



# Königslutter am Elm

Landkreis Helmstedt



## Bebauungsplan Rieseberg Nr. 4 -Feuerwehrgerätehaus Scheppau- Begründung

Stand: 31. Januar 2023

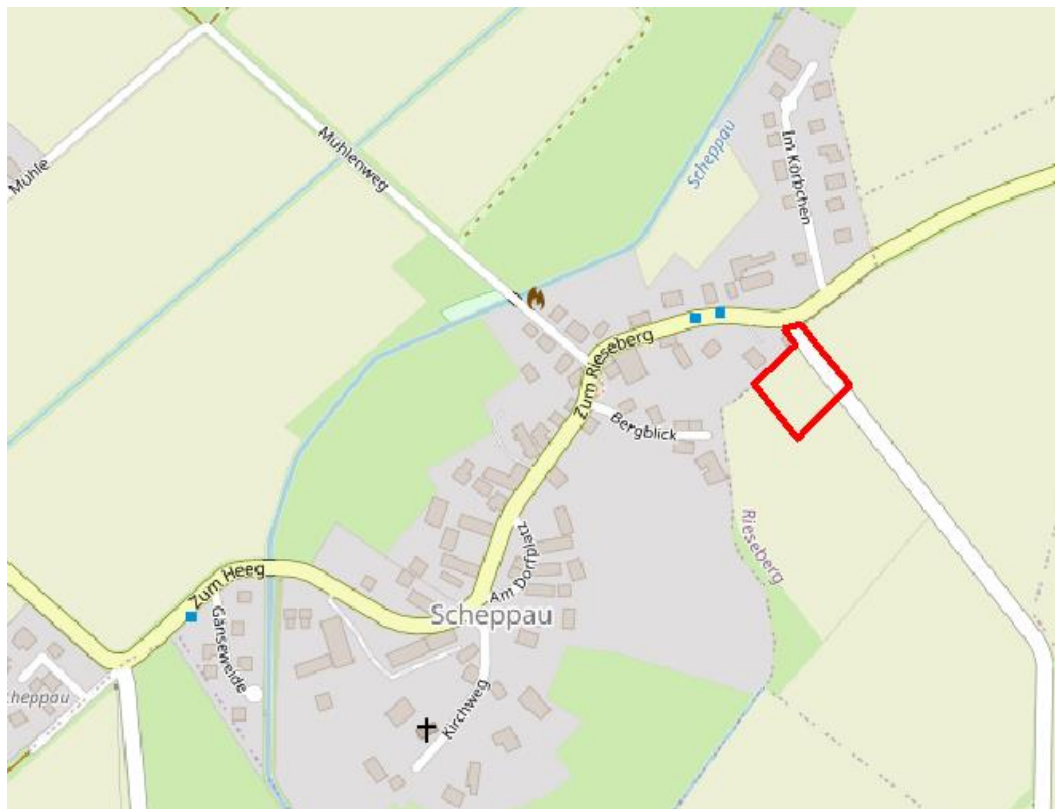


Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordet

### Im Auftrag von:

Stadt Königslutter am Elm  
Fachbereich 4 - Bauwesen  
Niedernhof 7  
38154 Königslutter

### Bearbeitet durch:

Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB  
Hermann-Blenk-Straße 18  
38108 Braunschweig





## Inhalt

1	Allgemeines.....	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2	Lage und Größe des Änderungsbereiches .....	1
2	Planungsgrundlagen .....	1
2.1	Rechtsquellen .....	1
2.2	Raumordnung .....	1
2.2.1	Landes-Raumordnungsprogramm.....	3
2.2.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
2.3	Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt.....	4
2.4	Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm.....	5
2.5	Flächennutzungsplan.....	6
2.6	Bebauungsplan.....	7
2.7	Standortalternativen / Umnutzung von Flächen für die Landwirtschaft .....	7
3	Planung.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	8
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	8
3.2.3	Bauweise .....	8
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen.....	9
3.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
4	Bebauungsentwurf .....	10
4.1	Erschließung .....	10
4.1.1	Verkehr.....	10
4.1.2	Ver- und Entsorgung.....	11
4.1.3	Schmutz-, Lösch- und Niederschlagswasser.....	12
4.2	Baugrund .....	12
4.3	Grundwasser- und Bodenschutz.....	12
4.4	Immissionen .....	13
5	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
6	Umweltbericht .....	15
7	Eingriffsregelung.....	16
8	Finanzielle Auswirkungen .....	16
9	Sonstige Hinweise.....	16
10	Ablauf des Planverfahrens.....	17
11	Verfahrensvermerk.....	17



# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortschaft Scheppau soll ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet werden, da das bisherige Gebäude den Ansprüchen des Löschwesens nicht mehr entspricht und eine Sanierung bzw. Erweiterung des Bestandgebäudes nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde ein neuer Standort für das Feuerwehrgerätehaus gesucht und im Ortsrandbereich von Scheppau gefunden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Rieseberg Nr. 4 - Feuerwehrgerätehaus Scheppau- der Stadt Königslutter am Elm wird erforderlich, um eine bauliche Inanspruchnahme auf dieser Fläche zu ermöglichen. Dafür werden Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geändert.

Für den Änderungsbereich wird gemäß § 8 Abs. 3 S.1 im Parallelverfahren die entsprechenden Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Durch diese Änderung werden erstmalig im Geltungsbereich Versiegelungen vorbereitet. Die Fläche befindet sich im direkten Einflussbereich der vorhandenen Bebauung und stellt damit eine sinnvolle Fortsetzung der Siedlungsstruktur dar. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie in das Landschaftsbild ausgeglichen werden können.

## 1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Scheppau in der Gemarkung „Rieseberg“, Flur 1 und befindet sich auf dem Flurstück 1/22 und auf einem Teilbereich des Flurstücks 116. Die Fläche wird zurzeit ackerbaulich genutzt. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe und Wohnbebauung an. Südlich und östlich befindet sich ackerbaulich genutzte Feldflure. Nördlich in etwa 20 m Entfernung befindet sich die Landesstraße „L633“. Der Geltungsbereich schließt nordöstlich an die Kreisstraße „K5“ an. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

# 2 Planungsgrundlagen

## 2.1 Rechtsquellen

- a) Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)



- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- d) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch  
Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8  
des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- f) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch  
Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S.  
578)
- h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3  
des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.  
123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)  
geändert worden ist
- j) Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)  
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren  
während der COVID-19-Pandemie in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai  
2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember  
2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist.



## 2.2 Raumordnung

### 2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das LROP weist der Gemeinde Scheppau keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu. Das westlich gelegene Gebiet „Rieseberg“ ist als Vorranggebiet „Natura 2000“ (3.1.3) und Vorranggebiet des Biotopverbundsystems (3.1.2) dargestellt. Das LROP führt dazu aus, dass das in Niedersachsen bestehende Biotopverbundsystem zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Ziel ist, durch eine an ökologischen Maßstäben ausgerichtete Nutzung der Kulturlandschaften und die Erhaltung der verbliebenen naturbetonten Landschaftsteile die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Pflanzen- und Tierwelt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Als wertvoll sind die gemäß naturschutzfachlichen Bewertungen herausgestellten Gebiete und Landschaftsbestandteile anzusehen, die durch eine besondere Schutzbedürftigkeit, Empfindlichkeit oder Seltenheit gekennzeichnet sind. Der landesweite Biotopverbund kennzeichnet sich nicht durch zusammenhängende Flächen, sondern vielmehr durch seinen funktionalen Zusammenhang, seine Strukturvielfalt und die räumliche Verteilung der diversen Flächen. Die Flächen des Vorranggebietes des Biotopverbunds sind zugleich auch Teil des Netz Natura 2000, in dem FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete zum Schutz gefährdeter wildlebender Tier- und Pflanzenarten auf EU-Ebene zusammengefasst werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher Vorranggebiete.



Abbildung 2: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017, ohne Maßstab, genordet

### 2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Geltungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt. Die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf 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 für Natur und Landschaft kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung nur geringfügig ist. Die Folgen der Nutzungsänderung werden im Umweltbericht erläutert, abgewogen und anschließend ausgeglichen.

