dieser Stelle daher als erforderlich an, mit den Hauptgebäuden einen entsprechenden Abstand von 15 m einzuhalten. Diese Vorgehensweise wird im gewählten Umfang als angemessen erachtet, um der Gefahrenabwehr Rechnung zu tragen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm, Themenkarten des NLWKN und LBEG) sowie städtebauliche Planungen (Flächennutzungsplan) in Bezug auf das Vorhaben ausgewertet und örtliche Bestandsaufnahmen durchgeführt. Aufgrund des jeweiligen Maßstabes der Planungen lassen sich hinreichend genaue Aussagen treffen. Zu den Planungsinhalten Verkehrsentwicklung, Immissionsschutz, Artenschutz sowie Boden- und Grundwasserschutz, wurden Fachbeiträge in Form von Untersuchungen und Gutachten eingeholt.

Schwierigkeiten haben sich insgesamt bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht ergeben.

-Baugrund- und Bodengutachten

Zur Erstellung des Gutachtens über den Boden und den Baugrund wurden 7 Kleinrammbohrungen (KRB nach DIN EN ISO 22475-1) in einer Tiefe von bis zu 5 m im Bereich des geplanten Baugebietes niedergebracht. Die Böden wurden bei der Entnahme der Proben durch Fingerprobe angesprochen. Die Bohrlöcher wurden temporär verbohrt und nach Abschluss der Bohrarbeiten die Grundwasserstände mit dem Lichtlot gemessen.

Am Bohrgut wurden im bodenmechanischen Labor des Gutachters Untersuchungen zur Kennzeichnung der Böden und Bestimmung von Bodenkennwerten durchgeführt. Zudem wurden Mischproben erstellt und diese chemisch analysiert. Die Ansatzhöhen der Kleinrammbohrungen wurden von dem Gutachter einnivelliert und auf Meter über Normalnull bezogen. Als Höhenbezugspunkt diente der Kanaldeckel auf der Zufahrt zum Gelände auf dem Fischersteg. Nach dem Kanalbestand liegt der Kanaldeckel bei 119,66 Meter über Normalnull.

Im bodenmechanischen Labor wurden an ausgewählten Proben des Bohrgutes die Korngrößenverteilungen nach DIN 18123 bestimmt. Die angetroffenen Böden werden nach:

- DIN 18196 Erdbau, Bodenklassifizierung für bautechnische Zwecke,
- DIN 18300 Erdarbeiten, Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB Teil C),
- ZTV E-StB 09 Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau

klassifiziert.

Nach Beendigung der Bohrarbeiten wurden in den Bohrlöchern die Grundwasserstände eingemessen.

Um Aussagen zur Verwertung bzw. Entsorgung der Böden treffen zu können, die im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben werden könnten, wurden zwei Mischproben gebildet, die auf die Parameter nach LAGA, TR Boden 2004, Tabelle II. 1.2-4/-5 im Feststoff und Eluat (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Bodenmaterial), untersucht wurden. Gründungseigenschaften: die Berechnung der Bemessungswerte des Sohlwiderstandes erfolgt über Grundbruch- und Setzungsberechnungen nach dem EC 7 (EN 1997) mit den Bodenkennwerten.

-Faunistische Potentialabschätzung

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten sind artenschutzrechtlich relevant und wurden nachgesucht. Grundlage für die Bedeutung ist die im betroffenen Bereich vorhandene Biotopstruktur und der Charakter des betroffenen Landschaftsraums. Davon ist abhängig, aus welchen Tiergruppen Artenvorkommen überhaupt zu erwarten sind. Für welche im Wirkraum (potentiell) auftretenden Arten im Einzelnen mit Auswirkungen zu rechnen ist, hängt weiterhin davon ab, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens vorhanden sind und welche Funktion der Bereich als Jagd-, Balz-, Nahrungs- oder Rastgebiet für diese Tierarten hat.

Zur konkreten Aufnahme der bestehenden Biotoptypen wurde eine Ortsbegehung durch den Fachplaner durchgeführt.

Des Weiteren wurden anhand von Umweltkarten die im Plangebiet vorhandenen Bodentypen und somit die Eignung für Arten mit unterirdischen Teillebensräumen (Feldhamster) ermittelt.

-Verkehrsuntersuchung

Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen zunächst noch ohne die o.g. Nutzungen abgeschätzt. Dieser Prognose wird der zu ermittelnde Verkehr mit Bezug zu dem geplanten Bauvorhaben überlagert (Verkehrsmengen, Schwerverkehrs-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, tageszeitliche Verteilung).

Bei der Prognose über die Verkehrsentwicklung im Bereich des Knotenpunktes wurde auch die anstehende Entwicklungen durch das neue Wohngebiete östlich der Fachmarktplächen überschlägig ermittelt und in der weiteren Betrachtung berücksichtigt.

wurde die Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ermittelt.

Der Bewertung und den Ergebnissen wurden weiterhin die folgenden einschlägigen Normen, Erhebungen und Richtlinien zu Grunde gelegt:

- Verkehrsverflechtungsprognose 2030, BVU, Intraplan, IVV, Planco 2014,
- Programm ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dietmar Bosserhoff, Stand 2015,
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06), FGSV Köln, 2006,
- Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA), FGSV Köln, Ausg. 2010,
- Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA), FGSV Köln, Ausg. 2002,
- Webseite Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Abgerufen Dez. 2015.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum wurden durch eine automatische Verkehrszählung auf der L 290 und eine Knotenstromzählung am Knoten Wolfsburger Straße/ Fischersteg am Dienstag, den 01.12.2015 in der Zeit von 15.00 bis 18.00 Uhr ermittelt. Hierbei wurden die Verkehrsmengen getrennt nach Fahrtrichtung und Fahrzeugart (Längenklassen) in 15-Minuten-Intervallen aufgenommen. Anhand von Tagesganglinien und Hochrechnungsfaktoren wurden aus den Zählwerten die Verkehrsbelastungen eines mittleren Werktages ermittelt.

