

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 10.11.2025 (Vorentwurf)

Bebauungsplan Schickelsheim Nr. 1 „Domäne Schickelsheim“



Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordet

Ortschaft: Schickelsheim

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Schickelsheim Nr. 1 „Domäne Schickelsheim“ umfasst den gesamten Bestand der vorhandenen Ortslage Schickelsheim. Im Südwesten wird er an der OD-Grenze von einem Wirtschaftsweg und im Südosten vom Scheidewellenbach begrenzt. Nordwestlich endet der Geltungsbereich hinter der Bebauung und angrenzenden Wiese des Flurstücks 7/4 (Flur 1, Gemarkung Schickelsheim). Die nordöstliche Begrenzung bildet die teilweise bestehende Bebauung und deren Gärten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil I - Begründung	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Alternative Standorte	4
1.3 Art des Verfahrens	4
1.4 Lage und Größe des Geltungsbereichs	5
2. Planungsgrundlagen	6
2.1 Rechtsquellen	6
2.2 Raumordnung	6
2.3 Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm	8
2.4 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen	9
2.5 Flächennutzungsplan	9
2.6 Bebauungsplan	12
2.7 Umnutzung von Flächen für die Landwirtschaft	12
2.8 Denkmalschutz	12
3. Planung	14
3.1 Art der baulichen Nutzung	14
3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen	16
3.4 Eigenentwicklung	16
3.5 Örtliche Bauvorschrift	17
3.6 Erschließung	19
3.7 Baugrund	20
3.8 Grundwasser- und Bodenschutz	20
3.9 Immissionen	20
4. Umweltbericht	21
5. Eingriffsregelung	21
5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)	21
5.2 Vermeidungsmaßnahmen (Hinweise)	23
6. Klimaschutz	23
7. Finanzielle Auswirkungen	24
8. Sonstige Hinweise	24
9. Ablauf des Planverfahrens	24

10. Verfahrensvermerke	25
Teil II - Umweltbericht	26
1. Einleitung	26
1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	26
1.2 Zu berücksichtigende Schutzgüter und gesetzliche Bestimmungen	27
2. Bestandsaufnahme	31
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	31
2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	35
3. Eingriffsregelung	42
4. Allgemeinverständliche Kurzzusammenfassung	43
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	44

Teil I - Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Königslutter ist bestrebt, mit dem vorliegenden Plangebiet in der Ortschaft Schickelsheim eine Weiterentwicklung des Ortes zu schaffen. Städtebauliches Ziel ist es, den Bestand der Ortslage zu sichern und dabei eine auf behutsamen Wege zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Hierbei soll eine ausgewogene Mischung zwischen Arbeiten und Wohnen, privaten und öffentlichen Flächen, sowie einer gesunden Altersdurchmischung ermöglicht werden. Hierfür soll die historische, denkmalgeschützte Domäne sowie die angrenzenden Flächen an die bereits besiedelten Bereiche dienen.

Es soll die Möglichkeit der Entwicklung des Wohnangebots in einem bedachten Maße entstehen, was durch verträgliche Gewerbenutzungen ergänzt werden kann. Die privaten Grünflächen des Bestands rahmen im Süden zum Scheidewellenbach weiterhin das historische Ensemble ein..

Mit der Planung soll der Domäne Schickelsheim die Möglichkeit gegeben werden, ihre Einwohnerstruktur zeitgemäß weiterzuentwickeln, damit der Fortbestand langfristig gesichert sowie zukunftsfähig gestaltet werden kann.

Ziel der Planung ist die Sicherung der größtenteils denkmalgeschützten Bestandsstrukturen sowie die Erweiterung und Festigung der bereits vorhandenen Dienstleistungs- und Freizeitangebote aus den Bereichen Event, Tagung Gastronomie und Tourismus.

Die Erschließung der neuen überbaubaren Grundstücksflächen ist über die Straße „An der Domäne“ gegeben. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe werden auf der externen Ausgleichfläche Gemarkung Schickelsheim Flur 3, Flurstück 1/2 kompensiert. Die Stadt Königslutter unterstützt das Vorhaben und möchte, die in der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vorbereitenden Maßnahmen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Domäne Schickelsheim“ planungsrechtlich sichern.

1.2 Alternative Standorte

Die vorgenannten Flächen grenzen direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen an und dienen der Arrondierung des Ortes. Für die Erschließung der Flächen können nahezu ausnahmslos vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt werden, was eine Reduzierung an Neuversiegelungen nach sich zieht. Aufgrund der Eignung der vorgenannten Flächen sowie dem direkten Bezug zwischen Bestand und Entwicklung erübrigt sich die Suche nach alternativen Standorten.

1.3 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. §§ 1 – 10 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange werden gem. § 2a Abs. 2 BauGB sachgerecht betrachtet und in einem Umweltbericht ausgewertet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (siehe Teil II - Umweltbericht). Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und deren Auswirkungen werden im Umweltbericht erfasst, bewertet und bei Bedarf ein entsprechender Ausgleich festgesetzt.

1.4 Lage und Größe des Geltungsbereichs



Abbildung 2: Entwicklungsfäche, ohne Maßstab, genordet

Das Plangebiet befindet sich östlich der Stadt Königslutter am Elm in der Ortschaft Schickelsheim in dem Flur 1 und 2 der Gemarkung Schickelsheim. Der Geltungsbereich umfasst die Domäne als historisches Ensemble.

Der Bestand umfasst die gesamte bisher vorhandene Ortslage Schickelsheim, die sich aus dem historischen Ensemble „Domäne Schickelsheim“ mit der zugehörigen Parkanlage, Wohngebäuden und einer Kläranlage im Süden zusammensetzt.

Der Bereich für die Erweiterung liegt östlich der Landesstraße L 644 „An der Domäne“ nordwestlich und südöstlich der bestehenden Wohngebäude sowie westlich der L 644 südlich des Bestands auf bisher ausgewiesener Grünfläche. Außerdem nördlich der Landesstraße östlich der bestehenden Bauten. Bei dem Bereich der möglichen Entwicklung handelt es sich um die Flurstücke 12/8 (teilweise), sowie 1/29 und 1/30.

Durch den Geltungsbereich führt die Straße „An der Domäne“ (L 644). Sie ermöglicht zum einen die Erschließung des Bestandes und soll zukünftig die Erschließung des Entwicklungsraum sicherstellen.

Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt rund 85.500 m².

Die Dimensionierungen der in Abbildung 2 dargestellten Flächen stellen sie wie folgt dar:

Historisches Ensemble:	ca. 53.800 m ²
Bestand:	ca. 55.800 m ²
Entwicklungsfläche:	ca. 18.600 m ²

2. Planungsgrundlagen

2.1 Rechtsquellen

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- d) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 – VORIS 20300), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- f) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
- h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDschG)
in der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517 - VORIS 22510 01 00 00 000 -) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

2.2 Raumordnung

2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) gilt für die Stadt Königslutter am Elm und legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Diese bilden zusammen mit den Grundzentren, 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). In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf vorzuhalten (Kap. 2.2.03).

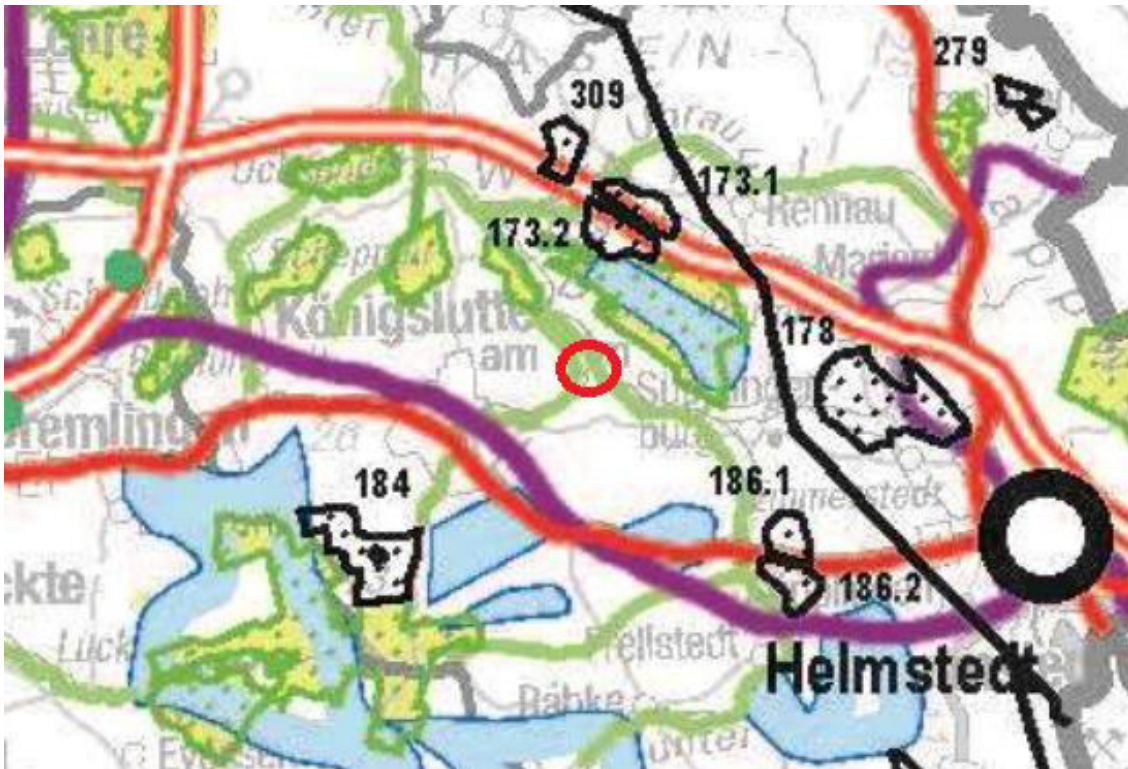


Abbildung 3: LROP Niedersachsen, 2008, ohne Maßstab, genordet¹

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm



¹ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.2017; Hannover

Abbildung 4: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, Regionalverband Großraum Braunschweig 2019, ohne Maßstab, genordet

Der Geltungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt und als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung (siehe Abbildung 4).

Die Ausweisung der Fläche als Dorfgebiet ist mit dem Verlust dieser regionalplanerischen Darstellung im RROP als Vorbehaltsgebiet verbunden.

In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Nutzung nicht vermeiden. Durch die geringe Größe des Plangebietes im Verhältnis zur weiträumigen Ausweisung der Vorbehaltsflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung nur geringfügig ist. Die Folgen für Natur und Landschaft durch die Nutzungsänderung werden im Umweltbericht erläutert und abgewogen.

2.3 Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm

Zur Beurteilung der Änderungsbereiche hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Schutzgut Landschaft bzw. Landschaftserleben wurden der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt sowie der Landschaftsplan der Stadt Königslutter herangezogen.

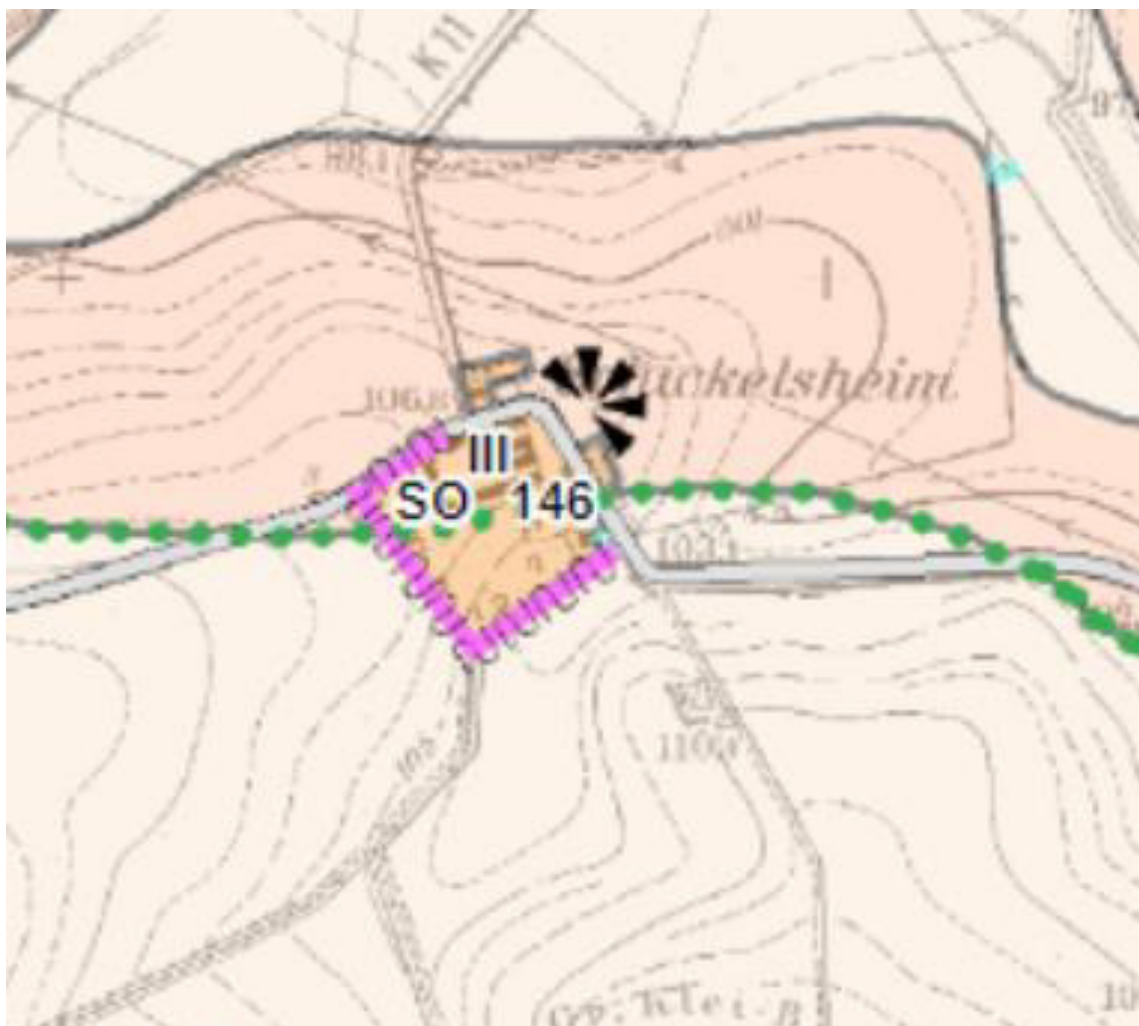


Abbildung 5: Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm, ohne Maßstab, genordet

Dem Gebiet des Geltungsbereiches weist der Landschaftsplan eine Landschaftsbildeinheit mit geringer bzw. sehr geringer Bedeutung zu. Es handelt sich bei der Ortslage um vorhandene Siedlungsräume mit teilweise ortsbildprägenden Gebäuden an die sich weiträumige, wenig gegliederte Ackerfluren anschließen, die im Norden in entwässerte Niederungen übergehen. Es wird zudem als Maßnahme eine Entwicklung und Verbesserung für die naturräumlichen Schutzgüter empfohlen.

Des Weiteren handelt es sich bei der Fläche um weiträumige, wenig gegliederte Ackergebiete mit basenreichen Lehm- und Tonackerböden mit der Wertstufe II (gering).

Insgesamt wird den Flächen des Geltungsbereiches keine besonders hochwertige Funktion für das Schutzgut Landschaftsbild zugewiesen. Aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereiches wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen vermieden, bzw. ausgeglichen werden können.

2.4 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

Die Beurteilung der Änderungsbereiche hinsichtlich ihrer umweltrechtlichen Bedeutung erfolgt im Umweltbericht, der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Teil II, in einer Kurzfassung Bestandteil der Begründung ist. Der Kurzbericht soll einen ersten, nicht abschließenden Überblick über die zu berücksichtigenden Belange, deren Schutzbedürftigkeit und städtebaulichen Lösungsansätze geben.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ Nds. Städtetag, Hannover 2013 in Abstimmung mit der Stadt Königslutter ermittelt. Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Orts- und Landschaftsbild wird ergänzend das Breuer Modell angewandt. Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften ist auf Grundlage eines faunistischen und artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgenommen worden, welcher anliegt.

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht fortgeschrieben.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm trat 1980 in Kraft und ist mit Stand der 57. Änderung wirksam. Er stellt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Domäne Schickelsheim“ gemischte Bauflächen dar. Im Südwesten ist eine Grünfläche mit einer Parkanlage und einem Spielplatz ausgewiesen.

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplans hatte insgesamt 35 Flächen in mehreren Ortschaften zum Gegenstand. Für den Änderungsbereich der Domäne Schickelsheim werden mit der 50. Änderung folgende Planungsziele in Zusammenhang gebracht:

- Ausweisung neuer Bauflächen auf bisher unbebauten Arealen zur Ergänzung der bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und Ermöglichung der Umsetzung des geplanten Vorhabens,
- Anpassungen von Flächendarstellungen an konkrete Nutzungsansprüche,

- Überarbeitung dörflicher Ortslagen mit Hinblick auf eine einheitliche, zeitgemäße Darstellungsform, die dem Maßstab gerecht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Domäne Schickelsheim“ wird dem zu beachtenden Entwicklungsgebot Rechnung getragen und die Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

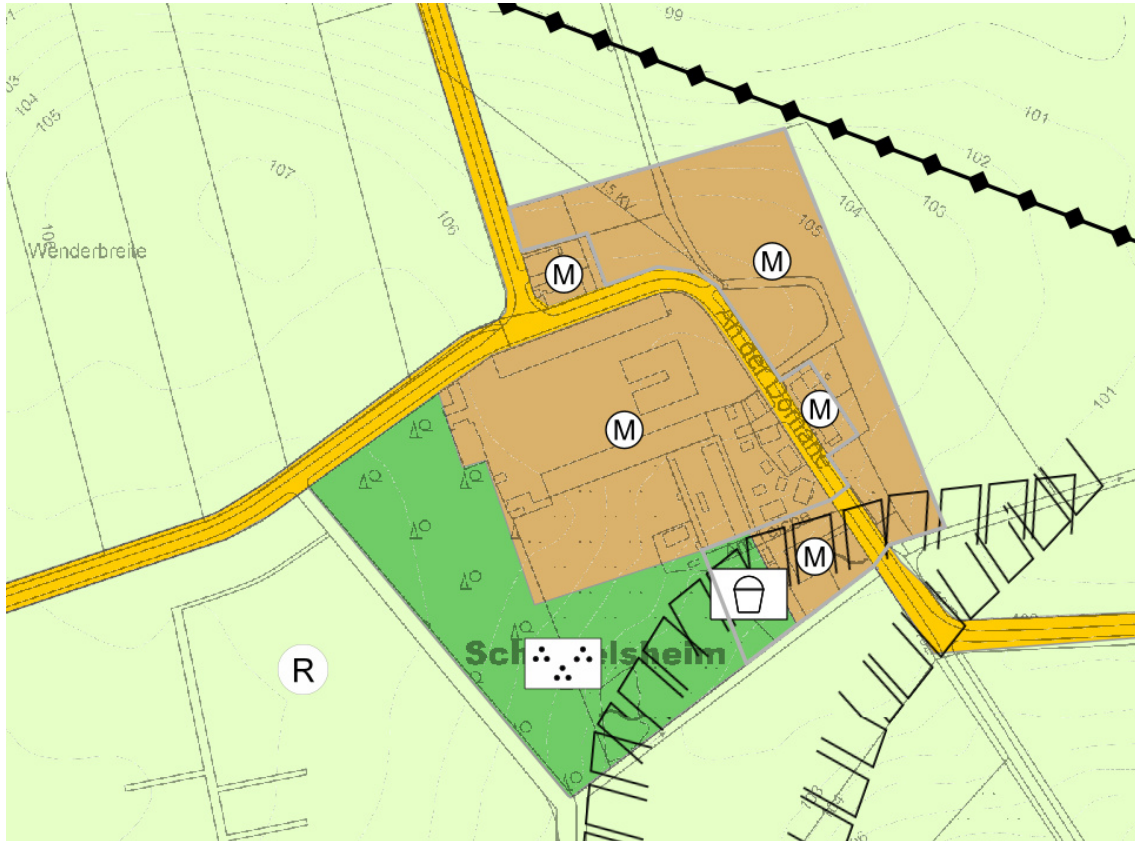


Abbildung 6: Flächennutzungsplan Schickelsheim, Regionalverband Großraum Braunschweig 2021, ohne Maßstab, genordet

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Königslutter stellt den betreffenden Bereich der Domäne Schickelsheim als gemischte Baufläche (M) dar.

In der Begründung zum FNP wird für diesen Teilbereich die Absicht formuliert, eine touristische Nutzung mit landwirtschaftlichem Bezug sowie ein entsprechendes Dienstleistungsangebot aus den Bereichen Event, Tagung und Gastronomie zu ermöglichen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die zeichnerische Darstellung eine gemischte Baufläche ausweist, bewegt sich die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets (MDW) im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO innerhalb derselben Nutzungsartengruppe und stellt damit eine zulässige Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan formulierte Absicht, eine touristische Nutzung mit landwirtschaftlichem Bezug zu fördern, ist nicht als Ausschluss anderer Nutzungsarten zu verstehen, sondern vielmehr als Ausdruck des planerischen Willens, die standorttypischen Potenziale der Domäne Schickelsheim für eine zukunftsfähige und ortsverträgliche Entwicklung zu nutzen. Das nun vorgesehene dörfliche Wohngebiet (MDW) folgt diesem Leitgedanken in mehrfacher Hinsicht.

Zum einen ermöglicht die dörfliche Nutzungsstruktur eine funktionsgemischte Entwicklung, die Wohnen, landwirtschaftliche Nebennutzungen sowie kleinteilige gewerbliche und touristische Angebote in ein ausgewogenes Verhältnis setzt. Zum anderen bleibt die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen gemäß den §§ 5 und 13 BauNVO innerhalb des festgesetzten Gebietes grundsätzlich bestehen. Durch die ergänzende Wohnnutzung wird eine dauerhafte Grundfrequenz und soziale Basis geschaffen, welche die tragfähige Nutzung vorhandener Gebäudestrukturen sowie eine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung des Standortes begünstigt. Damit konkretisiert die verbindliche Bauleitplanung die im Flächennutzungsplan angelegte Zielrichtung und überführt diese in eine zeitgemäße, ortsangemessene und wirtschaftlich tragfähige Entwicklungsstrategie.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die eine Entwicklung von insgesamt etwa 15 bis 20 Wohneinheiten ermöglichen, wird das Ziel verfolgt, die Ortschaft Schickelsheim in verträglichem Maße zu stabilisieren und behutsam weiterzuentwickeln. Durch die geplante Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur wird die Einwohnerzahl gesichert und damit ein wesentlicher Beitrag zur Aufrechterhaltung der örtlichen Daseinsvorsorge sowie der vorhandenen Infrastruktur geleistet.

Die Maßnahme dient zugleich der funktionalen und gestalterischen Abrundung der Ortslage, da der neue Baukörperzusammenhang den Siedlungsrand klar definiert und einen geordneten Übergang zur freien Landschaft schafft. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, wahrt die dörfliche Maßstäblichkeit und fügt sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Darüber hinaus bleibt die Integration von wohnverträglichen land- und tourismusnahen Nutzungen, wie beispielsweise Ferienwohnungen, Direktvermarktung oder kleinräumige Hofgastronomie, planungsrechtlich möglich. Auf diese Weise wird die im Flächennutzungsplan angelegte Zielrichtung einer gemischt geprägten, ortsbezogenen Entwicklung fortgeführt und in angepasster Form umgesetzt. Insgesamt entsteht hierdurch eine qualitative Weiterentwicklung des Ortsteils, die sowohl ökonomisch tragfähig als auch städtebaulich und landschaftsbezogen verträglich ist.

Die gewählte Entwicklungsrichtung steht im Einklang mit den bundes- und landesplanerischen Zielsetzungen zur Förderung von Wohnraum und zur Stärkung ländlicher Räume. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Bedürfnisse der Bevölkerung nach angemessenem Wohnraum zu berücksichtigen. Der Bund verfolgt im Rahmen der Wohnraumoffensive sowie der Wohnungsbauintiative im ländlichen Raum das Ziel, zusätzlichen Wohnraum insbesondere in kleinen und mittleren Gemeinden zu schaffen. Auch das Landesentwicklungsprogramm Niedersachsen (LEP) betont in seinen Zielen zur Siedlungsentwicklung, dass Gemeinden in ländlichen Räumen zur Sicherung der Daseinsvorsorge ein maßvolles Innen- und Ortswachstum anstreben sollen. Die vorliegende Planung trägt diesen Zielsetzungen Rechnung, indem sie den Standort Schickelsheim als wohn- und sozialraumbezogenen Ortsteil stärkt, gleichzeitig funktionale Synergien mit dem

regionalen Tourismus zulässt und damit den Zielen einer nachhaltigen, dezentralen Siedlungsentwicklung entspricht.

Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt, sodass die grundsätzliche Inanspruchnahme planerisch vorbereitet wurde. Im Vergleich zur ursprünglich angedachten touristisch-gewerblichen Nutzung weist die nun vorgesehene Wohnnutzung eine deutlich geringere Umweltbelastung auf. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die Immissionsintensität sind niedriger, und die Flächenversiegelung erfolgt in kleinerem Maßstab. Etwaige Eingriffe können durch geeignete Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Zudem fügt sich die geplante Bebauung maßstäblich und landschaftsbildverträglich in die umgebende Struktur ein und respektiert die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten. Damit wird der Belang des Landschafts- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in angemessener Weise berücksichtigt und gegenüber der im Flächennutzungsplan formulierten Nutzungskonzeption sogar verbessert.

2.6 Bebauungsplan

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs sind keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne vorhanden.

2.7 Umnutzung von Flächen für die Landwirtschaft

Die Sicherung und der Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen als Lebensgrundlage und zur Landschaftspflege ist ein wesentlicher Aspekt, der bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Laut den Bodenwertkarten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems verfügen die Böden im Plangebiet über eine hohe Bodenfruchtbarkeit.

Historisch wurde Schickelsheim durch Betreiber der Domäne, deren Angestellten und deren Familien bewohnt. Mit dem Rückgang der landwirtschaftlichen Tätigkeiten und zunehmender Technologisierung nahm auch die Angestelltenzahl der Domäne ab, wodurch Schickelsheim zunehmend durch betriebsexterne Familien bewohnt wurde. Im Gegensatz zu den umliegenden Dörfern besitzt Schickelsheim durch diese historische Entwicklung wenig Infrastruktur und Baugrundstücke. Um die Ortschaft Schickelsheim langfristig erhalten und zeitgemäß weiterentwickeln zu können, ist es notwendig in Schickelsheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnraum zu schaffen.

2.8 Denkmalschutz

Die Gutsanlage, bestehend aus umfangreichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, wirkt in ihrer Gestaltung nicht nur landschaftsprägend, sondern auch ortsgeschichtlich bedeutend. So wurde um 1860 der Neubau unter August von Cleve mit Kalk-, Bruch- sowie Werkstein, teils in Fachwerk, ein großer vierseitiger Wirtshof sowie östlich vorgelagert dessen zugehörige Arbeiterwohnhäuser mit Nebengebäuden errichtet. Der Domäne wurde somit auch eine künstlerische Bedeutung zugelegt, da sie im Gesamtbild einheitlich erscheint und planmäßig angelegt wurde und nicht gewachsen entstanden ist.

Erstmals um 1400 urkundlich als Pfarre erwähnt, war die Domäne Schickelsheim ursprünglich ein Vorwerk zum Stift Königslutter. Später wurde der Gutshof das Vorwerk von Süpplingenburg und ab 1887 schließlich eine selbstständige Domäne.

Noch heute befindet sich die Anlage in einem, den Überlieferungen nach, authentischen Zustand. Daher ist das Interesse groß, die Domäne Schickelsheim in ihrer geschichtlichen Bedeutung im Rahmen sowohl der Ortsgeschichte aber auch als Zeugnis für Bau- und Kunstgeschichte sowie Siedlungs- und Stadtbaugeschichte zu erhalten.

Das gesamte Gut, jedoch insbesondere das zweigeschossige ehemalige Herrenhaus in seiner zentralen Positionierung hinter einem Zufahrtsrondell im Hofgefüge und durch seine baukünstlerischen Qualitäten im Stile des Historismus entfaltet eine repräsentative Wirkung im Gutsgefüge. Unterstrichen wird dies durch den im Westen anschließenden Gutsark.

Dieser vermittelte, insbesondere in seiner Ausgestaltung, dass er als örtlicher Lebensraum einen besonderen Teil darstellte, der im Konzept der Gesamtanlage durchaus die gesellschaftliche Stellung der Pächterfamilie widerspiegelte und gilt somit als repräsentatives Beispiel für Gartenanlagen ehemaliger Staatsdomänen der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Diese Qualitäten sollen aufgrund ihrer künstlerischen Bedeutung als Erlebniswert für überregional und nicht alltägliche künstlerisch-handwerkliche Gestaltwerte wie auch aufgrund der städtebaulichen Bedeutung und prägendem Einfluss auf das Ortsbild im öffentlichen Interesse erhalten werden.

Dem Denkmalensemble sind folgende Bauwerke zugehörig (vgl. Abb. 7):

- Schmiede (a)
- Wirtschaftsflügel Nord (b)
- Schweinestall Nordwest (c)
- Schweinestall Süd (d)
- Wirtschaftsflügel Süd (e)
- Stall (f)
- Landarbeiterwohnhaus (g)
- Diverse Nebengebäude (Zone h)
- Diverse Arbeiterwohnhäuser (Zone i)

Weiterhin besteht Denkmalschutz für einzelne Objekte der Domäne für folgende Bauwerke, die jedoch der Denkmalgruppe zugehörig sind (vgl. Abb. 7):

- Gutsark der Domäne Schickelsheim (1)
- Herrenhaus (2)

Die bestehende Bebauung im Kern der Domäne unterliegt bis auf wenige Ausnahmen dem Ensembleschutz (Abb. 7), einem Baudenkmal bestehend aus ca. 20 Einzeldenkmälern., Eine Erweiterung im Kern der Domäne ist nur in sehr geringem Maße möglich. Für die beschriebene nachhaltige Entwicklung Schickelsheims werden im Osten des Geltungsbereiches aus diesem Grund ca. 1,2 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.



Abbildung 7: Ensembleschutz Domäne Schickelsheim, basierend auf der Grundlage des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, abgerufen am 16.10.2024, ohne Maßstab, genordet

3. Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den zuvor genannten Entwicklungszielen wird im Großteil des Geltungsbereiches ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt, einzig der Bestand der Domäne wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. In dem dörflichen Wohngebiet werden die, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen. Die Ansiedelung einer Vergnügungsstätte würde sich auf Grund der geringen Größe der Ortschaft, der unmittelbaren Nähe zur denkmalgeschützten Domäne und den Entwicklungszielen von Schickelsheim, nicht in das Ortsbild einfügen.

Die im Südwesten des Geltungsbereiches befindliche Parkanlage wird als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im MD auf den höchstzulässigen Orientierungswert für Dorfgebiete gem. § 17 BauNVO von 0,6 festgesetzt, da dort die die historischen Bestandsgebäude inkl. des landwirtschaftlichen Betriebes, bestehende Wohnbebauung und die Landwirtschaftskammer ansässig sind. Diese sollen durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichst wenig eingeschränkt werden.

Im restlichen Plangebiet wird in den MDW 1 und 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie im MDW 3, eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung im MDW 3 dem höchstzulässigen Orientierungswert für dörfliche Wohngebiete. In den MDW 1 und 2 wird eine geringe Grundflächenzahl festgesetzt, um dadurch das dörfliche Ortsbild beizubehalten, flächensparend zu planen und den langfristigen Flächenbedarf zu sichern. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 25 % zulässig.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse werden im MDW 1 maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird zum einen der Bestand gesichert und zum anderen für zukünftige Entwicklungen die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Angliederung an die Bestehende Bebauung gegeben. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 16,0 m festgesetzt.

Für die als MDW 1 ausgewiesenen Flächen werden, zwei Vollgeschoss als höchstzulässige Anzahl, in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Die Flächen der MDW 2 und 3 werden auf ein Vollgeschoss als höchstzulässige Anzahl mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m beschränkt.

Die historische Domäne wird zur Sicherung des Bestandes als MD1-3 mit festgesetzt mit der einer höchstzulässigen Gebäudehöher von 20,0 m (MD1), 16 m (MD 2) und 10 m (MD3) festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe soll außerdem die Privatsphäre benachbarter Anwohner und der Ortscharakter bewahrt werden.

Der untere Bezugspunkt bestimmt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig. Ein Straßenausbauplan wird vor Beginn der Realisierung erstellt und zur Verfügung gestellt. Die Bezugshöhe wird dort mit einer NN-Höhe festgelegt, sodass diese auch ohne fertige Straßen festgestellt werden kann.

3.2.3 Bauweise

Die Bebauung in den MDW1-3 ist in offener Bauweise zulässig. Zur offenen Bauweise zählen Einzel-, Doppel- und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von 50 m. In den MDW1-3 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. Planzeichnung zu errichten.

3.2.4 Hausgruppen

Eine Häusergruppe ist eine aus mehreren Einzelhäusern bestehende bauliche Einheit, die in räumlichem Zusammenhang steht und städtebaulich als zusammengehörig wahrgenommen wird. Die Gebäude einer Häusergruppe sollen hinsichtlich ihrer Gestaltung, Kubatur, Bauweise oder Stellung zueinander eine gestalterische Einheit bilden, ohne zwingend miteinander verbunden zu sein.

Zur Sicherung einer gestalterisch vielfältigen Dachlandschaft und zur Vermeidung monotoner Baukörperbildungen wird für Häusergruppen festgesetzt, dass sich die Traufhöhen der unmittelbar aneinandergrenzenden Gebäude von mindestens 50 cm unterscheiden müssen. Die Differenzierung soll dazu beitragen, die Maßstäblichkeit der Bebauung zu wahren, den dörflichen Charakter Schickelsheim beizubehalten und zu einem harmonischen und lebendigen Straßen- und Ortsbild beizutragen.

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

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

Da die Vorhabenplanung zum derzeitigen Stand noch keine abschließende Planung bezüglich der Anordnung und Ausmaße der baulichen Anlagen besitzt, wurden die Baufelder mit wenigen Einschränkungen festgesetzt. Die Baufelder bieten somit ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen. Die Baugrenze im Bestandsbereich wurde ebenfalls weiträumig um die bestehenden Gebäude gelegt, um die Möglichkeit für Anbauten oder Neubauten aufrecht zu halten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung der Artenvielfalt sollen dazu lediglich heimische Gehölze verwendet werden. Flächenhafte Stein / Kies- / Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

3.4 Eigenentwicklung

Das Planungserfordernis ist, die rechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung und Vergrößerung der Ortschaft Schickelsheim zu schaffen, um sie langfristig zu sichern.

Schickelsheim hat sich in den letzten 150 Jahren städtebaulich kaum weiterentwickelt, wodurch die Attraktivität des Standortes leidet und die Ortschaft langfristig nicht zukunftsfähig ist. Um diesen Trend entgegenzuwirken, soll Schickelsheim durch die vorliegende Planung zeitgemäß weiterentwickelt werden. Dafür werden im verträglichen Maße und im Verhältnis zur bestehenden Bebauung Flächen für Wohnangebote planungsrechtlich gesichert, um einen Zuwachs neuer Bewohner zu ermöglichen.

Geplant ist eine behutsame Erweiterung des bestehenden Wohnangebotes.