Die zukünftigen Verkehrsmengen lassen sich aus der geplanten Nutzung mit Hilfe von Erfahrungs- und Kennwerten sowie Literaturquellen ableiten.

-Schalltechnisches Gutachten

Das schalltechnische Gutachten untersuchte nicht nur die durch das Fachmarktzentrum entstehenden Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Die bestehende Vorbelastung des Plangebietes durch den Gewerbelärm eines Dachdeckerbetriebes sowie durch die südlich gelegenen Gewerbegebiete wurde ebenso ermittelt, wie die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm. Entsprechend den Regelungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind beide Lärmarten getrennt zu ermitteln und zu beurteilen.

Der Beurteilung der Geräuschsituation sind die Regelungen der VVBauG i.V. mit Beiblatt 1 zur DIN 18005 zugrunde gelegt wurden. Im Hinblick auf Gewerbelärmimmissionen werden die Regelungen der TA Lärm beachtet, bezüglich der Verkehrslärmimmissionen werden die Regelungen der 16.BImSchV beachtet. Soweit Richtwertüberschreitungen nicht auszuschließen sind, sind mögliche Lärminderungsmaßnahmen untersucht und dargestellt.

-Hydraulische Berechnungen

Zur Bemessung der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wurde der Abflussbeiwert von den Flächen zuzüglich der hinzukommenden Versiegelungen durch Gebäude und Straßen ermittelt. Die Sammel- und Retentionsanlagen für das Niederschlagswasser im Plangebiet wurden anhand des Abflussbeiwertes sowie aufgrund der planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung und der einleitbaren Abflussmenge in der Niederschlagswassersammler berechnet und entsprechend dimensioniert.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des 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.

Bezüglich der unvorhergesehenen Umweltauswirkungen wird die Stadt Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 Abs. 3 BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft einen Bereich im Norden der Ortslage von Königslutter zwischen dem Fischersteg und dem Plantagenring, westlich der Wolfenburger Straße (L 290). Hier sollen die Flächen aufgrund der integrierten Lage für eine Wohnbebauung herangezogen werden.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf den insgesamt 0,53 ha Allgemeine Wohngebiete (WA) im Umfang von ca. 0,43 ha und ca. 0,09 ha Straßenverkehrsfläche fest. Des Weiteren weist der Bauleitplan Anpflanzfestsetzungen für Bäume und Sträucher im Umfang von ca. 0,05 ha im Westen des Geltungsbereiches aus. Zur Sicherstellung der Regenrückhaltung, Versickerung sowie Entsorgung wird

im Nordosten des Plangebietes öffentliche Grünfläche im Umfang von ca. 0,01 ha ausgewiesen.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Der Bereich wird erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen, es ist daher teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen.

Vermeidung

Da der integrierte und gut erschlossene Bereich, der bisher als Ackerfläche genutzt wird, zukünftig für Wohnnutzungen herangezogen werden soll, kann eine Inanspruchnahme der Flächen im Rahmen dieser Planung nicht vermieden werden. Die Nutzungsänderung vermeidet den Zugriff auf naturschutzfachlich höherwertigere Bereiche zur Realisierung der Planungsziele.

Minimierung

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist geplant, das Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Im Ergebnis wird die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Baum-Strauch-Hecke und von Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 werden viele Gärten und Freiflächen entstehen die ggf. auch durch Gehölzbepflanzungen wichtige Teillebensräume für störungsunempfindliche und siedlungsgewohnte Arten darstellen werden.

Zum Schutz von Boden und Umwelt möchte die Stadt Königslutter am Elm auf diesen Flächen vordringlich die Entwicklung verdichteter Wohnformen begünstigen. Zu diesem Zweck werden eine zwingende Zweigeschossigkeit und mit der GRZ das zulässige Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs für Arten und Lebensgemeinschaften wird für Hauptanlagen ein Vorsorgeabstand gegenüber der Waldparzelle festgesetzt.

Zur guten Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe fest, damit keine weithin sichtbare, störende Höhenentwicklung durch die Baugebiete ermöglicht wird. Des Weiteren wird eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) erlassen um eine in den Grundzügen regionaltypische Farbgestaltung der geplanten Baugebiete zu gewährleisten.

Kompensation

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf der planexternen Fläche erbracht.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima/ Luft sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her gehen von der Planung erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch aus. Vorhabenbedingt werden zwar keine Emissionsbelastungen auf die benachbarten Flächen vorbereitet, allerdings sind für die geplante Nutzung im Rahmen der weiteren Bauleitplanungen hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm – auch durch den angrenzend geplanten Versorgungsschwerpunkt – Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Grundlage hierfür ist ein Schallgutachten. Im Ergebnis verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die gewählte Vorgehensweise gewährleistet.

Der Ausgleich für die unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird durch Anpflanzfestsetzungen nur teilweise im Plangebiet erbracht, dass verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche realisiert. Auf den Flächen sind entsprechende Maßnahmen bereits umgesetzt worden und als "Öko-Flächenpool" der Stadt Königslutter am Elm gesichert.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die direkte Lage im bebauten Bereich bzw. im Anschluss an die vorhandene Bebauung ist eine Einbindung in die technischen Infrastrukturen über Erweiterungen der bestehenden Netze für Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation und Abwasser möglich.

5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet, innerhalb des Naturparks "Elm-Lappwald". Die Stadt erfüllt ebenfalls wichtige Funktionen für den Tourismus und die Erholung in der Region. Aufgrund der bewegten Topographie der Region sind Siedlungen und Baugebiete weithin sichtbar. Für das Baugebiet soll daher eine in den Grundzügen ortstypische Bebauung erfolgen, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung und zum allgemeinen Ortsbild von Königslutter erzeugt.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, auf die Einfriedungen und auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

Zu § 2: Die Stadt Königslutter am Elm achtet bei der Entwicklung neuer Baugebiete auch auf die ortsgestalterischen Auswirkungen der neuen Gebäude. Das Ortsbild soll dabei nicht durch ortsuntypische Gestaltung von Dächern verunstaltet werden, bzw. uneinheitlich und unruhig wirken.