Ermöglicht wird das innerhalb der Domäne durch die Festsetzung des MDW 1. Östlich der L 644 in nördlich und südlicher Verlängerung der bestehenden Wohnbebauung durch das MDW 2 sowie nördlich der L 644 in östlicher Verlängerung der bestehenden Bebauung durch das MDW 1.

Die damit einhergehende Einwohnerentwicklung wird nachfolgend betrachtet.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (Abschnitt II/1.3) unterliegt die Wohnbauflächenausweisung in Schickelsheim als Ortschaft ohne zentralörtliche Funktionszuweisung der Eigenentwicklung. Die Eigenbedarfsberechnung wird für einen Zeitraum von maximal zehn Jahren vorgenommen und geht von einem Wohnungsbedarf von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner*innen der zugrunde gelegten Einwohnerzahl aus.

Die Einwohnerzahl von Schickelsheim von 1821 belief sich auf 101 Einwohnende. Ihren Höhepunkt fand die Einwohnerzahl in den 1950er Jahren mit 212 Einwohnenden. Seitdem ist die Einwohnerzahl stetig gesunken und belief sich im Jahr 2021 auf 51.

Ausgehend von der momentanen Bevölkerungszahl von 51 Einwohner*innen ist der Eigenbedarf von Schickelsheim mit ca. 2 Wohneinheiten für einen Zeitraum von zehn Jahren anzusetzen.

Die Entwicklung durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung von etwa 15 bis 20 Wohneinheiten. Diese übersteigen den Eigenbedarf Schickelsheims für die nächsten zehn Jahre. Jedoch ist die vorliegende Planung zukunftsweisend gerichtet und kann die wohnliche Entwicklung der Ortschaft zielgerichtet leiten. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig 2008 (Abschnitt II/1.3) kann ansonsten eine Abweichung vom Orientierungswert zugelassen werden, wenn diese durch nachzuweisende ortsspezifische Planungserfordernisse begründet werden kann.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Das äußere Erscheinungsbild der Neubauten soll sich harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügen, um eine sinnvolle Fortentwicklung und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.

Da die denkmalgeschützte Domäne einen großen Anteil der Ortschaft prägt, legt die Stadt Königslutter besonderen Wert auf die Gestaltung der Neubauten. Aus diesem Grund werden Dachform, Dachfarbe, die Außenwände und die Art der Einfriedungen vorgegeben.

Mit der örtlichen Bauvorschrift will die Stadt Königslutter die regionaltypische Gestaltung des Baugebiets fördern, indem sie Mindeststandards gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen damit einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Eigenart und Schönheit des Ortsbildes werden geschützt, wenn nur Dachfarben zugelassen werden, die dem regionaltypischen Material entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Gestalterische Ansprüche sind nicht nur im Hinblick auf die Allgemeinheit (allgemeiner Schutz des Landschaftsbildes) zu beachten, sondern insbesondere auch im Hinblick auf die zukünftigen Bauherren/Bauherrinnen, die entsprechende Ansprüche in Bezug auf das eigene Haus, wie auch die umgebende Bebauung haben. Ein vorgegebener baugestalterischer Rahmen soll insofern auch die Investitionen der Bauherr*innen dieser Hinsicht sichern.

Die Dachfarbe hat zusätzlich auch einen gestalterischen Einfluss über das Baugebiet hinaus, da diese auch aus größerer Entfernung wahrgenommen werden kann. Ziel dieser Gestaltungsanforderungen ist eine Stimmigkeit innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Die Tendenz, zu einer Gestaltung von Häusern und Einfriedungen, die deutlich vom regionaltypischen Spektrum abweicht, nimmt in neuen Baugebieten zu. Auf Grund dessen,

hat sich die Stadt Königslutter entschlossen, die gewählten Mindeststandards und Erwartungen an die Gestaltung festzusetzen.

Dächer sollen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen und als Satteldach ausgeführt werden, da Flachdächer dem Ortscharakter nicht entsprechen.

Eine glasierte (mit keramischem Überzug versehene) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig. Für die Dachflächen sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer, nur Deckungen in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.

Durch die Gestaltungsregeln soll die Nutzung der Solarenergie durch verglaste Dachflächen, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser oder Solar-Anlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.

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

Zulässig sind

- lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen,
- massive Mauern aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt
- sowie Holzzäune.

Die genannten Einfriedungen sind erschließungsseitig, also zu den öffentlichen Geh- und Straßenflächen und zum Privatweg, in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen wird angestrebt, privates Grün in den Vorgärten in Erscheinung treten zu lassen und damit dem Straßenraum ein lebendiges Aussehen zu verleihen. Gabionen sind nicht zulässig. Zudem soll eine Aufwertung des allgemeinen, öffentlichen Freiraumes erzielt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Ein weiteres, wichtiges gestalterisches Element für das Erscheinungsbild sind die Außenfassaden der Gebäude. Um sich der denkmalgeschützten Domäne und den regionaltypischen Fassaden anzupassen, werden die zulässigen Farben und Materialien vorgeschrieben. Generell sollen keine grellen und sogenannte Leuchtfarben (z. B. RAL-F7, RAL-1026, RAL-2007) verwendet werden. Die sichtbaren Außenwandbauteile dürfen lediglich als Ziegel-, Putz-, Naturstein-, und Holzfassade oder als konstruktives Holzfachwerk ausgeführt werden. Damit werden insbesondere standortuntypische Materialien wie Metall- und Kunststofffassaden ausgeschlossen.

Holz- sowie Natursteinfassaden und Außenwandbauteile aus konstruktiven Holzfachwerk sind nur in ihren naturbelassenen Farbtönen oder deren Imitationen zulässig.

Da Putz- und Ziegelfassaden stark von den standorttypischen Farbtönen abweichen können, werden für diese Fassadenarten einzelne Farbtöne vorgegeben. Für Ziegelfassaden sind die rote bis rotbraune Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR zulässig. Zwischentöne sind ebenfalls zulässig. Für Putzfassaden werden zusätzlich zu den zulässigen Farbtönen für Ziegelfassaden ebenfalls helle Farbtöne und Abtönungen zugelassen.

Kombinationen der Farbtöne und Materialien sind zulässig. Zudem dürfen 10 % der Fassadenflächen von den oben genannten Einschränkungen abweichen, insofern diese nicht

glänzend sind. Durch diese Festsetzungen wird den Bauherren Möglichkeit zur Individualisierung gegeben, ohne das Ortsbild stark zu beeinflussen. Ebenfalls können einzelne Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehr und Ortsdurchfahrtsstein

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 644 „An der Domäne“.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Verlegung des Ortsdurchfahrtssteins (OD-Steines) benötigt. Dafür wird im weiteren Verfahren ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Verkehrsbehörde gestellt.

Die gesetzlichen Bestimmungen des OD-Steins, werden im § 24 NStrG „Bauliche Anlagen an Straßen“ beschrieben. Demnach dürfen Außerhalb der Ortsdurchfahrten entlang der Landes- oder Kreisstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Die Ortsdurchfahrt ist nicht zu verwechseln mit dem Ortseingangsschild. Dabei handelt es sich um ein Richtzeichen gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO).

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsbereiches mit Strom, Gas und Wasser erfolgt in Ergänzung der vorhandenen Leitungsstrukturen. Erforderliche neue Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen der Avacon.

Die Gasversorgung ist über das vorhandene Gasrohrnetz der Stadtwerke Königslutter am Elm gesichert.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Königslutter am Elm gesichert.

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Helmstedt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger sichergestellt.

Abwasser

Innerhalb des Plangebietes wird das anfallende Schmutzwasser über neue Schmutzwasserkanäle an das örtliche Abwassernetz angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe.

Das von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte im Idealfall dort, wo es anfällt, durch Versickerung direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt sowie bei einem Starkregen die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in die Gewässer reduziert und somit die Belastung der Gewässer verringert. Eine Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die

Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand). Es darf kein Wasser von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Fläche oder auf andere Privatgrundstücke geleitet werden.

Damit die fachgerechte Entsorgung des Niederschlagwassers gewährleistet werden kann, wurde bereits ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.

3.7 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt den Planungsunterlagen bei.

3.8 Grundwasser- und Bodenschutz

1. Bei Planung und Durchführung der Bodenarbeiten ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten, dass die Belange des Bodenschutzes und hier insbesondere die DIN-Norm 19639 beachtet werden.

2. Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

3. Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.

4. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien ist u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich.

5. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

§ 1 BBodSchG fordert, bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a (2) BauGB ist es erforderlich, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das BNatSchG fordert, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sind, unvermeidbare Eingriffe sind dabei auszugleichen. Naturschutzrechtlich gesicherte Schutzausweisungen gemäß §§ 22-30 BNatSchG liegen im Änderungsbereich nicht vor.

3.9 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Schallimmissionen treten innerhalb des Plangebietes durch die angrenzende Landesstraße L 644 sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sollen die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der unmittelbar benachbarten Hauptverkehrsstraße im Bereich der geplanten schutzwürdigen Bauflächen ermittelt und beurteilt werden.

Es wurden textliche sowie zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 getroffen. Das schalltechnische Gutachten ist den Unterlagen beigelegt.

In den festgesetzten Dorfgebieten (MD) sowie in den Dörflichen Wohngebieten (MWD) ergeben sich schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der letztgenannte Nachtwert ist für Gewerbelärm maßgeblich.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden und Osten können gelegentlich nutzungsbedingte Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten. Diese sind als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden. Aus der saisonal bedingten Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen können Geruchs- und Staubimmissionen auf den Geltungsbereich einwirken. Die Bewirtschaftung erfolgt jedoch entsprechend den Grundsätzen einer „guten fachlichen Praxis“, sodass erhebliche Beeinträchtigungen im Gebiet selbst nicht zu erwarten sind. Ansonsten sind diese Einwirkungen als saisonal begrenzte Ereignisse hinzunehmen.

Vom landwirtschaftlichen Betrieb der Domäne Schickelsheim und der Landwirtschaftskammer sind keine Lärmimmissionen zu erwarten.

4. Umweltbericht

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Es wurde ein Umweltbericht angefertigt, welcher die ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ausführlich dargelegt.

Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigelegt.

5. Eingriffsregelung

Bei der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans ist im Besonderen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 ff. BNatSchG anzuwenden. Im Umweltbericht werden dazu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt, die nachfolgend zusammengefasst werden.

5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme V1 – Schutz der Zauneidechse

Da für die vor Ort angesiedelten Zauneidechsen keine Vergrämung möglich ist, da es an natürlichen Ausweichquartieren mangelt, ist es unumgänglich, dass ein Jahr vor Baubeginn Ersatzbiotop zu schaffen sind. Die Umsiedlung hat in zwei Phasen zu erfolgen, sowohl im

Frühjahr als auch im Herbst. Die Abräumung der bisherigen Lebensstätten hat zwischen April und August zu erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme V2 – Schutz der Mehlschwalbe

Für zerstörte Nisthöhlen bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen an der Kaserne oder anderen Gebäuden sind Ersatzbiotope für die Mehlschwalben ein Jahr vor Baubeginn durch qualifiziertes Fachpersonal zu schaffen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme V3 – Schutz von Fledermäusen

Werden bei der Umsetzung geplanter Bauvorhaben Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen zerstört, so sind für diese ein Jahr vor Baubeginn bis zum 28. Februar künstliche Ersatzlebensstätten bereitzustellen, welche von qualifiziertem Fachpersonal zu planen und anzubringen sind.

5.2 Vermeidungsmaßnahmen (Hinweise)

Vermeidungsmaßnahme V1 – Einhaltung der Brut- und Setzzeit

Zur Vermeidung der Tötung, Störung oder Schädigung von brütenden oder ruhenden Altvögeln sowie ihren Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung nur zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Die Einhaltung der zeitlichen Einschränkung ermöglicht die Sicherung der Tiere sowie ihren genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Vergrämung für Arbeiten in der Brut- und Setzzeit

Bei der Baufeldfreimachung innerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit des 28. Februars bis 1. Oktober ist ein Verschluss der Nisthöhlen vor dem 28. Februar vorzunehmen sowie Gebüsch- und Baumbrüter durch das Anbringen von Flutterband fernzuhalten.

Vor der Baufeldfreimachung sind für die Mehlschwalbe vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme V2) in Form von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:3 anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme V3 – Reduzierung der Lichtverschmutzung

Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und somit die Einhaltung des Störungsverbotese gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 sicherzustellen, ist eine Reduzierung der Beleuchtung notwendig.

Gesteuerte Lichtquellen sind in niedriger Höhe anzubringen. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit flachem Schutzglas zu verwenden. Außerdem sind Lampen zu verwenden, die integrierte Leuchtmittel nutzen.

Birnen, die verwendet werden, sind nur in warmweiß bis maximal 3.000 Kelvin zulässig.

6. Klimaschutz

Der Änderungsbereich nimmt aufgrund der bisher unbebauten Fläche an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Da die beanspruchten Grundstücksflächen des Planbereiches in Bezug auf die umgebenden, von Bebauung freigehaltenen Bereiche (Ackerflächen) nur als sehr kleinräumig zu beschreiben sind, ist die Relevanz dieser Fläche in Bezug auf die Bedeutung für den Klimaschutz nur von untergeordneter Bedeutung. Der im Planbereich zu deckende Baulandbedarf würde auch an einer anderen Stelle eine Bebauung mit den damit verbundenen Inanspruchnahmen von Freiflächen bewirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäude werden derart begrenzt, dass auch zukünftig ausreichend Kaltluft in den angrenzenden Siedlungsbereich eindringen und zu einem Luftaustausch beitragen kann.

Durch die Planung und die Standortwahl werden Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden bzw. durch Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kompensiert, sodass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.

Die im Geltungsbereich zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die Bebauungsplanaufstellung trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von Domäne Schickelsheim & Co. KG getragen.

8. Sonstige Hinweise

Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist diese dem Umweltamt des Landkreis Helmstedt mitzuteilen.

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren angetroffen werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde) so werden diese gemäß § 14 NDSchG bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Helmstedt oder der Stadt Königslutter am Elm umgehend gemeldet.

9. Ablauf des Planverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom xx.11.2025 bis xx.01.2026 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / 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 xx.xx.2025 mit einer Frist zum xx.xx.2025 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 hat vom xx.xx.2025 bis zum xx.xx.2025 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom xx.xx.2025 mit einer Frist zum xx.xx.2025 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Die in den einzelnen Verfahrensschritten eingereichten Stellungnahmen wurden in Form einer Abwägungstabelle gem. § 1 Abs. 7 BauGB bewertet und abgewogen.

10. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am **15.03.2022** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Domäne Schickelsheim“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **30.07.2024** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Königslutter am Elm, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB.

Braunschweig, den

Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Königslutter am Elm,

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

Der Kurzbericht soll einen ersten, nicht abschließenden Überblick über die zu berücksichtigenden Belange, deren Schutzbedürftigkeit und städtebaulichen Lösungsansätze geben.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ Nds. Städtetag, Hannover 2013 in Abstimmung mit der Stadt Königslutter ermittelt. Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften ist auf Grundlage eines faunistischen und artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgenommen worden, welcher anliegt.

Des Weiteren wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches ebenfalls anliegt.

1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan dient die vorliegende Planung der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten, verteilt in den Baulücken der Ortschaft Schickelsheim und in Ergänzung vorh. Bebauung in der Mitte des Plangebiets.

Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 8,55 ha in Anspruch genommen. Darin sind ca. 0,64 ha Grünflächen herangezogen worden und Bestandsverkehrsflächen von ca. 0,86 ha. Die übrigen Flächen sind bzw. können zukünftig durch Gebäude mit einer Höhe zwischen 7,5 – 10 m bebaut und bis zu 75 % versiegelt werden.

Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die geplanten Nutzungen wird daher bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 – 0,6 im geplanten MD und die geplanten MDW1 – 3 eine Grundfläche von maximal ca. 2,79 ha in Anspruch genommen, die sich auf 7 Baufelder verteilt. Versiegelt werden nach der derzeitigen Planung dann 12.825 qm. Darin enthalten sind ca. 813 qm an Wohnwegefäche im Baufeld MDW 1 und MDW 3. Durch die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Kultur, Wasser, Mensch, Landschaft, Klima, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie durch landwirtschaftliche Betriebe möglich. Aus der geplanten Verdichtung der Bebauung ist, aufgrund der geringen Größe der zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen, **keine** signifikante Erhöhung des zusätzlichen Verkehrs und damit Immissionen erwartbar. Somit steigt die Lärmentwicklung nur in geringem Maße bei der o. g. Art der geplanten Bebauung an.

Da fast der gesamte Ort dem Ensembleschutz als Gruppe baulicher Anlage nach § 3 Abs. 3 S.1 NDSchG unterliegt, ist der Denkmalschutz als öffentliches Interesse neben dem Naturschutz und weiteren Belangen besonders zu berücksichtigen. Deshalb sind Gestaltungsvorschriften in einer örtlichen Bauvorschrift festzusetzen. U. a. hinsichtlich der

Höhenentwicklung soll in den geplanten Wohnbauflächen eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 10,0– 20 m, unterschiedlich je nach Baufeld, ermöglicht werden.

Damit und durch eine fehlende Eingrünung müssen durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild konstatiert werden.

1.2 Zu berücksichtigende Schutzgüter und gesetzliche Bestimmungen

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes nach den einschlägigen Gesetzen und rechtsverbindlichen Plänen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u. a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach §44 Abs.5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr.3 und im Hinblick auf

damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr.1 **nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.** Soweit erforderlich, können dafür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Diese sind im Plangebiet nicht zu finden.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Das NWaldLG kommt nicht zur Anwendung, da im Geltungsbereich kein Wald vorhanden ist.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG (12/2003)

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Helmstedt (1995 bis 2004), insbesondere auch in der Maßnahmenkarte, sind Teile des Plangebietsbereich nicht besonders dargestellt, mit Ausnahme des hist. Landschaftspark im Westen des Plangebiets.

Folgende allg. Ziele sind für den umliegenden Bereich von Schickelsheim im LRP festgelegt worden:

- Anlage von Gewässerrandstreifen
- ökologische und visuelle Aufwertung der Gewässer durch Gehölzanpflanzungen
- Prüfung der Nutzungsform der landwirtschaftlichen Flächen
- Verbesserung des Retentionsvermögens
- Reduzierung der Gewässerunterhaltung
- Anlage von Kleinstrukturen in der Feldflur (Feldgehölzinseln, Einzelgehölze, Säume)
- Umwandlung von Acker in Grünland in den feuchten Senkenlagen (v. a. am Scheidewellenbach)
- Förderung der Ortsrandeingrünung

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist der überwiegende Teil der Plangebietsfläche außer dem hist. Park mit der Wertstufe 1 – 2 (eingeschränkt) nach dem Modell des Nds. Städtetages gekennzeichnet. Nur die bereits als Grünflächen vorhandenen Flächen im Norden und Osten sind z. T. mit der Wertstufe 3 (von allg. Bedeutung) einzuordnen. Die Parkfläche und ein großer Teil der Weideflächen im Westen und Süden sind von keiner Bebauung betroffen. Die Wertstufen dieser Flächen sind jedoch mit 3 bzw. 2 entsprechend höher.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung nur bedingt berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan Königslutter dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Königslutter (Dez. 2004) sind innerhalb der Plangebietsfläche nur auf den nördlich und östlich liegenden Grünflächen Maßnahmen vorgesehen, die bereits unter dem Pkt. „LRP“ hinreichend beschrieben wurden und hier nicht wiederholt werden sollen

Bundesimmissionsschutzgesetz

Die L 644 ist im Lärmaktionsplan der Stadt Königslutter (2024) nicht betrachtet worden, weil die Straße nicht zu den Fernverkehrsstraßen zählt und zu geringe Verkehrsbelastungen aufweist.

Lärmimmissionen

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf

ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002).

Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1	
	Dorfgebiet (MD/MDW)
Tags	60 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	45 bzw. 50 dB (A)

Tabelle 3

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i. S. d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S.304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: *„Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Ortsstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen“* und ist mit Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. Grundrissgestaltung und baulichem Schallschutz planungsrechtlich zu sichern.

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den **Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen**. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr:
„Dorfgebiet und Dörfliches Gebiet: 64/54 dB (A) tags/nachts“

Ein Neubau eines emissionstechnisch relevanten Verkehrsweges ist jedoch in der in Rede stehenden Planung nicht geplant.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach dem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009) ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie¹ anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach dem Anhang 7 der TA Luft zur Anwendung.

Der Anhang 7 enthält für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung. Der Anhang 7 -Richtwert für Wohngebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10) und für Dorfgebiete 0,15. Ein Immissionswert von 0,25 darf nicht überschritten werden. **Die 4 Werte beziehen sich auf größere Tierhaltungsanlagen, die z. Zt. im bebauten Bereich nicht vorhanden sind.**

In den Auslegungshinweisen des Anhangs 7 wird ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. Dabei können insbesondere im Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen Zwischenwerte gebildet werden. **Da keine größere Tierhaltung im Sinne der Verordnung stattfindet oder geplant ist, sind auch keine tierisch ausgelösten Geruchsemissionen vorhanden. Daher muss die potenzielle Beeinträchtigung nicht weiter betrachtet werden.**

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z. B. Luftverunreinigungen, Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§ 1a (6) Nr. 7 h BauGB).

Staub durch Getreidelagerung in Lagerhalle

Die vorg. Nutzung in einem ca. 18,5x14,5 m großen Gebäude wurde seit Jahrzehnten betrieben, ist jetzt jedoch eingestellt, so dass deren gelegentliche Benutzung als „seltenes Ereignis“ einzustufen ist. Die davon ausgehenden, jetzt nur noch wenigen Emissionen sind daher im umgebenden Dorfgebiet als ortsübliche anzusehen, mit denen man zu rechnen hat. **Auf Grund der Geringfügigkeit der Beeinträchtigungen im Sinne der 22. BImSchV muss nicht weiter darauf eingegangen werden.**

2. Bestandsaufnahme

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld (Gebietsart) / Schutzbedürftigkeit

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation ergibt sich aus Karte 1.

Im nördlichen Bereich befinden sich die Gebäude der Gutsanlage um den großen Gutshof als landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser ist nördlich und östlich mit der L 644 umgeben. Westlich schließt der Gutsпарк und südlich die zurzeit als Weide genutzten ehem. Nutzgartenbereiche an (letzte gärtnerische Bewirtschaftung: vor 1965).

Die südliche Grenze der Weide und des Parks bildet eine z. T. geschnittene, hist. Hecke aus Weißdorn u. a. einheimischen Sträuchern (vgl. Karte 1) und dahinter der Scheidewellenbach. Die weitere Gehölzzone wandelt sich in Richtung Osten in einen freiwachsenden Gehölzstreifen aus Silberweiden, Grünerlen, Hyb.-Pappeln und Vogelkirschen. Dieser liegt jedoch außerhalb des Bebauungsplangebiets und säumt den Scheidewellenbach auf der südlichen Seite, der ebenfalls außerhalb liegt. Hieran stößt, wie auch an allen anderen Grenzen, das Plangebiet an Ackerflächen.

Zwischen der Gutshofbebauung, der L 644 und der Straße „Am Teiche“ liegt die alte, relativ eng bebaute Gutssiedlung mit Einzelhäusern und dazugehörigen Gärten und die Reihenhausbauung der ehem. Schnitterkaserne mit dahinterliegenden langen Nebengebäuden (ehem. zugehörige Stallungen), Grünflächen und Zuwegungen zu den Garagen. Das Gebiet wird durch zwei schmale Wohnwege (Br.: ca. 4-6 m) erschlossen.

Östlich und nördlich der L 644 reihen sich weitere Ein- und Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten und Nebengebäuden auf.

Im Nordosten und im Südosten liegen Grünlandflächen mit mittelaltem Baumbestand in größeren Baulücken, die ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bestanden waren. Dahinter schließen sich wiederum landwirtschaftliche Flächen bis zur Grenze des Bebauungsplangebiets in gleicher Himmelsrichtung an.

Südlich des Bebauungsplangebiets befindet sich im Abstand von 235 m zum Plangebiet der Schickelsheimer Friedhof.

Eine allg. Schutzwürdigkeit liegt im Zusammenhang mit den sog. „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ vor, zu der insbesondere die Erholung bei Tag und bei Nacht, als auch der störungsfreie Aufenthalt auf dem Grundstück zählt. Diese ist somit zu beachten.

Immissionssituation

Verkehrslärm (s. Abb. 1)

Die Immissionssituation wurde anhand eines schalltechnischen Gutachtens untersucht (BMH 2025). Mit der L 644 verläuft die nächstgelegene klassifizierte Hauptverkehrsstraße durch das Plangebiet. Aufgrund der geringen Entfernung der Gebäude zur Fahrbahnmitte sind durch diese Straße unzulässige Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 2300 Kfz/24h. Der Lkw-Anteil betrug 2021 mit 100 Fahrzeugen 4,3 %.

Es wurde geprüft, ob sich hieraus im Gebiet unzumutbare Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen ergeben.

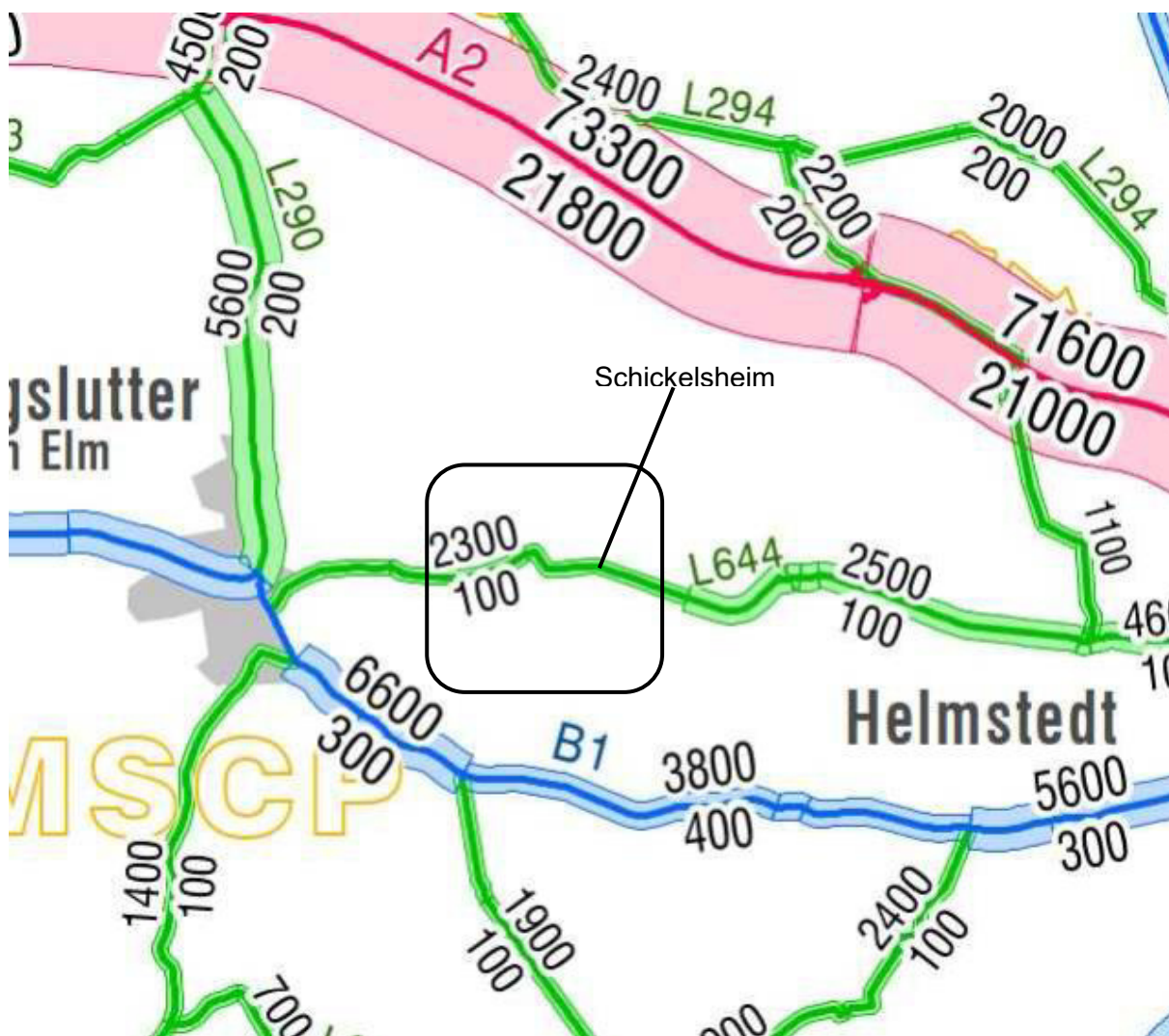


Abb. 1 Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2021, Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Der Abstand der geplanten Bebauung zur Mitte der Fahrbahn beträgt im ungünstigsten Fall ca. 10 m und die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Plangebiet wegen des innerörtlichen Verlaufs der L 644 50 km/h. Unter diesen Bedingungen ergeben sich von der Fahrbahnmittle in den straßennahen Bereichen bis 20 m Abstand tags und 25 m Abstand nachts Überschreitungen. Hier sind bauliche Maßnahmen festzusetzen, die die Lärmpegel mindern.

Die betreffenden Flächen liegen im Wesentlichen beiderseits der L 644 in dem südöstlichen und nördlichen Baufeldern MDW1-3. Hier wird der Lärmpegel tagsüber um bis zu 5 dB(A) tag und nachts überschritten. „Damit kann eine Überschreitung der Bezugspegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts [...] sicher ausgeschlossen werden“ (BHM 2025).

Die neuen Bauflächen des südlichen Baufeldes MDW1 nach Westen zu den Weiden hin werden nicht davon betroffen sein, da sie mind. 70 m von der L 644 entfernt sind.

Es sind daher generell zur Einhaltung der Grenzwerte Schallschutzmaßnahmen nötig.

Gewerbliche Immissionen

Im Norden aus der Mitte des Plangebietes verschoben, befindet sich der alte Gutshof, der

als landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird. Die Flächen der Hofanlage halten zu den geplanten Wohnbauflächen einen Abstand von ca. 22 bis 55 m ein, was weiter ist, als der Abstand der Wohnbauflächen zu der L 644. Schallminimierend wirken sich die hohen, geschlossenen und durchgängigen Wirtschaftsgebäude als südliche, östliche und nördliche Begrenzung des Gutshofes aus, die die Schallausbreitung reduzieren (Trauf- / Firsthöhe: 11,50 m).

Aufgrund der vorh. Abstandsverhältnisse ergibt sich durch die Planung somit für den Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle keine wesentliche Änderung der Immissionssituation, da mit den geplanten Wohnbauflächen nicht näher an die gewerbelärmbelasteten Bereiche herangerückt wird, als dies bereits bisher der Fall ist. Zudem ist die Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes eher sporadisch und daher als „**seltene Ereignis**“ einzustufen. Die Betriebszeiten begrenzen sich i. d. R. auf Mo – Fr 7 bis 16 Uhr. Gleiches gilt für die kurze Zwischenlagerung und den Weitertransport von Getreide in den Scheunen.

2.1.2 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich mit der Gutsanlage als landwirtschaftlichen Betrieb bebaut. Gleichzeitig werden Teile der umgebauten Wirtschaftsgebäude als Veranstaltungsräumlichkeiten genutzt. Die Veranstaltungen erstrecken sich teilweise auch auf die Hoffläche. Insgesamt handelt es sich hierbei um aktive Erholung ohne besonderen Ruheanspruch. Zu den sporadischen Veranstaltungen kommen zahlreiche Besucher dem Angebot nach. Die Erholungsfunktion ist eher als mittel zu bewerten.

Der westlich liegende Landschaftspark dient den direkten Anwohnern und seltenen Besuchern zur ruhigen Erholung. Hier gliedert sich die Benutzung in den fast täglichen Gebrauch durch die wenigen Anwohner und den sporadischen Besuch durch die Öffentlichkeit (Exkursionen, Spazieren). Seine Bedeutung ist zwar auf Grund seines ästhetischen Reizes hoch, die Nutzungsintensität wegen der ländlichen Lage jedoch gering.

Südöstlich und östlich schließen sich Bereiche mit den Gebäuden der (z.T. ehemaligen) Gutssiedlung an, welche nur wohnbaulich genutzt werden und von Gärten und anderen Freianlagen umgeben sind. Hier befinden sich wichtige Flächen für die Erholung der Anwohner.

Nördlich des Gutshofes liegen zwei ehem. Wohngebäude, die z. Zt. leer stehen. Zukünftig ist auch hier nach der Sanierung mit wohnungsbezogener Erholung zu rechnen.

Neben dem Park mit seinen alten Großbäumen befinden sich weitere Grünflächen mit Gehölzen abschnittsweise östlich des Gutshofes auf der anderen Straßenseite auf einer ehemals mit Wirtschaftsgebäuden bestandenen Fläche als erholungsrelevante Bereiche. Diese brachliegenden Flächen haben nur mittlere Bedeutung für die Erholung, da sie nur z. T. erschlossen und nicht in ein großräumiges Wegenetz eingebunden sind. Beeinträchtigt werden sie zu dem durch den Straßenlärm. Teile werden mit der Planung zu Wohnbauflächen umgewandelt.

Grundsätzlich bleiben einige Gehölzstrukturen an der L 644 Ortsausgang West wie auch der Park bei der Planung vollständig erhalten. Am Status der Erholungsfunktion ändert sich nichts für den Park, wohl aber für die anderen Grünflächen. Sie werden zur Doppelhaus- / EFH-Bebauung herangezogen und so von öffentlichen zu privaten Erholungsflächen umgewandelt. Eine Festsetzung der vorh. Bäume wird nicht angestrebt.

Der südliche Randbereich des Bebauungsplangebiets wird vom Hang geprägt, der zum Niederungsbereich des Scheidewellenbachs abfällt. Dieser Bereich wird z. Zt. als Weide genutzt und ist mit verschiedenen Bäumen neu bepflanzt worden. Die Fläche hat nur eine geringe bis keine Erholungsfunktion, wirkt sich jedoch positiv auf das Ortsbild und damit wieder auf die Erholung aus.

Die übrigen landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten, die später als **nicht überbaubare Flächen des dörflichen Wohnens** gewidmet werden sollen, werden jetzt noch im obigen Sinne (Acker, Grünland) genutzt oder liegen brach. Sie grenzen an die freien und nur wenig strukturierten landwirtschaftlichen Flächen Richtung Gr. Steinum und haben nur eine allgemeine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

2.1.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind den zuständigen Fachbehörden nicht bekannt, können aber wegen der sehr langen Besiedlung angenommen werden.

Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

Baudenkmal (vgl. Karte 1)

Sowohl das ganze Plangebiet mit einigen Ausnahmen im Osten ist als Gruppe baulicher Anlagen nach § 3 Abs. 3 S.1 NDSchG unter Schutz gestellt als auch nahezu alle Gebäude und der Landschaftspark als Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG.

2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt an der Grenze zweier naturräumlicher Untereinheiten, der „**Helmstedter Mulde**“ (Nr. 512.21) und dem „**Dormhügelland**“ (Nr. 512.20), die sich innerhalb der Haupteinheit des **Ost- Braunschweigischen Hügellandes** befinden.