Die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer haben erfahrungsgemäß einen starken Einfluss auf das Ortsbild. Diese Vorschrift dient der Harmonie traditioneller, regionaltypischer Farben im Ortsbild. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen. Insbesondere ist hier beabsich-

tigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen zu vermeiden.

Störende Fernwirkungen durch mehrfarbig ausgestaltete Dachflächen eines Hauptgebäudes sollen durch die örtliche Bauvorschrift ebenfalls ausgeschlossen werden.

- Zu § 3: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild des neuen Quartiers. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet in deren Höhenentwicklung so eingeschränkt werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.
- Zu § 4: In der Stadt Königslutter soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades sowie aufgrund der geplanten verdichteten Wohnformen eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Stellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.
- Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Flächenbilanz

Änderung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,43 ha	81,1 %
davon Anpflanzfestsetzungen	(0,05 ha)	(8,6 %)
Straßenverkehrsfläche	0,09 ha	17,0 %
Öffentliche Grünfläche	0,01 ha	1,9 %
	0,53 ha	100 %

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Wasserrecht

Die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt** weist mit Schreiben vom 03.02.2016 darauf hin, soweit eine Nutzung der Geothermie beabsichtigt sein sollte, dass entsprechende Anlagen im fraglichen Bereich angesichts der Beschaffenheit des Untergrundes nur bedingt zulässig sein werden; für sie werden wasserrechtliche Genehmigungen nach § 8 WHG erforderlich sein.

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 06.01.2016 nimmt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wie folgt Stellung:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- private Flächen mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

- Abwurfkampfmittel

Mit Stellungnahme vom 25.01.2016 teilt der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Regionaldirektion Hameln-Hannover** mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Immissionsschutz

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** weist mit Schreiben vom 11.01.2016 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der

Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 04.01.2016 bis zum 05.02.2016 in den Amtsräumen der Stadt Königslutter am Elm während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

Es sind Stellungnahmen der interessierten Öffentlichkeit abgegeben wurden; die Inhalte wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.02.2016 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 11.07.2016 bis 12.08.2016 in der Stadt Königslutter am Elm stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.07.2016 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Die Planung muss aufgrund der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie in Bezug auf neue Informationen zum Immissionsschutz sowie zur Ver- und Entsorgung angepasst werden. In diesem Zusammenhang wird die Planung ebenfalls hinsichtlich zwischenzeitlich erfolgter Konkretisierungen zur geplanten Bebauung durch den Vorhabenträger, zu Realisierung der notwendigen Stellplätze sowie aufgrund geänderter Gestaltungsvorstellungen aktualisiert.

Da es sich hierbei u. a. um Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen handelt, ist eine erneute Auslegung der Planung erforderlich.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden soll, die Frist zur Stellungnahme wird angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

- Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung in der Stadt Königslutter am Elm vom 25.09.2017 bis zum 10.10.2017 stattgefunden. Dies wird unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber der öffentlichen Auslegung als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 22.09.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

9.0 Zusammenfassende Erklärung

9.1 Planungsziel

Die Planung sieht eine Wohnbebauung auf bisher intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen vor, um der bestehenden und zukünftigen integrierten Lage des Standorts Rechnung zu tragen.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf den insgesamt 0,53 ha Allgemeine Wohngebiete im Umfang von ca. 0,43 ha und ca. 0,09 ha Straßenverkehrsfläche fest. Des Weiteren weist der Bauleitplan Anpflanzfestsetzungen mit für Bäume und Sträucher im Umfang von ca. 0,05 ha im Westen des Geltungsbereiches aus. Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Oberflächenwassers wird im Nordosten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche im Umfang von ca. 0,01 ha ausgewiesen.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den Planwerken wurden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt. Die Ergebnisse der faunistischen Potentialabschätzung wurden bei der Bewertung der Tragweite des Eingriffs für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie zur Ermittlung geeigneter Vorgehensweisen sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugrunde gelegt. Basis bezüglich der Umweltauswirkungen auf die

Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter sind, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc.

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft einen Bereich im Norden der Ortslage von Königslutter zwischen dem Fischersteg und dem Plantagenring, westlich der Wolfsburger Straße (L 290). Hier sollen die Flächen aufgrund der integrierten Lage für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Westlich des Geltungsbereiches wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" aufgestellt, um die Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters und Errichtung eines Fachmarktzentrums innerhalb der Ortslage von Königslutter zu ermöglichen. Die Umsetzung hat bereits begonnen.

Durch die vorliegende Planung kommt die Stadt Königslutter am Elm ihrer regionalplanerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Wohnstätten am Ort der grundzentralen Funktion herbeizuführen.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf den insgesamt 0,53 ha Allgemeine Wohngebiete im Umfang von ca. 0,43 ha und ca. 0,09 ha Straßenverkehrsfläche fest. Des Weiteren weist der Bauleitplan Anpflanzfestsetzungen für Bäume und Sträucher im Umfang von ca. 0,05 ha im Westen des Geltungsbereiches aus.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Nördlich des Plangebietes wird ein bestehender Gehölzstreifen nicht in die Planung miteinbezogen. Dieser ist teilweise als Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG) anzusprechen. Östlich und Südlich befindet sich bereits eine Bebauung (Gewerbliche und Wohnnutzungen sowie eine Kindertagesstätte). Westlich werden vorhandene Ackerflächen ebenfalls für eine bauliche Entwicklung herangezogen.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Der Bereich wird erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen, es ist daher teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen.