„Geologisch bestimmend sind die pleistozänen Ablagerungen von Löß sowie Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden. Lokal treten darüber hinaus [...] Gleye entlang der Schunterzuflüsse auf“ (LP Königslutter). Auf den beiden erstgenannten Bodentypen stocken als potenziell natürliche Vegetation reiche Asperulo-Fagetum, Luzulo-Fagetum milietosum, Hordelymo-Fagetum (Buchenwälder). Auf den Gleyböden des Scheidewellenbaches würde ein Quercus – Carpinetum (Eichenhainbuchenwald) wachsen.

Dormhügelland:

Schickelsheim wird laut LP Königslutter dem Dormhügelland zugeordnet, obwohl es nach der „Naturräumliche Gliederung Deutschlands“ (1962) zur Landschaftseinheit „Helmstedter Mulde“ zuzuordnen ist. Das Gebiet wird durch einen raschen Wechsel des geologischen Untergrundes beschrieben. Aufgrund der im LP veröffentlichten Bodenkarten ist der Bereich eher der „Helmstedter Mulde“ zuzuordnen.

2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Übergeordnetes Landschaftsbild der Umgebung:

Laut Landschaftsplan Königslutter 2004 ist das Landschaftsbild außerhalb der Ortslage in die Kategorie „AW - Weiträumige, wenig gegliederte Ackergebiete“ eingeordnet. Der südliche

Bereich liegt dabei in einem Bereich von **sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild**.

Der nördliche Teil des Plangebiets ragt in ein Gebiet hinein, das als „*Landschaftseinheit mit geringer Bedeutung*“ nur um eine Nuance besser bewertet wird.

Beschreibung des Orts- und Landschaftsbilds **im** Plangebiet:

Das eigentliche Plangebiet, das sich in den bebauten Ortskern von Schickelsheim und die als Bauflächen vorgesehenen Flächen unterscheidet, umfasst sowohl die großen Gutsgebäude, den Gutspark, die ehem. Gutssiedlung und weiterführende Siedlungsflächen nördlich der Ortsmitte und östlich der L 644 (vgl. Karte 1).

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche im Osten wird als Ackerfläche intensiv genutzt. Mittig in diesem Bereich befindet sich eine, mit größeren Einzelbäumen bestandene Brachfläche, die z. Zt. keiner Nutzung unterliegt und von einem halbkreisförmigen Schotterweg durchzogen wird. In ihrem östlichen Teil liegt ein aufgegebener, betonierter Silofutterplatz, der von einigen angesamten Sträuchern und kleinen Bäumen umgeben ist. Hier stand im frühen 20. Jahrhundert ein großer Schweinestall. Die vorh. Bebauung des östlichen Ortsrandes gliedert sich in den vorh. Doppelhaus- / EFH-Bereich mit Gärten und einen daran anschließenden, nach Osten vorgelagerten ruderalisierten Grünstreifen. Die westliche Grenze dieses Teilbereichs bildet die durch den Ort verlaufende L 644.

Zwischen der L 644 und den Freiflächen des Gutes Richtung Westen befindet sich ebenfalls hist. Einzelhausbebauung (ehem. Gutssiedlung) mit kleinen, hausnahen Freiflächen, die als Gärten genutzt werden.

Nördlich der L 644 liegt weitere Einzelhausbebauung, die aus der Nutzung genommen wurde und von Brachflächen bzw. Blühstreifen umgeben ist, die ein unbefestigter, nach Norden laufender Wirtschaftsweg von den östlich anschließenden bewirtschafteten Ackerflächen abgrenzt. Die brachgefallenen, hausnahen Bereiche dieser Bebauung werden durch Altbaumbestand (2 Walnüsse, 2 Sandbirken) geprägt. Die westl. Grenze bildet die K 11 und die nördlich daran grenzenden Ackerflächen.

Am äußersten südlichen Rand dieses Plangebietsteiles verläuft der begradigte, naturferne Scheidewellenbach als Gewässer III. Ordnung mit seinem angrenzenden ehem. Auengebiet, der kurz hinter der Unterführung unter der L 644 verschwenkt wurde. Hier, wie auch auf den beidseitigen Randstreifen des Baches haben sich feuchteliebende Vegetationsstreifen in den von der Ackernutzung freigehaltenen Säumen (Breite: 6,5 – 7,5 m) mit Schilf und Hochstauden entwickelt, die auf der Südseite von einem Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern begleitet werden (außerhalb des Plangebietes).

Die weitere Ortslage unterteilt sich in den großflächigen Landschaftspark im Westen und die ebenso weitläufige Bebauung des Gutshofes mit dem Gutshaus und den großen Wirtschaftsgebäuden an allen 4 Seiten. Östlich des Gutshofes ist ein geschotterter Stellplatz für die zu einer Eventhalle umgebauten Ställe eingerichtet worden.

Der Landschaftspark umfasst eine Fläche von 1,65 ha und wird durch einen Wechsel von mit einzelnen großen Altbäumen bestandenen Rasenflächen und einer dichteren Gehölzzone im Süden sowie einem schmalen Strauch-Baumsaum an der West- und Nordgrenze geprägt.

Der Park mit seinem Altbaumbestand ist ein besonders prägendes Element des Landschaftsbildes und wirkt auch aus der Ferne als übergeordneter Orientierungspunkt.

Zwischen dem Park und der Ortsbebauung im Osten liegt auf der ehem. Nutzgartenfläche eine ausgedehnte Rinderweide, die mit alten Obstbäumen, einer größeren Blaufichte und jüngeren fremdländischen Laubbäumen bestanden ist. Auf Grund des geringen Alters der Neupflanzungen sind diese Strukturen z. Zt. noch von untergeordneter Bedeutung für das Landschaftsbild. Prägender sind dagegen die alten, großen Obstbäume und Großbäume an der mittigen Bebauung (Eichen). Im Südwesten der Fläche befindet sich ein eingetiefter Teich, der aufgrund seiner Höhenlage ebenfalls nur eine kleinräumige landschaftsbildspezifische Wirkung entfaltet. Positiv zu vermerken ist die Akzentuierung der Böschung mit Gehölzgruppen und der zum Park gehörenden großen Ulme.

Auf der Böschungsoberkante des südlich anschließenden Scheidewellenbachs befindet sich eine, mit einigen älteren Eschen durchsetzte, ca. 1,2 m hohe, gartenhist. wichtige Weißdornhecke, die schon aus dem 19. Jh. stammt und damals als Schutz vor Wildtieren angepflanzt wurde.

Weiter östlich schließt sich das Grundstück des ehem. DGHs an, auf dem ein weiterer hist. Teich (mind. seit 1847) liegt, der harmonisch mit einem Gehölzsaum eingerahmt ist und das Landschaftsbild hier ansprechend bereichert.

Insgesamt ist das Landschaftsbild der eigentlichen Bauflächen aufgrund ihrer verstreuten Lage – am Rande der Ortslage (Nord bzw. Ost) – sowie der vorherrschenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung nur von mittlerer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes sind allerdings die innerhalb des Plangebietes im Westen vorhandenen, z. T. sehr alten Landschaftsstrukturen (Landschaftspark, größere Einzelbäume, Gutshof, Teiche, Scheidewellenbach mit Gehölzsaum, Rinderkoppel mit Einzelbäumen) zu bewerten. Das Ortsbild hat seinen historischen Charakter weitestgehend erhalten, wird jedoch durch moderne Ausstattungsgegenstände (u. A. Wegebeläge, Zäune) und nur wenig gestaltete Gartenflächen beeinträchtigt.

2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Es wurde ein Baugrundgutachten unter der Fragestellung der Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrundes erstellt (BGA 2025).

Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen ist fast im gesamten Plangebietsteil als Bodentyp eine Pseudogley-Parabraunerde vorherrschend. Lediglich der Mittelteil des Parks sowie der Weide liegt im Bereich einer mittleren Parabraunerde. Der Scheidewellenbach wird bis zu einer Breite von 45 m von einem sehr tiefreichenden Gley begleitet.

Pseudogley-Parabraunerde und Parabraunerde sind durch die wertvolle Überlagerung durch Löß entstanden. Alle Böden besitzen ein hohes Ertragspotential und damit einen besonderen Schutzbedarf für die Lebensmittelproduktion. Beeinträchtigt werden die Böden im Bereich der zukünftigen Baufelder durch den Abriss hist. Gebäude und die nachträglich Anfüllung der Flächen mit Bodengemischen, die mit Steinen durchsetzt sind. **Dadurch sind hier geringwertige, anthropogen beeinflusste Böden entstanden (MDW 1 (Norden); MDW 2 nördlich; MDW 1 (Süden); MDW 3).**

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befindet sich als natürlich entstandenes Oberflächengewässer der Scheidewellenbach. Dazu kommt der anthropogen entstandene Parkteich im Westen und der Feuerlöschteich im Osten. Die Teiche waren von Alters her vorhanden, sind jedoch zwischenzeitlich verfüllt gewesen.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen liegt im größten Teil des Plangebietes **keine Grundwasserneubildungsrate** vor. Stattdessen gilt das ganze Gebiet als **grundwasserzehend**. Da folglich kein Grundwasser gebildet wird, ist die potenzielle Gefährdung durch die geplante Bebauung unerheblich.

Somit ist beim Schutzgut Wasser kein besonderer Schutzbedarf notwendig.

c) Altlasten

Im Altlastenkataster des LK Helmstedt wird im NO des Planungsgebiets eine Altlast geführt. Dabei handelt es sich um eine „Bauschuttverfüllung“ von geringem Ausmaß (4000 cbm), von der keine Gefahr ausgeht. Bei einer Bebauung ist die Entsorgung des Bauschuttes zu klären.

d) Klima / Luft

mittleres Kaltluftproduktionsgebiet

Das Plangebiet liegt klimatisch in der subkontinentalen Berglandregion und ist dem grundwasserfernen, welligen bis hügeligen Braunschweiger Hügelland zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge für die Region von durchschnittlich 560-750 mm sind nach der Literatur zu erwarten. Real werden durch die Lage zwischen Elm und Dorm in Schickelsheim lediglich 450 mm Jahresniederschlag erreicht. Die klimatische **Wasserbilanz weist ein Defizit von – 9 mm im Jahr** auf.

2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Zur Erfassung der Arten und Lebensgemeinschaften wurden die Biotoptypen nach Drachenfels (2023) erfasst und Vegetationsaufnahmen angefertigt. Bei der Fauna sind in Abstimmung mit der zuständigen UNB die wichtigsten Artengruppen erhoben worden (Kratz 2023, s. u.).

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

s. Pkt 2.2.1 Naturraum

Direkt entlang des Scheidewellenbaches würde sich bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung ein Bacherlen-Eschenwald des Berg- und Hügellandes entwickeln.

Biotoptypen (vgl. Tab. C und Karte 1)

Der jeweilige Biotopcode nach Drachenfels (2024) ist analog dem Kartierschlüssel verwendet worden. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Karte 1. Die Bestandserhebung der Pflanzen findet sich in Tab. 2 Vegetationsaufnahmen.

Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)

Wertfaktor 1

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird mit dem größten, zusammenhängenden Einzelbiotop als Ackerfläche intensiv genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juni 2023) als Getreideanbaufläche dar.

Sonstige Weidefläche (GW)

Wertfaktor 2

Im zentralen Bereich des Plangebietsteiles liegt der große, ehemalige Nutzgarten, der nun als Extensivweide (ca. 1,4 ha) genutzt wird.

Eine kleine Fläche davon liegt im Baufeld MDW2 (400 qm), ist wesentlich artenärmer und wird ebenfalls intensiv genutzt. Daher wird dieser Fläche der Wertfaktor 1 zugeordnet.

Grünland-Einsaat (GA)

Wertfaktor 1

Die Fläche bedeckt den kleinsten Bereich (82 qm) im Südosten des Bebauungsplangebiets in der Nähe der Kläranlage im Anschluss an die Ackerfläche. Die Vegetationsschicht setzt sich aus nur wenigen Arten zusammen. (vgl. Tab 2) und wird mit dem Wertfaktor 1 bewertet.

Sonstige Weidefläche mit Blühstreifenansaat (GW Grünfl.)

Wertfaktor 2

Innerhalb der als nicht überbaubare Fläche der dörflichen Wohngebietsflächen geplanten Weidefläche nördlich im Baufeld MDW1 liegt eine Blühstreifenansaatfläche (2.817 qm), die seit 2024 als Intensivweide genutzt wird. Auf Grund der o. g. Ansaat ist die Artenanzahl sehr hoch, wird sich aber durch die Nutzung und die Mehrzahl der meist einjährigen und zum Teil fremdländischen Pflanzenarten (Bestandsaufnahme aus 2023) schnell reduzieren. Die Flächen hat somit für die Arten und Lebensgemeinschaften eine mäßige Bedeutung.

Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)

Wertfaktor 2

Die Flächen liegen in Baufeld MDW2 (2.855 qm) und sind schon länger in Grünlandnutzung bzw. Brache. Auch hier sind die Artenzahlen relativ hoch und weisen keine oder nur wenige fremdländische Arten auf. Es sind ansonsten meist Allerweltsarten zu finden. Abwertend wirken sich weiter die vielen Ruderalisierungszeiger aus, die auf einen stärkeren Nutzungsdruck schließen lassen. Zu dem fehlt durch die Dominanz der Gräser ein ausgeprägter Blühaspekt.

Gehölzbestände

Diese Biotoptypen sind bis auf den Park größtmäßig nur sehr untergeordnet vertreten und finden sich verstreut über das Bebauungsplangebiet. Ihr Wert für die Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild ist daher eher mäßig – gering.

In Planungsgebiet vorhanden sind:

- **Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS; Wertfaktor 2)**
- **Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten (HSN; Wertfaktor 2)**
- **Ruderalgebüsch (BRU; Wertfaktor 3)**
- **Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten (BZN; Wertfaktor 1)**
- **Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS; Wertfaktor 2)**

Die vorkommenden Arten sind in der Karte 1 eingetragen.

Einzelbaum (HBE)

Es befinden ebenfalls verstreut über das Plangebiet zahlreiche junge und mittelalte Bäume. Zum einen die Baumreihe an der nördlichen L 644 (Bergahorn, Eschen) und die großen Walnüsse und Birken in MDW1. Dann die Großbäume im nördlichen MDW2 (Eichen, Rosskastanien, Blutbuche, Schwarzkiefer) und einige alte Großbäume (Esche, Silberweide) entlang des Scheidewellenbachs und zwischen MDW1 und MDW 3 (Eichen). Von einer Festsetzung der Bäume wird abgesehen.

Sonstige Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UMS)

Wertfaktor 3

Die größten Flächen dieser grasreichen Biotoptypen (2.993 qm) liegen in den geplanten dörflichen Wohngebietsflächen als nicht überbaubare Fläche im Norden und Osten und sind örtlich wie auch nach den Arten mit den benachbarten Flächen des Intensivgrünlands trockener Mineralböden (GIT) zu vergleichen.

Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM; UH OVS)

Wertfaktor 2

Die Flächen (3.535 qm) ähneln den vorgenannten sehr, sind jedoch durch die Dominanz von krautigen Allerweltsarten wie der Brennessel, Beifuß und Rainfarn stärker ruderalisiert und artenärmer. Sie liegen überwiegend in den Seitenflächen der Straßen (OVS), als unbebaute zukünftige Wohnbauflächen nördlich und östlich der L644 im und zu einem geringen Teil im südlichen MDW1.

Artenarmer Scherrasen (GRA; GRA OVS)

Wertfaktor 1

Der Flächenanteil ist mit einer Ausdehnung von 2.635 qm mäßig - gering. Die Flächen liegen als einzelne Bereiche verteilt auf dem Gutshof und als Seitenstreifen an der L 644 und haben nur einen geringen Wert für den Naturschutz.

Trittrassen auf Wegeflächen (GRT)

Wertfaktor 1

Die Flächen sind nur an zwei Stellen zu finden, einmal auf einer alten Siloplatte im Bereich MDW2 (300 qm) und sehr klein im Straßenrandbereich der L 644.

Neuzeitlicher Hausgarten (PHZ)

Wertfaktor 1

In vielen Teilen des Plangebiets existieren kleine, stark genutzte Hausgärten (5.072 qm) um die Wohngebäude, die meist durch eintönig gepflegte Beete und Strauchpflanzungen, Befestigungsflächen und robotergerechte Rasenflächen gekennzeichnet sind. Ihr Wert für den Naturschutz ist daher gering.

Alter Landschaftspark (PAL)

Wertfaktor 3

Der Landschaftspark (1,65 ha) ist in der Artenzusammensetzung der Krautschicht relativ artenarm, hat jedoch für die Artengruppe der Vögel eine besondere Bedeutung. Für die bodenlebende Fauna wirkt sich die starke Rasenpflege reduzierend auf die Bedeutung für den Naturschutz aus.

Weg (OVW; OVW Grünfl.)

Wertfaktor 1

Hierbei handelt es sich zur Hälfte um Wirtschaftswege (923 qm) mit einer Schotterdeckschicht, die mit stark belasteten Trittrasengesellschaften besiedelt ist.

Weitere, ebenso oder mit Natursteinpflaster befestigte Flächen befinden sich in den Wohnwegen und wurden unter diesem Biotoptyp erfasst (841 qm), weil die vorkommende Vegetation identisch ist.

Straße (OVS)

Wertfaktor 1

Hierbei handelt es sich um die befestigten Decken der Straßen-, Fuß- und Radwegflächen (Asphalt, Betonpflaster; L 644; K 11. Straße Am Teiche 6.072 qm), die nach dem Bilanzierungsmodell des Nds. Städtetages mit Wertstufe 1 bewertet werden müssen.

Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

Wertfaktor 1

Hierunter wurden lediglich die vorh. Gebäude erfasst. Die Flächen liegen in den Baufeldern MDW1 – 3 und nehmen eine Fläche von 3.323 qm.

Alter Gutshof (ODG)

Wertfaktor 2

Die Flächen umfassen im Wesentlichen den Gutshof mit seinen Gebäuden und befestigten Flächen (1,26 ha). Der leicht erhöhte Wertfaktor begründet sich durch die vielen Habitatangebote in den alten Gebäuden (Fledermäuse, Vögel).

Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (eutroph) (SEZ)

Wertfaktor 2

Nördlich des Scheidewellenbachs liegen in der Nähe und zum Park zugehörig, der naturnah wiederhergestellte Parkteich und weiter östlich der Feuerlöschteich.

Fauna

Vorkommen im Plangebiet (vgl. Kratz, Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 2023)

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden faunistische Kartierungen im Eingriffsbereich durchgeführt. Untersucht wurden die Tiergruppe der Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Amphibien. Nähere Informationen sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Kratz 2023) nachzulesen, der beiliegt.

Die Kartierung erfolgte durch zahlreiche Begehungen von Anfang März bis Oktober 2022.

Der faunistische Bestand der untersuchten Artengruppen stellt sich wie folgt dar:

- Fledermäuse: 2-3 Arten
- Brutvogelnachweis: 8 Arten
- Brutvogelverdacht: 25 Arten
- Amphibien: 1 Art
- Reptilien: 1 Art

Zahlreiche Arten unterliegen strengen Artenschutzgesetzen. *„Von Erschließung und Bebauung können die Verbote des § 44(1) Nr. 3 - 4 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbote betroffen sein. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden*

Maßnahmen zur Vermeidung (z. B. Bauzeitenregelung) oder zum vorgezogenen Ausgleich (z. B. Neuschaffung von Lebensstätten) erforderlich. Da der Artenschutz im B-Plan nur planungsbezogen und nicht handlungsbezogen behandelt werden kann, werden in Tab. 6 potenzielle Verbotstatbestände und die entsprechenden Schutzmaßnahmen mit Allgemeingültigkeit dargestellt. Sie müssen im konkreten Einzelfall (z. B. Baufeldräumung mit Gehölzrodung und Gebäudeabriss auf einer bestimmten Teilfläche des Baugebietes) verifiziert werden.

Dies hat zur Folge, dass vor Umsetzung gegebenenfalls eine erneute artenschutzrechtliche Untersuchung zu erfolgen hat, insbesondere dann, wenn ein größerer zeitlicher Abstand zwischen Genehmigung des B-Plans und Durchführung der Baumaßnahme entsteht. Für bestimmte Planungen, die zu Schäden an Lebensstätten oder zu erheblichen Störungen führen können, werden auch Ausnahmegenehmigungen von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz erforderlich“ (Kratz 2023).

3. Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Eingriffe sind gemäß § 15 (1) und (2) BNatSchG zu unterlassen oder auszugleichen. Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt vor, für die Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden müssen.

b) Eingriffsbilanzierung

Hierfür wird in Abstimmung mit der Stadt Königslutter die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) zugrunde gelegt. In der anliegenden Tabelle C werden alle Biotope aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen sind. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe durch Überbauung und Versiegelung den Eingriffsflächenwert von 155.620 WE.

Es sind Maßnahmen zum **Ersatz** des Eingriffs **außerhalb des Bebauungsplangebiets** geplant. Im Wesentlichen sind dies:

- die Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen zu einem großflächigen Feuchtgebüsch
- der Erlass einer örtlichen Bauvorschrift
- die Umsiedlung bzw. Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Faunengruppen im Bebauungsplangebiet.

Weitere Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Sicherung von großen Freiflächen innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes und der dörflichen Wohngebiete **als nicht überbaubare Flächen, auf denen jedoch keine Aufwertung stattfindet.**

Es entsteht innerhalb des Plangebietes durch die Planung ein Kompensationsbedarf von 155.620 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert von 170.473 WE verbleibt ein Kompensationsdefizit von -14.853 WE, so dass externe Kompensationsmaßnahmen als **Ersatzmaßnahmen** in einer Größenordnung von **7.427 qm** notwendig werden.

Da sowohl das Schutzgut Boden als auch das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eigenständig zu ermitteln und zu bewerten sind, wird das Breuer Modell ergänzend zum Städtetagmodell herangezogen. Das Breuer Modell

ermöglicht eine vertiefte funktionale Betrachtung bodenbezogener Leistungs- und Regenerationsfähigkeiten sowie der landschaftsbildprägenden räumlich-visuellen Wirkungen. Durch die kombinierte Anwendung beider Bewertungsansätze können sowohl die biotopbezogenen Aspekte (Städtetagmodell) als auch die boden- und landschaftsbildbezogenen Wirkfaktoren (Breuer Modell) vollständig, transparent und fachlich belastbar berücksichtigt werden.

Dem entsprechend ist nach dem Breuer Modell der Eingriff in den **Boden** (Summe der versiegelten Flächen = 11.188 qm) auszugleichen. Da es sich bei den beanspruchten Bodenflächen im Wesentlichen um Aufschüttungen nach dem Abriss von Gebäuden handelt, liegen keine Böden mit besonderer Bedeutung vor. Der Ausgleich für den Bodenwertverlust durch versiegelte Flächen erfolgt demnach im Verhältnis 1 : 0,5. (vgl. Tab. 4). Daraus resultiert ein **Ersatzmaßnahmenflächenbedarf von 5.594 qm**.

Da auch für die Ortsrandeingrünung, den Erhalt des Ortsbildes, des Ensembleschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz und die Erhaltung der ortsbildprägenden Bäume keine und nur unwesentliche Festsetzungen des Status Quo getroffen werden sollen, ergibt sich ein weiterer Kompensationsbedarf wegen der zu erwartenden negativen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbilds bei einem Faktor von 0,1 von **1.119 qm**.

Der Bedarf von Ersatzmaßnahmen summiert sich daher auf eine Gesamtfläche von

14.140 qm,

die, wie schon erwähnt auf einer externen Ackerfläche auf der Rohrblekswiese ausgewiesen werden sollen (vgl. Karte 2).

4. Allgemeinverständliche Kurzzusammenfassung

Durch die geplante Festsetzung von dörflichen Wohnbauflächen in den Baulücken von Schickelsheim kommt es zu einem Verlust von unbebauten Flächen in der Landschaft, am Ortsrand und innerorts in einer Größenordnung von 14.823 qm. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen Gartenflächen, Weideflächen und brachliegende Baulücken mit grasreicher Vegetation verloren.

Es wird durch das Bebauungsvorhaben bisher belebter Oberboden versiegelt, wodurch die Versickerungsfläche und die Grundwasserneubildungsrate reduziert wird, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht geplant.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) sind im Plangebiet nicht zu erwarten genauso wie Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm.

Durch den Verkehrslärm der L 644 werden die maßgeblichen Orientierungswerte für ein Dorfgebiet überschritten. Mittels der Festsetzung von passiven baulichen Maßnahmen können die Orientierungswerte bei Neubauten eingehalten werden. Ausreichend lärmgeschützte Außenwohnbereiche werden durch die lärmindernde Wirkung der neuen Gebäude für den rückwärtigen Grundstücksbereich sichergestellt.

Durch den planbedingten Verkehr ergeben sich für die vorhandenen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Die Eingriffe in den Faunenbestand sind durch die festgesetzten Maßnahmen (artenschutzrechtliche Kontrollen, Zeitpunkt der Baufeldfreimachung, Umsiedlung der Zauneidechsen und Fledermäuse, Stellung von Ersatzhabitaten und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Schwalben, Reduzierung und Anpassung der Außenbeleuchtung) minimiert.

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kommt die Planung mit der Nachverdichtung in vorh. Baulücken nach.

Die Flächen im Plangebiet sind, zum großen Teil von kulturhistorischer Bedeutung, da sie auf eine Besiedlung seit ca. 800 n. Chr. zurückblicken können. Es steht zu erwarten, dass, obwohl keine Bodendenkmäler ausgewiesen sind, ältere archäologische Fundstellen anzutreffen sind.

Mit der planungsrechtlichen Festschreibung des hist. Landschaftsparks als private Parkanlage wird das kulturelle Erbe geschützt. Dadurch kommt es jedoch nur zu einer Sicherung der Naherholung und des Orts- und Landschaftsbilds. Die Ausweisung des Ensembleschutz nach dem NDSchG für große Bereiche des Ortes wird nur zu kleinen Teilen in der geplanten örtlichen Bauvorschrift aufgegriffen.

Ausgleichsmaßnahmen sind im Vorhabengebiet bis auf kleinere Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Fauna nicht geplant.

So sind für die Belastung von Natur und Landschaft sowie die weiteren, verlorengehenden Bodenfunktionen etwa durch Bodenversiegelung (Eingriffe in den Nahrungsmittelerwerb, Versickerung, Kaltluftproduktionsflächen), die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und die Minderung des Ensembleschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz demnach Ersatzmaßnahmen in einer Größenordnung von 14.140 qm auf Ackerflächen bei den Rohrblekwiesen vorzunehmen.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut Mensch / Lärm

- Dreifachverglasung
- Vorschriften für die Lage der Schlafräume in neuen Gebäuden
- Steigerung der Erholungsfunktionen des Ortsbildes durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift

Schutzgut Kulturgut / Denkmalschutz / Ortsbild / Landschaftsbild

Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift:

- Gebäudeanordnung (Baulinie parallel zur Straßenkante)
- Außenwandgestaltung (hellbrauner Lehmputz oder rote Ziegel, Fachwerk möglich)
- Dach:
 - Satteldach
 - Firsthöhe 9 bis 20 m über GOK
 - Dacheindeckungsmaterial: rote bis braune Tonziegel, Schiefer, changierende Farbtöne
 - glasierte Ziegel sind zu vermeiden.

- Einfriedungen:
 - Einfriedungen mit lebenden Hecken aus Laubgehölzen
 - massive Mauern aus Kalkstein, Mauerziegeln oder verputzt
 - Holzzäune
 - Höhe zur Erschließungsstraße: 1,2 m
- Fassaden:
 - keine grellen und sog. Leuchtfarben verwenden
 - Verwendung von Ziegelfassaden (RAL 840 HR),
 - Putzfassaden (helle gedeckte Farben, gelb beige, braun, rotbraun)
 - Holzfachwerk, Kalkstein, Holz (alle in ihren Naturfarben)
 - keine besandeten oder glasierten Ziegel

Bodendenkmale

Auf Grund des hist. Baugrundes können Bodendenkmale aufgefunden werden, die gemäß dem NDSchG zu behandeln sind.

- Verbot von Schottergärten

Schutzgut Boden

Umnutzung von Intensivackerflächen zu einem Feuchtgebüsch auf 14.140 qm.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

(u. a. nach Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Kratz 2023)

- Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen innerhalb der dörflichen Wohngebiete MDW 1 und MDW 2 im Norden und Osten als Minimierungsmaßnahmen
- Gestaltung der freien Grundstücksflächen als Grünflächen (Verbot von Schottergärten)
- Zeitliche Eingrenzung der Baufeldfreimachung zwischen 1. 10. – bis 28.2. zum Schutz der Brut- und Setzzeit

Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften des Naturschutzrechts für besonders streng geschützte Faunenarten:

- Einsatz von qualifiziertem Fachpersonal bei den Voruntersuchungen und der Umsiedlung
- Einholung von Ausnahmegenehmigungen für die Umsiedlung / Vergrämung und die Bereitstellung von Ersatzhabitaten vor Baubeginn, incl. einer Ausführungsplanung

Kontrolluntersuchungen für die Artengruppe der Zauneidechsen, Fledermäuse und Mehlschwalben ein Jahr vor dem geplanten Baubeginn.

Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen 1 Jahr vor dem geplanten Baubeginn wären:

- Schaffung von Ersatzbiotopen für die Zauneidechsen und deren fachgerechte Umsiedlung
- Schaffung von Ersatzbiotopen für die Mehlschwalben bei Zerstörung von Nisthöhlen an der Kaserne o. anderen Baumaßnahmen.

- Schaffung von Ersatzbiotopen für die Fledermäuse bei Zerstörung von Sommer- und Winterquartieren
- Abriss von Gebäuden nur zwischen dem 1.10. bis 28.2.
- Bei Abriss vom 1.3. bis 30.9. Vergrämung durch Verschluss der Zugänge in der Zeit vom 1.3. bis 31.10.,
- Rechtzeitige Bereitstellung von eingriffsnahen, künstlichen Ersatzlebensstätten bis zum 28.2.

Mehlschwalben u. a. Vögel:

- Baufeldräumung nur vom 1.10. bis 28.2.
- Bei Baufeldräumung außerhalb dieser Zeit ist der Verschluss der Nisthöhlen bis zum 28.2. vorzunehmen.
- Gebüsch- und Baumbrüter sind durch Flutterband abzuhalten.
- Vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1:3) sind davor anzubringen.

Rotmilan und Wanderfalke:

Erhalt der Gehölzstrukturen und Gebäude (Horstbaum des Rotmilans im Park) ist durch die Festsetzung des Parks gewährleistet.

Zauneidechsen:

- Keine Vergrämung möglich, da keine natürlichen Ausweichquartiere vorhanden sind,
- daher Erstellung eines Ersatzhabitats
- Umsiedlung in 2 Phasen, sowohl im Frühjahr als auch im Herbst
- Abräumung der vorh. Lebensstätten zwischen April und August

Insekten u. a.:

Einhaltung des Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. BNatSchG durch Vermeidung der Lichtverschmutzung:

- Reduzierung der Beleuchtung
- niedrige Anbringung der gesteuerten Lichtquelle (Bewegungsmelder)
- voll abgeschirmte Leuchten mit flachem Schutzglas verwenden
- in Lampe integriertes Leuchtmittel
- warmweiße Lampen verwenden, bis max. 3.000 Kelvin

Die Begründung wurde aufgestellt durch Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB.

Braunschweig, den

(Kuhn)

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

Königslutter, den TT.MM.JJJJ

(Bädekerl)

Fachbereichleiterin Bauwesen

MDW1	H _{max} 9 m
0,6	II
ED	O

MD2	H _{max} 16 m
0,6	

MD1	H _{max} 20 m
0,6	

MD3	H _{max} 10 m
0,6	

MDW1	H _{max} 10 m
0,4	II
ED	O

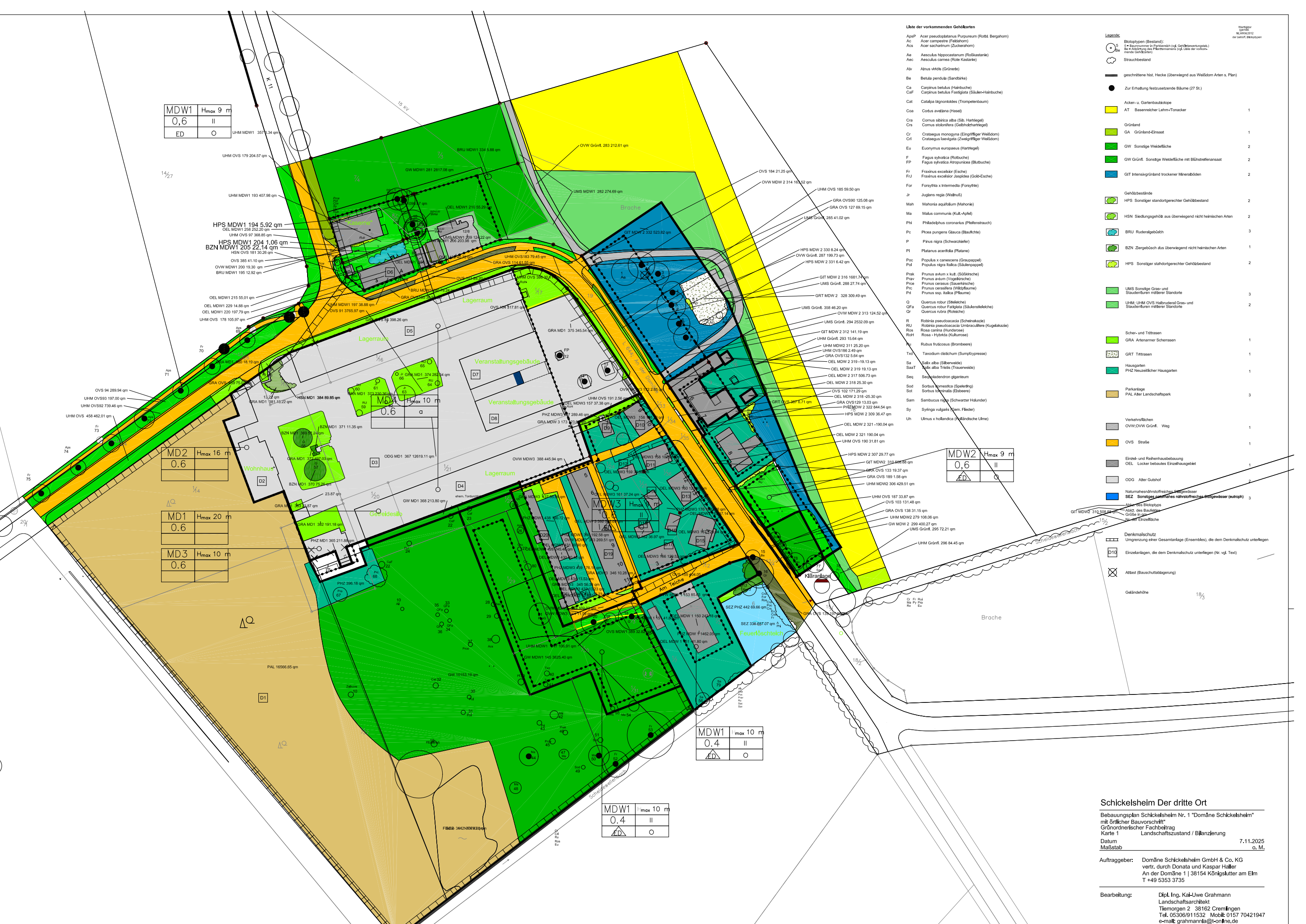
MDW1	H _{max} 10 m
0,4	II
ED	O

Liste der vorkommenden Gehölzarten

- ApsP Acer pseudoplatanus Purpurahorn (Rothb. Bergahorn)
- Ac Acer campestris (Feldahorn)
- AcS Acer saccharinum (Zuckerrhomb)
- Ae Aesculus hippocastanum (Rothkastanie)
- Aec Aesculus carnea (Rote Kastanie)
- Alv Alnus viridis (Grünle)
- Be Betula pendula (Sandbirke)
- Ca Carpinus betulus (Hainbuche)
- CaF Carpinus betulus fastigiata (Säulen-Hainbuche)
- Cat Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)
- Coa Cortus avellana (Häsel)
- Cis Cornus sibirica alba (Sib. Hartweigel)
- Crs Cornus stolonifera (Geißhülzchenweigel)
- Cr Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Cil Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
- Eu Eucornium europaeum (Hartfistel)
- F Fagus sylvatica (Rotbuche)
- FP Fagus sylvatica atropurpurea (Blaubuche)
- Fr Fraxinus excelsior (Esche)
- FrJ Fraxinus excelsior jaspidea (Gold-Esche)
- For Forsythia x intermedia (Forsythie)
- Jr Juglans regia (Walnuß)
- Mah Mahonia aquifolium (Mahonie)
- Ma Malus communis (Kult.-Apfel)
- Phl Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
- Pc Picea pungens Glauca (Blaufichte)
- P Pinus nigra (Schwarzkiefer)
- Pl Platanus acerifolia (Platan)
- Poc Populus x canescens (Graupappel)
- Pol Populus nigra italica (Säulenpappel)
- Prak Prunus avium x kult. (Süßkirsche)
- Prav Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prse Prunus cerasus (Sauerkirsche)
- PrC Prunus cerasifera (Wildpflaume)
- PrI Prunus ssp. italica (Pflaume)
- Q Quercus robur (Stieleiche)
- QFA Quercus robur fatigiata (Säulenstieleiche)
- Qr Quercus robur (Roteiche)
- R Robinia pseudacacia (Scheinkazie)
- RU Robinia pseudacacia Umbraucillifera (Kugelfakzie)
- Ros Rosa carolina (Hundrose)
- RoH Rosa - hybrida (Kulturose)
- Ru Rubus fruticosus (Brombeere)
- Tax Taxodium distichum (Sumpfzypressen)
- Sa Salix alba (Sibensalweide)
- SaaT Salix alba tristis (Trauersalweide)
- Seq Sequoia danielliana giganteum
- Sod Sorbus amesolica (Spießelting)
- Sot Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Sam Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sy Syringa vulgaris (Gem. Flieder)
- Un Ulmus x hollandica (Holländische Ulme)


- Legende:**
- Blatttypen (Bestand):
 - = Baumarten im Pflanzenreich (vgl. Gehölzbestands-)
 - = Baumarten im Pflanzenreich (vgl. Liste der vorkommenden Gehölzarten)
 - Strauchbestand
 - geschnittene Hist. Hecke (überwiegend aus Weißdorn Arten u. Plan)
 - Zur Erhaltung festzusetzende Bäume (27 St.)
 - Acker- u. Gartenbauökotope
 - AT Basenreicher Lehm-Tonacker 1
 - Grünland
 - GA Grünland-Einseit 1
 - GW Sonstige Weidfläche 2
 - GW Grünfl. Sonstige Weidfläche mit BEHstrefenansaat 2
 - GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden 2
 - Gehölzbestände
 - HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand 2
 - HSN Siedlungsgelände aus überwiegend nicht heimischen Arten 2
 - BRU Ruderalgebüsch 3
 - BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten 1
 - HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand 2
 - UMS Sonstige Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte 3
 - UHM; UHM OVS Halbruderal-Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte 2
 - Scher- und Trittrassen
 - GRA Anleghamer Scherrasen 1
 - GRT Trittrassen 1
 - Hausgarten
 - PHZ Neuzettlicher Hausgarten 1
 - Parkanlage
 - PAL Alter Landschaftspark 3
 - Verkehrsbahnen
 - OVW; OVW Grünfl. Weg 1
 - OVS Straße 1
 - Einzel- und Reihenhausbauweise
 - OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet 1
 - ODG Alter Gutshof 2
 - NaturnaherInnenhofbereich
 - SEZ Sonstiges parkartiges naturnahes Innenhofgebiet (eudroph) 3
 - Blatttypen
 - Abst. des Baufeldes
 - Größe in qm
 - mit Einzelfläche
 - Denkmalschutz
 - Umgrenzung einer Gesamtanlage (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - D10 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Nr. vgl. Text)
 - Altlast (Bauschuttablagerung)
 - Geländehöhe


MDW2	H _{max} 9 m
0,6	II
ED	O



Schickelsheim Der dritte Ort
 Bebauungsplan Schickelsheim Nr. 1 "Domäne Schickelsheim"
 mit örtlicher Bauvorschrift
 Grünordnerischer Fachbeitrag
 Karte 1 Landschaftszustand / Bilanzierung
 Datum 7.11.2025
 Maßstab o. M.
 Auftraggeber: Domäne Schickelsheim GmbH & Co. KG
 vertr. durch Donata und Kaspar Haller
 An der Domäne 1 | 38154 Königslutter am Elm
 T +49 5353 3735
 Bearbeitung: Dipl. Ing. Kai-Uwe Grammann
 Landschaftsarchitekt
 Tiemorgen 2 38162 Cremlingen
 Tel. 05306/911532 Mobil: 0157 70421947
 e-mail: grammannka@t-online.de

Legende:

 Geplantes Feuchtgebüsch (vgl. Text)

 vorh. Bäume und Sträucher

vorh. Korbweidengebüsch

Acker

Rohrblekswiese

Ersatzmaßnahme " Feuchtgebüsch"
Ersatzmaßnahmenflächegröße: 14140 qm

Acker

Acker

Salweide

Schw. Holunder

Weißdorn

vorh. Korbweidengebüsch

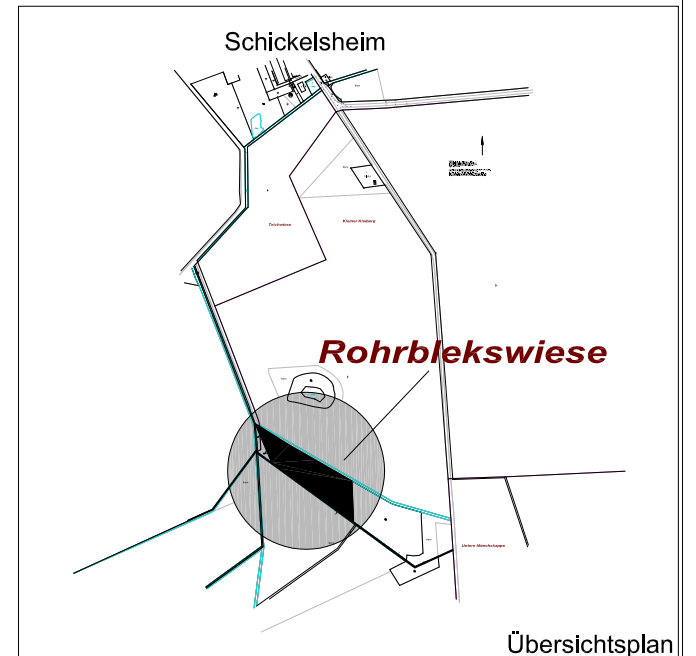
Hagenhofer Bach

Graben

ε

27

3
2



Schickelsheim Der dritte Ort

Bebauungsplan Schickelsheim Nr. 1 "Domäne Schickelsheim"
mit örtlicher Bauvorschrift
Grünordnerischer Fachbeitrag
Karte 2 Fläche für Ersatzmaßnahmen

Datum 7.11.2025
Maßstab o. M.

Auftraggeber: Domäne Schickelsheim GmbH & Co. KG
vertr. durch Donata und Kaspar Haller
An der Domäne 1 | 38154 Königslutter am Elm
T +49 5353 3735

Bearbeitung: Dipl. Ing. Kai-Uwe Grahmann
Landschaftsarchitekt
Tiemorgen 2 38162 Cremlingen
Tel. 05306/911532 Mobil: 0157 70421947
e-mail: grahmannla@t-online.de

Tab. 1 Baumbestand		Bebauungsplan Schickelsheim 1		Stand: Sommer 2023			
Legende:		• : Eigenschaft trifft zu					
Nr.	Gehölzart	Zustand					
Fe		Alter / Größe					
		historischer Wert	Seltenheit / Form	Stammdurchmesser (cm)	Kronendurchmesser (m)	Höhe (m)	geschätztes Alter (Jahre)
1	Aesculus hippocastanum			70	12	10	70
2	Aesculus hippocastanum			72	12	12	70
3	Quercus robur			45	10	13	50
4	Pinus nigra			43	10	12	50
5	Juglans regia			45	13	10	50
5.1	Acer campestre - Jungwuchs					3	5
5.2	Acer campestre - Jungwuchs					4	5
5.3	Acer campestre - Jungwuchs					4	5
6	Fagus sylvatica			38	10	9	45
7	Pinus nigra			52	11	11	55
8	Acer campestre			35	4	4	30
9	Betula pendula			57	5	16	80
10	Betula pendula			56	10	10	80
11	Juglans regia	•		90	10	10	100 ?
11.1	Prunus cerasifera, Juniperus chinensis						
12	Fagus sylvatica Atropunicea			20	4	4	20
13	Pinus nigra			49	6,3	17	50
14	Pinus nigra			30	9	15	40
15	Betula pendula			40	6	12	60
16	Quercus rubra			55	13	18	50
17	Picea pungens Glauca			40	6,5	12	50
18	Quercus robur			40	12	11	50
19	Quercus robur			35	5,5	10	30
20	Quercus robur			50	11	17	60
21	Picea pungens Glauca			55	10	10	65
22	Carpinus betulus Fastigiata			7	1,5	4	15
23	Carpinus betulus Fastigiata			7	1,25	4	15
24	Fraxinus excelsior Jaspidea			10	2	4	15
25	Ulmus x hollandica			17	6	9	15
26	Acer pseudplatanus Pureum			14	6	7	15
27	Quercus rubra			11	4	6	15
28	Aesculus carnea			7	2,5	3,5	15
29	Aesculus carnea			11	4	5	15
30	Populus nigra Italica			6	1	0,5	10
31	Populus nigra Italica			10	1,5	4	15
32	Catalpa bignonioides			6	2,5	3,5	15
33	Quercus robus Fastigiata			10	1,5	6	15
34	Quercus robus Fastigiata			8,5	1,5	5	15
35	Quercus robus Fastigiata			8,5	1,5	5	15
36	Quercus robus Fastigiata			8,5	1,5	5	15
37	Prunus cerasus			15	3,5	2,5	60
38	Acer sacharinum			15	6	7	15
39	Platanus acerifolia			14	6,5	5	15
40	Taxodium distichum	•		9	3	3,5	15

BAUMTABELLE		Bebauungsplan Schickelsheim 1		Stand: Sommer 2023			
Legende:		• : Eigenschaft trifft zu					
		o : leichte bzw. schlechte Ausprägung der Eigenschaft		⊗ : mittlere Ausprägung der Eigenschaft			
Nr.	Gehölzart	historischer Wert	Seltenheit / Form	Zustand			
				Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Höhe (m)	geschätztes Alter (Jahre)
41	Taxodium distichum		●	9	2,5	3	15
42	Malus communis			36	3,7	5	65
43	Prunus ssp. Italica			7	3	4	15
44	Malus communis			39	8,5	7	65
45	Prunus cerasus			6	1,5	3	65
46	Prunus avium cult.			10	3	4	15
47	Malus communis			33	4,5	6	65
48	Malus communis			30	5,2	7	65
49	Sorbus domestica			5	1	2,5	10
50	Malus communis			34	9,5	8	65
51	Sorbus torminalis			4,5	0,75	2,5	10
52	Fraxinus excelsior			50	12	12	55
53	Fraxinus excelsior			85	21	14	100
54	Malus communis			32	4,5	8	40
55	Sequoiadendron giganteum			14	1,5	2	15
56	Salix alba			40	6,5	12	50
57	Quercus robur			40	8	10	30
58	Quercus robur			40	8	10	30
59	Robinia pseudoacacia Umbraculifera			12	2	3,5	20
60	Robinia pseudoacacia Umbraculifera	abgestorben					
61	Robinia pseudoacacia Umbraculifera			11	3,5	4	20
62	Juglans regia			7	1,5	2,5	10
63	Juglans regia			50	10	10	50
64	Robinia pseudoacacia Umbraculifera			16	2,3	3,5	20
65	Robinia pseudoacacia Umbraculifera			12	2	3,5	20
66	Robinia pseudoacacia Umbraculifera			9	3	4	20
67	Prunus avium cult.			25	8	8	65
68	Prunus cerasifera (10x)			-15		6	65
69	Acer pseudoplatanus			52	7	8	60
70	Fraxinus excelsior			48	8	7	60
71	Acer pseudoplatanus			39	7	7	60
72	Acer pseudoplatanus			36	6	7	60
73	Fraxinus excelsior			46	8	8	60
74	Acer pseudoplatanus			30	5	7	60
75	Fraxinus excelsior			48	8	8	60
76	Fraxinus excelsior			15	4	5	15
77	Salix alba Tristis			50	8	8	50
78	Prunus avium			40	8	7	40
79	Salix alba			40	6,5	8	40

		Ums Sonstige Gras- u. Staudenfluren mittlerer Standorte														
		GW Grünfl. mit Blühstreifen-Ansaat	UHM Halbruderal Gras- und Staudenflur	OVW/GRT Weg mit Trittrassen	GIT Intensivgrünland trockener Standorte (Wiese)	FMH Bachröhrichtbestände	GA Grünlandsaat (gräserdominiert)	GW Sonstige Weidefläche	GRR Artenarmer Scherressen							
Arten	Dtsch. Name	1	2	3	4	5	6	7	8	9						
Galinsoga ciliata	Behaartes Franzosenkraut		2													
Geranium pyrenaicum	Pyrenäen-Storchschnabel		+		r	+										
Elymus repens	Quecke	1	+		1											
Hieracium sylvaticum	Wald-Habichtskraut		1													
Lapsana communis	Gemeine Rainkohl		+													
Lamium amplexicaule	Taubnessel		+			r										
Leontopodium hispidus	Stiefhaarer Löwenzahn		2													
Myosotis arvensis	Acker-Vergissmeinnicht		r													
Onobrychis viciifolia	Esparette		r													
Picris hieracioides	Gewöhnliche Bitterkraut		2													
Polygonum viviparum	Knöllchen-Knöterich		+													
Rumex pulcher	Schöner Ampfer		r						+							
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut		1													
Senecio vernalis	Frühlings-Greiskraut		2													
Senecio vulgaris	Gewöhnliches Greiskraut		1													
Solanum nigrum	Schwarze Nachtschatten		1													
Sonchus arvensis	Acker- Gänsedistel		1													
Sonchus asper	Raue Gänsedistel		1													
Acer campestre Jungwuchs	Feldahorn				r											
Aegopodium podagaria	Giersch				r											
Arrhenatherum elatius	Glatthafer			2		2	2	3	r							
Calamagrostis epigeios	Land-Reitgras			2												
Fraxinus excelsior Jungw.	Gem. Esche			r												
Geranium molle	Weicher Storchschnabel			r												
Geranium rotundifolium	rundbl. Storchschnabel								r							
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras			r												
Mahonia aquifolium	Mahonie			r												
Rosa canina	Hundsrose			r												
Viola odorata	Duftveilchen			r												

		Ums Sonstige Gras- u. Staudenfluren mittlerer Standorte													
		GW Grünfl. mit Blühstreifen-Ansaat	UHM Halbruderal Gras- und Staudenflur	OVW/GRT Weg mit Trittrasen	GIT Intensivgrünland trockener Standorte (Wiese)	FMH Bachröhrichtbestände	GA Grünlandensaat (gräserdominiert)	GW Sonstige Weidefläche	GRR Artenarmer Scherresen						
Arten	Dtsch. Name	1	2	3	4	5	6	7	8	9					
Bellis perennis	Gänseblümchen				r				1	r					
Berteroa incana	Graukresse				1										
Glechoma hederaceum	Gundermann									•					
Hordeum cult.	Kultur-Gerste				•				+						
Medicago lupulina	Hopfenklee				r				+						
Plantago mayor	Breitwegerich				r										
Triticum kult.	Kulturweizen				•										
Vicia sepium	Zaunwicke				1		•	r							
Anthriscus sylvestris)	Wiesen-Kerbel					•									
Bromus sterilis	Taube Trespe				1	2			1						
Galium verum	Echte Labkraut					+									
Geranium dissectum	Storchschnabel					r									
Lolium perenne	Engl. Raigras					r			1						
Matricaria matricarioides	Strahlenlose Kamille		r		r	+									
Papaver rhoeas	Klatschmohn				+	r									
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras		1		1	1				3					
Potentilla argentea	Silberweißes Fingerkraut					r									
Silene alba	Weißes Lichtnelke					r									
Sonchus arvensis	Acker-Gänsedistel					r									
Taraxacum officinale	Löwenzahn			1	1	r			1	1					
Trifolium pratense	Wiesenklee					+									
Rumex longifolius	Lamngbl. Ampfer					r									
Vicia sativa	Futterwicke					r									
Berula erecta	Berle							1							
Alopecurus aequalis	Fuchsschwanzgras							r							
Calystegia sepium	Zaunwinde							2							
Echinochloa crus-galli	Hühnerhirse							+							
Epilobium hirsutum	Zottige Weidenröschen							+							
Filipendula ulmaria	Mädesüß							1							
Phragmites australis	Schilf							2							
Vicia hirsuta	Zitterlinse							r							