Der Ausgleich für die unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird durch Anpflanzfestsetzungen nur teilweise im Plangebiet erbracht, dass verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche realisiert. Auf den Flächen sind entsprechende Maßnahmen bereits umgesetzt worden und als "Öko-Flächenpool" der Stadt Königslutter am Elm gesichert.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zu bauleitplanerischen Grundsätzen, zu den übergeordneten Planwerken, zum Maß der baulichen Nutzung, zum Artenschutz, zu den Ausgleichsmaßnahmen, zum Boden- und Immissionsschutz, zur Ver- und Entsorgung, zu den privaten Stellplätzen, zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu den Belangen der Landwirtschaft, zu den Waldbelangen, Ortsplanung, Verkehrsplanung und zu nachbarrechtlichen Belangen vorgebracht. Die Anregungen haben durch die Überarbeitung der Festsetzungen Eingang in die Planung gefunden oder wurden gem. § 1 (7) BauGB abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder ebenfalls abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 8.0 der Begründung zu entnehmen.

Bauleitplanung

Im Rahmend es frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurde angeregt, die verbindliche Beplanung des Gebietes erst vorzunehmen, wenn die vorbereitende Flächennutzungsplan für das Areal abgeschlossen und wirksam ist. Hierzu ist auszuführen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits begonnen werden kann, ohne dass die erforderliche Vorbereitung der Flächen für die verbindliche Bauleitplanung bereits abgeschlossen ist. Im Baugesetzbuch wird sogar die Möglichkeit eröffnet, beide Ebenen der Bauleitplanung in sog. Parallelverfahren gleichzeitig durchzuführen.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplans wurde genehmigt und ist am 10.08.2016 durch Bekanntmachung wirksam geworden. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Die vorhandenen, relevanten Planwerke (Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt, der Landschaftsplan der Stadt Königslutter, der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter, Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Königslutter, einschlägige Themenkarten hinsichtlich der Bedeutung der Planareale für den Naturhaushalt sowie für Arten und Lebensgemeinschaften) wurden im Rahmen der Planung hinsichtlich ihrer Aussagen zu den betroffenen Flächen ausgewertet. Im Ergebnis stehen diese den Planungszielen nicht entgegen bzw. stellen keine unüberwindbaren Hürden dar.

Übergeordnete Planwerke/ informelle Planungen

Die vorhandenen, relevanten Planwerke (Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt, der Landschaftsplan der Stadt Königslutter, der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter, Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Königslutter, einschlägige Themenkarten hinsichtlich der Bedeutung der Planareale für den Naturhaushalt sowie für Arten und Lebensgemeinschaften) wurden im Rahmen der Planung hinsichtlich ihrer Aussagen zu den betroffenen Flächen ausgewertet. Im Ergebnis stehen diese den Planungszielen nicht entgegen bzw. stellen keine unüberwindbaren Hürden dar.

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine Mehrfamilienhausbebauung realisiert werden. Die Wahl der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird auch hierfür als angemessen erachtet und beibehalten. Aus der GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 40 % durch Hauptanlagen (60 % inklusive Nebenanlagen). Eine Prüfung der geplanten Überbauungen durch den Vorhabenträger hatte bereits vor dem erneuten Planverfahren ergeben, dass der festgesetzte Versiegelungsgrad für die Umsetzung des Vorhabens ausreichend ist.

Dasselbe gilt für die Höhe baulicher Anlagen, diese wird auf 9,50 m begrenzt. Diese Vorgehensweise wird sowohl mit Hinblick auf das allgemeine Planungsziel, eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen, als auch unter Berücksichtigung des konkreten Bebauungswunsches durch den Investor als angemessen erachtet.

Da die Straßenausbauplanung den Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen darstellt, wird diese Planung zum Satzungsbeschluss vorliegen. Hierdurch wird die Höhenfestsetzung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung abschließend bestimmt sein.

Artenschutz

Zusätzlich zur Vor-Ort-Bestandsaufnahme und der Auswertung der einschlägigen Planwerke wurde eine faunistische Potentialabschätzung für das Plangebiet und den

umgebenden Betrachtungsraum vorgenommen. Vorkommen von Feldhamstern und Feldlerchen können laut diesem, aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet, ausgeschlossen werden. Der Gehölzstreifen nördlich des Plangebietes besitzt, nach Auffassung des Fachgutachters, nur eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Lebensräume die für andere besonders oder streng geschützte Arten von Bedeutung sein könnten wurden nicht vorgefunden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, welche durch die Planung ermöglicht werden, können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche der Kommune erbracht. Es handelt sich dabei um bereits umgesetzte Maßnahmen im Rahmen des "Ökoflächen-Pools" der Stadt im Rieseberger Moor (Gemarkung Rieseberg; Flur 1; Flurstück 1/5).

Die Flächen sind über verbindliche Bauleitpläne abgesichert. Diese setzen fest, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben ist und die Flächen zu Kalk-Magerrasen sowie Waldrandbereichen zu entwickeln und zu erhalten sind. Die somit erreichte naturschutzfachliche Aufwertung wird nun im erforderlichen Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan "Vor der Plantage" mit Örtlicher Bauvorschrift zugeordnet. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die planungsrechtlichen Eingriffe und den Umweltbelangen wird damit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Da ein besonderer Schutzbedarf einzelner Schutzgüter, aufgrund der Ausgangssituation, nicht festgestellt werden konnte, wird der ermittelte, erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich durch die Zuordnung der Werteinheiten der planexternen Kompensationsfläche erbracht. Ein gesonderter Ausgleich für Eingriffe in einzelne Schutzgüter muss nicht erbracht werden.

Da sich das Planungserfordernis aus dem angrenzenden Nahversorgungszentrum ergibt, sollen die der Stadt bei der Entwicklung und Pflege entstandenen Kosten dem Vorhabenträger übertragen werden, dies wird vertraglich gesichert.

Bodenschutz

Im Rahmen der Planungen wurde ein Baugrund- und Bodengutachten erarbeitet. Im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen traten keine Auffälligkeiten in den entnommenen Proben zutage, sodass dieser Boden wieder eingebaut werden kann. Die Bodenproben im Bereich des ehemaligen Autohauses Wagner sind teilweise belastet, im Rahmen des Rückbaus sind die verunreinigten Böden und der Bauschutt als Sondermüll entsprechend zu entsorgen.

Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten betrachtete die durch das Fachmarktzentrum entstehenden Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken sowie die bestehende Vorbelastung des Plangebietes durch den Gewerbelärm des Dachdeckerbetriebes a, Fischersteg und durch die südlich gelegenen Gewerbegebiete. Ebenso wurde die Geräuschbelastung durch den Verkehrslärm ermittelt. Entsprechend den Regelungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurden beide Lärmarten getrennt ermitteln und beurteilt.

In die Beurteilung der Immissionsbelastung wurden ebenfalls die in Aufstellung befindlichen sowie rechtskräftigen Bauleitpläne im Betrachtungsbereich einbezogen.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bestimmt. Des Weiteren wurden Regelungen zur Sicherstellung des Freiflächenschutzes, diese betreffen schutzwürdige Nutzungen außerhalb der Wohnräume, in die Festsetzungen aufgenommen.

Im Ergebnis können durch die Festsetzungen zum Lärmschutz in der vorliegenden Planung und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburg Straße" die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Der bestehende o. g. Dachdecker am Fischersteg wird durch die Planung in dem ihm möglichen Emissionsverhalten nicht eingeschränkt, die gewerbliche Nutzung kann im bestehenden Umfang aufrechterhalten werden.

Allerdings wird der Gewerbebetrieb durch die heranrückende Wohnbebauung in seinen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Stadt möchte diesen Bereich von Königslutter überwiegend für Wohnzwecke respektive gemischte Nutzungsformen entwickeln, in denen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens ein verträgliches Nebeneinander mit dem Wohnen ermöglichen. Diese geplante Umstrukturierung dieses Gebietes dokumentiert die Stadt durch die Ausweisung von Baugebieten für das Wohnen und der Planung eines Nahversorgungszentrums.

Ver- und Entsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet in geeigneten Retentionsräumen zurückgehalten und dann im zulässigen Umfang gedrosselt in die Regenkanalisation eingeleitet. Dies wird durch die Festsetzung der zu errichtenden Rückhalte-räume mit einer Zwangsentleerung abhängig von den Versiegelungen gewährleistet. Die abgeleitete Menge aus dem Plangebiet wird auf den bestehenden Gebietsablauf gedrosselt, sodass die abflussmindernde Wirkung der Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Die Bemessung der Rückhalteanlagen erfolgte aufgrund technischer Richtlinien durch ein Planungsbüro. Hierbei wird von einer maximalen Regenspende über einen gewissen Zeitraum ausgegangen. In Abhängigkeit vom zulässigen Ausmaß der Versiegelungen im Plangebiet und der Versickerungsfähigkeit der Böden wird eine Retention berechnet, welche in der Lage ist, das überschüssige Niederschlagswasser vollständig aufzufangen und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzugeben.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers mit dem vorgelegten Konzept sowie auf Grundlage der Berechnungen wird problemlos möglich sein, haben die zuständigen Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) in einer Fachaus-schusssitzung bestätigt.

Die Wartung und Instandhaltung der Regen- Abwassersammler und Leitungen obliegt den zuständigen Entwässerungsbetrieben. Die Herstellung der Retentionsräume auf den privaten Baugrundstücken ist im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren durch die Bauherren nachzuweisen. Die Pflicht zur Wartung und Instandhaltung obliegt dann dem Eigentümer. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Retentionsan-lagen und Sammler ist damit ausreichend gewährleistet.

Der hierbei zur Anwendung gebrachte Planungsgrundsatz ist das sogenannte Verschlechterungsverbot. Beurteilungsgrundlage ist hinsichtlich der abflussmindernden Wirkung einer Fläche der unbebaute Zustand, sofern es sich um die erstmalige Inanspruchnahme einer Fläche handelt. Somit soll verhindert werden, dass durch die Umsetzung der Planung Niederschlagswassersammler (Vorfluter) und zentrale Rückhal-teanlagen nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Die Parzellierung der Baugebiete wird nicht abschließend in der Bauleitplanung geregelt. Somit können Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung einzelner, privater Baugrundstücke, die nicht an öffentlichen Flächen grenzen, nicht festgelegt werden. Die Ver- und Entsorgung entsprechender Hinterlieger-Grundstücke könnte ggf. durch die grundbuchliche Sicherung eines dinglichen Nutzungsrechts oder privatrechtliche Verträge gewährleistet werden. Ungeachtet dessen wird die Errichtung von zwei Mehrfamilienhausbebauungen geplant, die Entstehung von hinterliegender Bebauung ist daher nicht zu erwarten.

Private Stellplätze

Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region wird für das Plangebiet die Errichtung von zwei Einstellplätzen je Wohneinheit vorgegeben, damit die öffentlichen Parkplätze für Quartiersbesucher zur Verfügung stehen. Aus eigentumsschützenden Gründen sieht es die Stadt daher als erforderlich an, die Möglichkeit zur Realisierbarkeit der privaten Stellplätze außerhalb der Waldabstandsflächen nachzuweisen. Der Entwurf des Vorhabenträgers bildet die von der örtlichen Bauvorschrift verlangten Stellplätze daher ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken ab. Die Abstandsflächen zu den Gehölzen mussten dabei nicht mit einbezogen werden. Zur weiteren Fixierung wurden die Flächen festgesetzt, in denen Garagen zu errichten sind.

Gestaltungsvorschriften baulicher Anlagen

Die Stadt verfolgt mit der Gestaltungsvorschrift das Ziel, eine in den Grundzügen ortstypische Wirkung des Baugebietes zu erreichen.