Tab. D Rechnerische Bilanz - Ersatzmaßnahmen

Berechnung des Ersatzflächenwertes 7.11.25

Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biototyp vgl. Spalte 1 in Tab. A + B	Fläche in qm vgl. Spalte 2 in Tab. A + B	Wertfaktor vgl. Spalte 4 in Tab. A + B	Flächenwert vgl. Spalte 5 in Tab. A + B	Eingriffs- Ausgleichs- fläche Maßnahmennr. Planung/Ausgleich vgl. Spalte 8 + 15 in Tab. B	Fläche in qm vgl. Spalte 16 in Tab. B	Wertfaktor vgl. Spalte 17 in Tab. B	Flächenwert d. Eingriffs-/ Ausgleichs- fläche vgl. Spalte 18 in Tab. B
9	10	11	12	13	14	15	16
PAL Lehmacker	7427	1	7427	BFR Fechtgebüsch nährstoffreicher Standorte	7427	3	22281
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				7427	Flächenwert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel)		
					22281		
Flächenwert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel)					22281		
abzüglich Flächenwert der Ersatzfläche (Ist-Zustand)					-7427		
Flächenwert Ersatzfläche					14854		
Ersatzbedarf (Ergebnis aus vorhergehendem Teil der Tab. C)					-14853		
zuzüglich vorh. Flächenwert der Ersatzfläche (Extern)					14854		
= 0 (Flächenwert für Ersatz erbracht) oder							
= < 0 (noch zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ersatz)					1		
Zusammenstellung:							
Einzelwert Biotypen (s.o.)					7427		
Einzelwert Boden u. Orts- und Landschaftsbild (vgl. Tab. 5)					6713		
Bedarf an Ersatzmaßnahmenflächen (qm)					14140		

Tab. 4 Ermittlung des Flächenbedarfs für das Schutzgut Boden sowie Orts - und Landschaftsbild

weitere Versiegelung (qm)	Faktor	Eingriffsumfang (qm)
Boden 11188	0,5	5594
Orts- u. Landschaftsbild 11188	0,1	1119
Summe		6713

Tab. C Rechnerische Bilanz des Einriffs

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- Ausgleichsflächen Stand: 7.11.2025

Ist-Zustand der Biotypen vgl. Spalte 1 in Tab. A + B	Fläche in qm vgl. Spalte 2 in Tab. A + B	Wertfaktor vgl. Spalte 4 in Tab. A + B	Flächenwert vgl. Spalte 5 in Tab. A + B	Ausgleichsfläche Planung/Ausgleich vgl. Spalte 8 in Tab. B	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
MD1-4 insgesamt GRZ 0,6=80 % Versiegel.							
ODG	12.619,11	2	25238	ODG	12619,11	2	25238
GRA MD1	1601,93	1	1602	ODG	1281,54	2	2563
				GRA	320,39	1	320
GW MD1	213,8	1	214	ODG	171,04	2	342
				GW	42,76	1	43
BZN MD1	143,88	1	144	ODG	115,10	2	230
				BZN	28,78	1	29
PHZ MD1	211,88	3	636	ODG	169,50	2	339
				PHZ	42,38	3	127
HSN MD1	89,85	2	180	HSN	89,85	2	180
OVS (insgesamt)							
OVS	8602,27		0	OVS			
OVS	5211,83	1	5212	OVS	5212	1	5212
GRAT OVS	6,71	1	7	GRAT OVS	7	1	7
GRA OVS	1035,81	2	2072	GRA OVS	1036	2	2072
UHM OVS	2317,65	3	6953	UHM OVS	2318	3	6953
HSN OVS	30,26	3	91	HSN OVS	30	3	91
HB gr. (27 St.x20qm=540 qm)	540	4	2160	HB gr. (27 St.x20qm=540 qm)	540	4	2160
HB kl. (50 St.x10qm=400 qm)	500	2	1000	HB kl. (50 St.x10qm=400 qm)	500	2	1000
PAL	16566,65	3	49700	PAL	16567	3	49700
					0		
PHZ	396,18	1	396	PHZ	396,18	1	396
GW	10153,19	2	20306	GW	10153	2	20306
MDW 1 insgesamt GRZ 0,4=50 % Versiegel.							
BRU MDW1 195	12,92	3	39	OEL	6,46	1	6
				PHZ	6,46	1	6
BRU MDW1 280	79,24	3	238	OEL	39,62	1	40
				PHZ	39,62	1	40
BZN MDW1 205	22,14	1	22	OEL	11,07	1	11
				PHZ	11,07	1	11

Ist-Zustand der Biotoptypen vgl. Spalte 1 in Tab. A + B	Fläche in qm vgl. Spalte 2 in Tab. A + B	Wert- faktor vgl. Spalte 4 in Tab. A + B	Flächenwert vgl. Spalte 5 in Tab. A + B	Ausgleichs- fläche Planung/Ausgleich vgl. Spalte 8 in Tab. B	Fläche in qm	Wert- faktor	Flächenwert der Ausgleichs- fläche
1	2	3	4	5	6	7	8
GW MDW1 355	1090,57	1	1091	OEL	545,29	1	545
				PHZ	545,29	1	545
HPS MDW1 194	5,92	2	12	OEL	2,96	1	3
				PHZ	2,37	1	2
HPS MDW1 204	1,06	2	2	OEL	0,53	1	1
				PHZ	0,53	1	1
OEL MDW1 356	32,52	1	33	OEL	16,26	1	16
				PHZ	16,26	1	16
OEL MDW1 210	55,29	1	55	OEL	27,65	1	28
				PHZ	27,65	1	28
OEL MDW1 215	55,01	1	55	OEL	27,51	1	28
				PHZ	27,51	1	28
OEL MDW1 220	197,79	1	198	OEL	98,90	1	99
				PHZ	98,90	1	99
OEL MDW1 258	252,2	1	252	OEL	151,32	1	151
OEL MDW1 229	14,88	1	15	OEL	7,44	1	7
				PHZ	7,44	1	7
OVW MDW1 200	19,3	1	19	OEL	9,65	1	10
				PHZ	9,65	1	10
OVW MDW1 206	203,98	1	204	OEL	101,99	1	102
				PHZ	101,99	1	102
GW MDW1 281	2817,08	2	5634,16	PHZ	2817,08	1	2817,08
GW MDW 1 145	3.625,40	2	7251	OEL	1812,70	1	1813
				PHZ	1812,70	1	1813
OEL MDW 1 150	242,18	1	242	OEL	242,18	1	242
OEL MDW 1 151	41,80	1	42	OEL	20,90	1	21
				PHZ	20,90	1	21
OVW MDW 1 153	85,65	1	86	OEL	42,83	1	43
				PHZ	42,83	1	43
OVW MDW 1 389	32,82	1	33	OEL	16,41	1	16
				PHZ	16,41	1	16
UHM MDW 1 347	106,91	2	214	OVS	106,91	1	107
PHZ MDW 1 147	1462,05	1	1462	OEL	731,03	1	731
				PHZ	731,03	1	731
UHM MDW1 357	3,34	1	3	OEL	1,67	1	2
				PHZ	1,67	1	2
UHM MDW1 193	407,98	2	816	OEL	203,99	1	204
				PHZ	203,99	1	204
UHM MDW1 197	38,88	2	78	OEL	19,44	1	19
				PHZ	19,44	1	19
UMS MDW1 209	124,22	3	373	OEL	62,11	1	62
				PHZ	62,11	1	62
UMS MDW1 282	274,69	3	824	PHZ	274,69	1	274,69
BRU MDW1 334	5,88	3	17,64	PHZ	5,88	1	5,88

Ist-Zustand der Biotypen vgl. Spalte 1 in Tab. A + B	Fläche in qm vgl. Spalte 2 in Tab. A + B	Wertfaktor vgl. Spalte 4 in Tab. A + B	Flächenwert vgl. Spalte 5 in Tab. A + B	Ausgleichsfläche Planung/Ausgleich vgl. Spalte 8 in Tab. B	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
MDW 2 insgesamt GRZ 0,4=50 % Versiegel.							
GIT MDW 2 312	141,19	2	282	OEL	70,60	1	71
				PHZ	70,60	1	71
GIT MDW 2 316	1681,74	2	3363	OEL	840,87	1	841
				PHZ	840,87	1	841
GIT MDW 2 332	523,82	2	1048	OEL	261,91	1	262
				PHZ	261,91	1	262
GIT MDW2 310	508,88	2	1018	OEL	254,44	1	254
				PHZ	254,44	1	254
GRT MDW 2 328	309,49	1	309	OEL	154,75	1	155
				PHZ	154,75	1	155
GW MDW 2 299	400,27	1	400	OEL	200,14	1	200
				PHZ	200,14	1	200
HPS MDW 2 307	29,77	2	60	OEL	14,89	1	15
				PHZ	14,89	1	15
HPS MDW 2 309	36,47	2	73	OEL	18,24	1	18
				PHZ	18,24	1	18
HPS MDW 2 330	8,24	2	16	OEL	4,12	1	4
				PHZ	4,12	1	4
HPS MDW 2 331	6,42	2	13	OEL	3,21	1	3
				PHZ	3,21	1	3
OEL MDW 2 317	506,73	1	507	OEL	506,73	1	507
OEL MDW 2 318	25,3	1	25	OEL	25,30	1	25
OEL MDW 2 319	19,13	1	19	OEL	19,13	1	19
OEL MDW 2 321	190,04	1	190	OEL	190,04	1	190
OVW MDW 2 313	124,52	1	125	OEL	62,26	1	62,26
				PHZ	62,26	1	62,26
OVW MDW 2 314	163,52	1	164	OEL	81,76	1	81,76
				PHZ	81,76	1	81,76
PHZ MDW 2 322	844,54	1	845	OEL	422,27	1	422
				PHZ	422,27	1	422
UHM MDW2 279	108,06	2	216	OEL	54,03	1	54,03
				PHZ	54,03	1	54,03

Ist-Zustand der Biotoptypen vgl. Spalte 1 in Tab. A + B	Fläche in qm vgl. Spalte 2 in Tab. A + B	Wert- faktor vgl. Spalte 4 in Tab. A + B	Flächenwert vgl. Spalte 5 in Tab. A + B	Ausgleichs- fläche Planung/Ausgleich vgl. Spalte 8 in Tab. B	Fläche in qm	Wert- faktor	Flächenwert der Ausgleichs- fläche
1	2	3	4	5	6	7	8
UHM MDW2 306	429,51	2	859	OEL	214,76	1	214,76
				PHZ	214,76	1	214,76
UHM MDW2 311	25,2	2	50	OEL	12,60	1	12,60
				PHZ	12,60	1	12,60
MDW 3 insgesamt GRZ 0,6=80 % Versiegel.							
GW MDW 3 440	299,57	2	599	OEL	224,68	1	225
				PHZ	74,89	1	75
PHZ MDW3 176	1.692,76	1	1693	OEL	1269,57	1	1270
				PHZ	423,19	1	423
PHZ MDW3 177	289,46	1	289	OEL	217,10	1	217
				PHZ	72,37	1	72
PHZ MDW3 390	192,58	1	193	OEL	144,44	1	144
				PHZ	48,15	1	48
PHZ MDW3 438	190,72	1	191	OEL	143,04	1	143
				PHZ	47,68	1	48
PHZ MDW3 439	176,18	1	176	OEL	132,14	1	132
				PHZ	44,05	1	44
OEL MDW 3 156	108,20	1	108	OEL	108,20	1	108
OEL MDW3 157	37,38	1	37	OEL	37,38	1	37
OEL MDW3 158	102,26	1	102	OEL	102,26	1	102
OEL MDW3 159	36,50	1	37	OEL	36,50	1	37

Ist-Zustand der Biotypen vgl. Spalte 1 in Tab. A + B	Fläche in qm vgl. Spalte 2 in Tab. A + B	Wertfaktor vgl. Spalte 4 in Tab. A + B	Flächenwert vgl. Spalte 5 in Tab. A + B	Ausgleichsfläche Planung/Ausgleich vgl. Spalte 8 in Tab. B	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
OEL MDW3 160	121,89	1	122	OEL	121,89	1	122
OEL MDW3 161	37,24	1	37	OEL	37,24	1	37
OEL MDW3 162	36,97	1	37	OEL	36,97	1	37
OEL MDW3 163	37,14	1	37	OEL	37,14	1	37
OEL MDW3 166	129,52	1	130	OEL	129,52	1	130
OEL MDW3 167	129,94	1	130	OEL	129,94	1	130
OEL MDW3 392	562,05	1	562	OEL	562,05	1	562
OEL MDW3 426	245,46	1	245	OEL	245,46	1	245
OEL MDW3 430	30,40	1	30	OEL	30,40	1	30
OEL MDW3 431	39,90	1	40	OEL	39,90	1	40
OEL MDW3 432	10,97	1	11	OEL	10,97	1	11
OEL MDW3 433	13,23	1	13	OEL	13,23	1	13
OEL MDW3 434	13,53	1	14	OEL	13,53	1	14
OVW MDW3 349	102,33	1	102	OVS	102,33	1	102
OVW MDW3 343	269,51	1	270	OVS	269,51	1	270
OVW MDW3 344	20,69	1	21	OVS	20,69	1	21
OVW MDW3 344	445,94	1	446	OVS	445,94	1	446
OVW MDW 3 172	2,85	1	3	OEL	2,85	1	2,85
GRA MDW3 345	56,34	1	56,34	OEL	42,26	1	42
				PHZ	14,09	1	14
GRA MDW3 346	10,28	1	10,28	OEL	7,71	1	8
				PHZ	2,57	1	3
GRA MDW3 173	123,66	1	123,66	OEL	92,75	1	93
				PHZ	30,92	1	31
GRA MDW3 437	55,98	1	55,98	OEL	41,99	1	42
				PHZ	14,00	1	14
Grünflächen							
AT Grünfl 284	6444,55	1	6444,55	AT	6444,55	1	6444,55
GA Grünfl 297	82,45	1	82,45	GA	82,45	1	82,45

Ist-Zustand der Biotoptypen vgl. Spalte 1 in Tab. A + B	Fläche in qm vgl. Spalte 2 in Tab. A + B	Wertfaktor vgl. Spalte 4 in Tab. A + B	Flächenwert vgl. Spalte 5 in Tab. A + B	Ausgleichsfläche Planung/Ausgleich vgl. Spalte 8 in Tab. B	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
OVW Grünfl. 283	212,61	1	212,61	OVW	212,61	1	212,61
OVW Grünfl. 287	199,73	1	199,73	OVW	199,73	1	199,73
UHM Grünfl. 293	15,64	3	46,92	UHM	15,64	3	46,92
UHM Grünfl. 296	84,45	3	253,35	UHM	84,45	3	253,35
UMS Grünfl. 285	41,02	3	123,06	UMS	41,02	3	123,06
UMS Grünfl. 288	27,74	3	83,22	UMS	27,74	3	83,22
UMS Grünfl. 294	2532,09	3	7596,27	UMS	2532,09	3	7596,27
UMS Grünfl. 295	72,21	3	216,63	UMS	72,21	3	216,63
UMS Grünfl. 358	46,2	3	138,60	UMS	46,20	3	138,60
HE Bäume							
HE 1	113,04	4	452,16	0	0,00	4	0,00
	0,38	4	1,52	0	0,00	4	0,00
HE2	113,04	4	452,16	0	0,00	4	0,00
	0,41	4	1,64	0	0,00	4	0,00
HE3	78,50	4	314,00	0	0,00	4	0,00
	0,16	4	0,64	0	0,00	4	0,00
HE4	78,50	4	314,00	0	0,00	4	0,00
	0,15	4	0,60	0	0,00	4	0,00
HE5	132,67	4	530,68	0	0,00	4	0,00
	0,16	4	0,64	0	0,00	4	0,00
				0			
HE9	19,63	3	58,89	0	0,00	3	0,00
	0,26	3	0,78	0	0,00	3	0,00
HE10	78,50	4	314,00	0	0,00	4	0,00
	0,28	3	0,84	0	0,00	3	0,00
HE11	78,50	4	314,00	0	0,00	4	0,00
	0,64	4	2,56	0	0	4	0
				0			
HE18	113,04	4	452,16	0	0,00	4	0,00
	0,13	4	0,52	0	0,00	4	0,00
HE19	23,75	3	71,25	0	0,00	3	0,00
	0,10	3	0,30	0	0,00	3	0,00
HE20	94,99	4	379,96	0	0,00	4	0,00
	0,20	4	0,80	0	0,00	4	0,00
HE21	78,50	4	314,00	0	0,00	4	0,00
	0,24	4	0,96	0	0,00	4	0,00
HE25	28,26	4	113,04	0	0,00	4	0,00
	0,02	4	0,08	0	0,00	4	0,00
HE26	28,26	4	113,04	0	0,00	4	0,00
	0,02	4	0,08	0	0,00	4	0,00
HE27	12,56	4	50,24	0	0,00	4	0,00

Ist-Zustand der Biotypen vgl. Spalte 1 in Tab. A + B	Fläche in qm vgl. Spalte 2 in Tab. A + B	Wertfaktor vgl. Spalte 4 in Tab. A + B	Flächenwert vgl. Spalte 5 in Tab. A + B	Ausgleichsfläche Planung/Ausgleich vgl. Spalte 8 in Tab. B	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche	
1	2	3	4	5	6	7	8	
	0,01	4	0,04	0	0,00	4	0,00	
HE40	7,07	4	28,28	0	0,00	4	0,00	
	0,01	4	0,02	0	0,00	4	0,00	
HE41	4,90	4	19,60	0	0,00	4	0,00	
	0,01	4	0,04	0	0,00	4	0,00	
				0				
HE55	1,77	4	7,08	0	0,00	4	0,00	
	0,02	4	0,08	0	0,00	4	0,00	
				0				
HE80	9,62	2	19,24	0	0,00	2	0,00	
	0,01	2	0,02	0	0,00	2	0,00	
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				170473	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)			155620
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							155620	
abzüglich Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							-170473	
= >0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder = < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz)							-14853	