Der Siedlungskörper von Königslutter befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks "Elm-Lappwald". Durch die bewegte Topographie sind bauliche Anlagen weit hin sichtbar. Aus diesen Gründen gibt die Stadt für das neue Wohngebiet eine in den Grundzügen ortstypische, farbliche Gestaltung der geneigten Dächer vor. Um städtebauliche Disharmonien durch störende Fernwirkungen, wie sie von Blendwirkungen glänzender Dacheindeckungen oder ortsuntypischer Farbgebung wie z. B. Lila, Gelb, Blau oder Türkis ausgehen, auszuschließen, hält die Stadt die vorgenommene Regelung für erforderlich.

Da aber auch, aus Gründen der planerischen Zurückhaltung, moderne Bauformen zugelassen werden sollen, erfolgt keine grundsätzliche Regelung der Dachformen. Dies erscheint insbesondere dadurch entbehrlich, da sich die ortstypische Farbgebung der Dächer in Königslutter auf traditionelle Dachformen (Satteldach, Walmdach etc.) bezieht. Daher ergibt sich aus Sicht der Stadt nur für die geneigten Dächer ein Regelungserfordernis hinsichtlich der farblichen Gestaltung.

Einfriedungen stellen ebenfalls maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente dar. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen. Im Ergebnis soll, unter Bezugnahme auf die geringe Straßenbreite, ein offen wirkendes Baugebiet entstehen.

Belange der Landwirtschaft

Im Rahmen der Planung wird auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen. Nicht nur für das eigentliche Baugebiet sondern auch für externe Ausgleichsmaßnahmen wird bzw. wurde auf Landwirtschaftlichen in Anspruch genommen. Andere Möglichkeiten der Kompensation, die eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen vermeiden würden, wie z. B. Entsiegelungen oder Aufwertung vorhandener Maßnahmen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme bereits gesi-

cherter Flächen im Rahmen eines Öko-Flächenpools zum Ausgleich von Maßnahmen ist praxiserprobt und rechtlich zulässig.

Zudem wird die Inanspruchnahme kleiner, isolierter Landwirtschaftsflächen in der bebauten Ortslage wird als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft angesehen. Der Zugriff auf wertvollere Landwirtschaftsflächen kann somit vermieden werden.

Standortalternativen bestehen im vorliegenden Fall nicht, da die Planung zum Ziel hat, die Flächen im Geltungsbereich aufgrund der angrenzend entstehenden Versorgungsmärkte für eine Wohnbebauung in Anspruch zu nehmen.

Hinweise auf landwirtschaftlichen Immissionen sind nicht erforderlich, da sich nach der Umsetzung keine landwirtschaftlichen Flächen mehr in der Umgebung des Plangebietes befinden werden.

Waldbelange

Zum Schutz der baulichen Anlagen gegenüber vom Wald ausgehenden Gefahren (z. B. Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste) wird mit den Baugrenzen ein Vorsorgeabstand von 15 m zu den nördlich gelegenen Waldflächen festgesetzt. Da in der örtlichen Höhenaufnahme der Bestandsgehölze eine maximale Wuchshöhe der größten Bäume von ca. 12 m aufgenommen wurde und die Flächen nördlich des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter als gemischte Baufläche dargestellt werden, geht die Stadt an dieser Stelle mittelfristig von einer baulichen Entwicklung aus. Es kann deshalb nach Auffassung der Stadt im vorliegenden Fall nicht von einer langfristigen Sicherung des Gehölzbestandes ausgegangen und ein Erreichen der maximalen Aufwuchshöhen der Gehölze angenommen werden.

Zur Sicherung der Sachwerte wird die Errichtung der erforderlichen Garagen auf Grundstücksflächen außerhalb der Abstandsflächen über eine entsprechende Festsetzung konzentriert.

Die Stadt strebt des Weiteren, wie vorgeschlagen, Regelungen aufgrund des geringen Waldabstandes an. Die Eigentümer der Baugrundstücke sollen verpflichtet werden (z.B. durch eine beschränkt persönlichen Dienstbarkeit), alle vom benachbarten Waldgrundstück ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Den Eigentümern der Baugrundstücke stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche zu. Die Stadt reagiert auf einen Vorschlag des Niedersächsischen Forstamtes Wolfenbüttel.

Im Ergebnis hält die Stadt an den getroffenen Regelungen fest und verzichtet aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf einen möglicherweise wünschenswerten größeren Waldabstand. Der gewählte Vorsorgeabstand wird unter den o. g. Voraussetzungen als angemessen erachtet.

Ortsplanung

Für den Teil des Stadtgebietes wird eine wohnbauliche Entwicklung angestrebt. Dies wird durch die Bauleitplanungen für die Kindertagesstätte, einem Nahversorgungszentrum und mehreren Wohngebieten im Umfeld des Fischersteges dokumentiert. Die Planung ist somit nur ein Baustein im Gesamtgefüge der städtischen Wohnentwicklungskonzeption.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung am Fischersteg wurden mehrere separate Bauleitpläne aufgestellt. Die Stadt geht davon aus, dass dies im Ergebnis zu ei-

ner umfassenderen Betrachtung der spezifischen Problemstellungen führt. Eine Gefährdung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierdurch nicht gegeben.

Die Stadt hat bei der Aufstellung darauf geachtet, dass die Zusammenhänge der einzelnen Bauleitpläne berücksichtigt wurden. Die Vollziehbarkeit der Planungen ist somit gewährleistet.

Auslöser der Planung ist die Verlagerung des Nahversorgers an der Wolfsburger Straße zum Fischersteg, hierdurch soll eine Verbesserung der Versorgungssituation des nördlichen Stadtgebietes erreicht werden. Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt konstruierte diese Verlagerung bereits vor. Darüber hinaus haben sich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung keine unüberwindbaren Hürden in Bezug auf die geplante Inanspruchnahme der Flächen ergeben. Der Standort eignet sich vom Grundsatz her, unter Berücksichtigung einer verbrauchernahen Versorgung, für die Entwicklung eines Versorgungsschwerpunktes.

Erschließung/ Verkehrsplanung

Der vorliegende Bebauungsplan erzeugt nutzungsbedingt nur ein sehr geringes Maß an zusätzlichem Verkehrsaufkommen in der Plangebietsumgebung.

Ungeachtet dessen ist zur verkehrlichen Situation auszuführen, dass der Fischersteg im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" vom Knotenpunkt mit der Wolfsburger Straße bis zur Zufahrt der Marktflächen verkehrsgerecht ausgebaut wird. Hierdurch kann eine gute Verkehrsqualität im Rahmen der Planungen 49. Änderung des Flächennutzungsplans, "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" und "Vor der Plantage" gewährleistet werden.

Die Stadt ist sich der Notwendigkeit bewusst, im Rahmen der Inanspruchnahme der Flächen östlich des Fischersteges für Wohnbebauung sowie aufgrund der bestehenden Gemengelage, eine gesamtstrategische Betrachtung der verkehrlichen Erschließung vorzunehmen. Daher wurden die derzeitige Situation und die zu erwartende, hinzukommende Belastung einer Erwägung zur Neuordnung der verkehrlichen Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt. Im Zuge dessen wurde ein bedarfsgerechter Ausbau des Fischersteges bereits vor einiger Zeit durchgeführt. Ein Ausbau des Knotenpunktes erfolgte im Rahmen des Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße". Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens sind die Maßnahmen ausreichend um eine gute Verkehrsqualität gewährleisten zu können.

Aufgrund der Situation im Fischersteg wird sich die Stadt bemühen, möglichst viele Stellplätze im öffentlichen Raum zu erhalten, falls eine Neuordnung erforderlich ist. Festzuhalten ist, dass es keinen Anspruch darauf gibt, dass Parkplätze für die private Grundstückseigentümer oder deren gewerblichen Inanspruchnahme im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt werden. Vielmehr sollen diese den Quartiersbesuchern zur Verfügung stehen. Die für die vorhandenen Wohnnutzungen oder Gewerbebetriebe notwendigen Einstellplätze waren auf den privaten Grundstücken im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen. Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Gesetze wie z. B. Schlepplinien für den Schwerverkehr und Anforderungen für den Einsatz von Rettungsdiensten werden selbstverständlich bei den Fachplanungen berücksichtigt. Weiterhin legt die örtliche Bauvorschrift für die Baugebiete die Errichtung von zwei Einstellplätzen je Wohneinheit fest, um die ohnehin bereits angespannte Parkplatzsituation in den öffentlichen Straßenräumen nicht weiter zu verschärfen.

Ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehaltene Verkehrsflächen werden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Es ist aufgrund des angestreb-

ten Gebietscharakters die Realisierung einer Mischverkehrsfläche geplant, die allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen zur Verfügung steht.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Verkehrsflächen, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" festgesetzt wurden. Die Verkehrsflächen wurden entsprechend dimensioniert, sodass alle Verkehre in und aus dem geplanten Wohngebiet problemlos aufgenommen werden können.

Die vorgebrachten Anregungen von Anwohnern zu den Erschließungskosten, Finanzierung und Unterhaltungskosten können nicht abschließend auf Ebene der Bauleitplanung diskutiert werden. Vom Grundsatz her sind Inhalte von Erschließungs- und Straßenreinigungssatzungen nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Der Vorhabenträger wird die Kosten zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen tragen und anschließend die Wege an die Stadt übergeben.

Die Anwohner können von der Erfüllung ihrer Pflichten gem. Straßenreinigungssatzung als Anlieger der zu erstellenden Planstraße nicht entbunden werden. Es gibt keinen Anspruch auf Unveränderlichkeit der eigenen Grundstücksumgebung, sofern man nicht Eigentümer der Flächen ist. Dies beinhaltet ebenso die Entwicklung von baulichen Nutzungen und die damit verbundene Erschließung.

Der Stadtrat von Königslutter am Elm hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am 22.02.2018 zur Satzung beschlossen.

10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

10.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Straße vom Fischersteg, an die die interne Planstraße anschließt. Die Absicherung der Anbindung erfolgt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" der westlich angrenzend in einem anderen Bauleitplanverfahren aufgestellt wurde. Das Nahversorgungszentrum setzt die Erschließungsstraße, die zur Zufahrt der Anlieferzonen benötigt wird, als Straßenverkehrsfläche fest.

Die vorliegende Planung stützt sich maßgeblich auf die Realisierung der angrenzend geplanten Marktflächen. Die Umsetzung des Vorhabens begünstigt eine Wohnnutzung der angrenzenden Flächen. Daher erachtet die Stadt Königslutter am Elm die Entwicklung des Wohngebietes für sinnvoll.

Insofern ist eine Vollziehbarkeit der Planung hinsichtlich der Sicherstellung der Erschließung stets gewährleistet.

10.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Straßen und Wege werden durch den Vorhabenträger des neuen Nahversorgungszentrums realisiert, hier entstehen der Gemeinde keine Kosten. Diese werden der Stadt nach der Fertigstellung übergeben und als Gemeindestraßen gewidmet.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.07.2016 bis 12.08.2016 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 25.09.2017 bis 10.10.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 22.02.2018 durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Königslutter, den 26.04.2018

gez. Hoppe
(Bürgermeister)

Siegel

Anlage: externe Ausgleichsfläche

Vor der Plantage mit örtlicher Bauvorschrift



Externe Ausgleichsfläche

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und

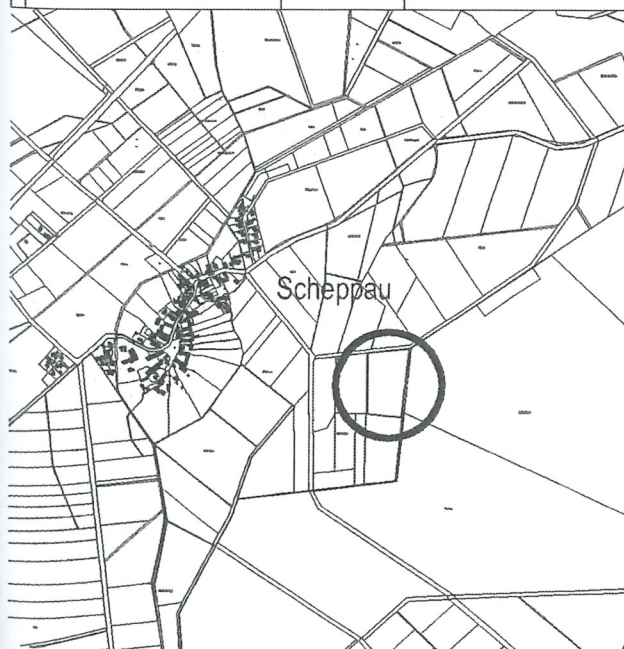
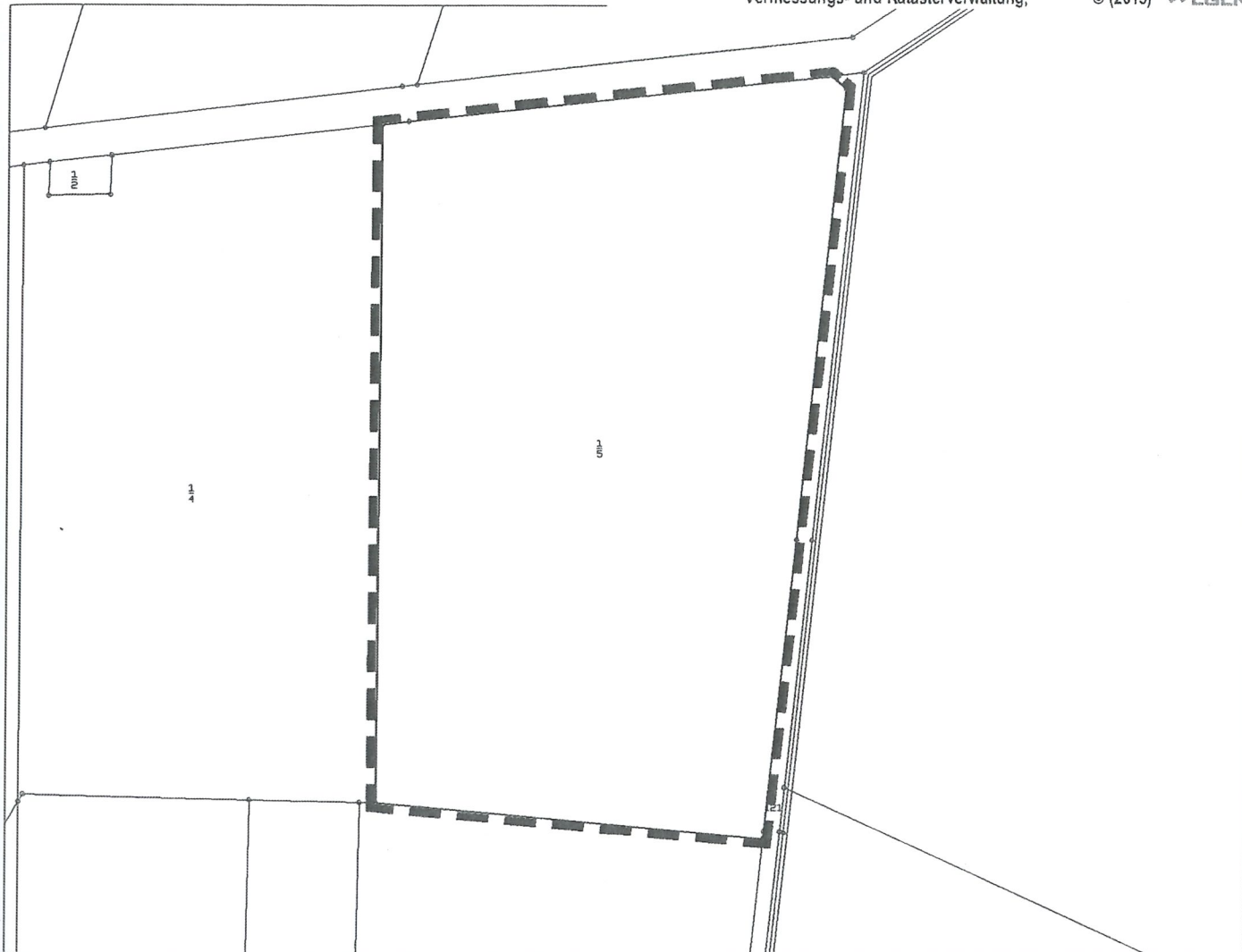
Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© (2015) LGLN



1. Innerhalb des stadteigenen Flurstücks 1/5, der Flur 1, Gemarkung Rieseberg, östlich von Scheppau, wurden auf 21.740 m² Kalk-Magerrasen und eine Waldrandzone entwickelt. Zuvor wurden die Flächen als Acker landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bei dem Flurstück um einen Teil des Flächenpools der Stadt. Die Maßnahmen entsprechen einer Wertstufenerhöhung um den Faktor 4 (Von 1 auf 5). Hiervon stehen noch 10.421 m² für die Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung (4,17 ha Werteinheiten = 41.684 m² Werteinheiten).
2. Aus dem Flächenpool werden von den beschriebenen Maßnahmen 600 m² (0,24 ha Werteinheiten) dem Bebauungsplan "Vor der Plantage" mit ÖBV als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet.
3. 9.821 m² verbleiben als Flächenpool der Stadt Königslutter für die Zuordnung zu anderen Maßnahmen.