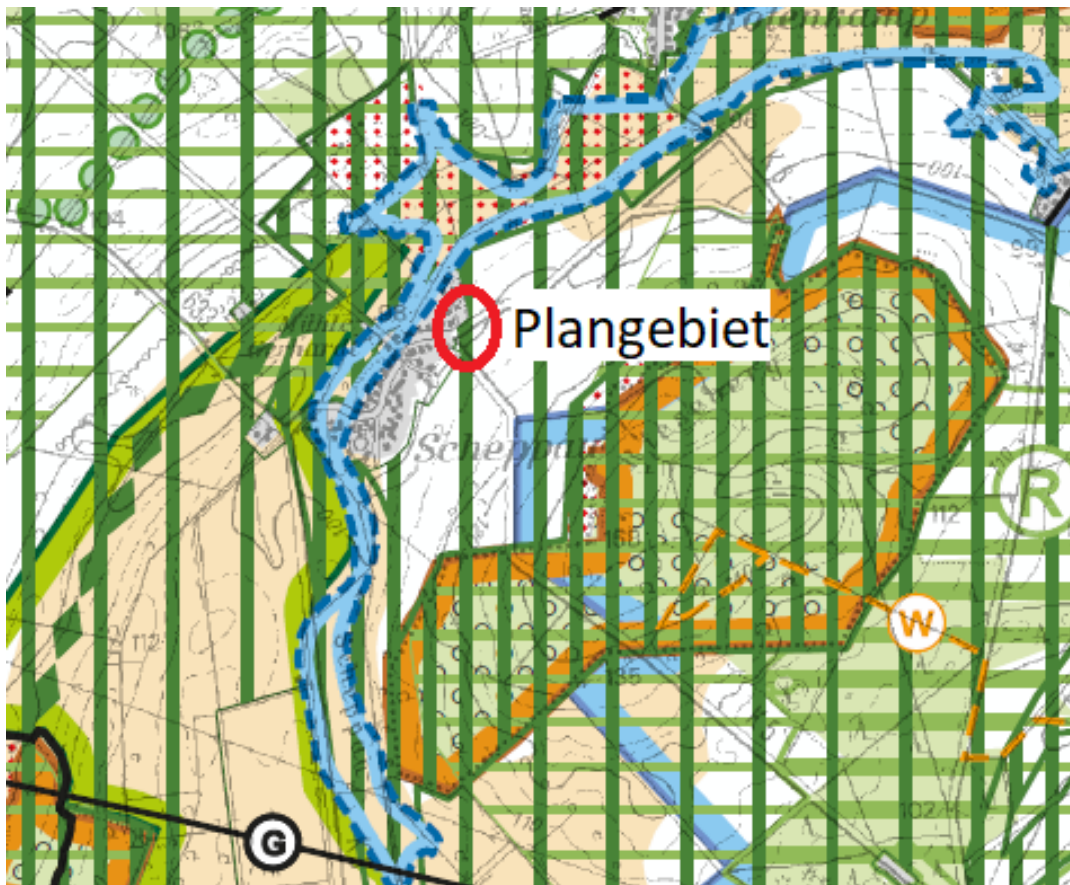


Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, Regionalverband Großraum Braunschweig 2019, ohne Maßstab, genordet

### 2.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Helmstedt bewertet den Änderungsbereich in den wichtigen Bereichen folgendermaßen:

- **Arten und Lebensgemeinschaften:** Bereich mit Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften (eingeschränkte Leistungsfähigkeit)
- **Boden:** Funktionsfähigkeit des Bodens ist mäßig beeinträchtigt



- **Grundwasser:** Funktionsfähigkeit des Grundwassers ist stark beeinträchtigt
- **Oberflächenwasser:** Retentionsvermögen ist stark beeinträchtigt
- **Klima/Luft:** Funktionsfähigkeit von Klima/Luft ist stark beeinträchtigt
- **Vielfalt, Eigenart und Schönheit:** Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft ist stark beeinträchtigt

Die einzelnen Bereiche zeigen, dass die in Anspruch genommene Fläche durch ihre bereits beeinträchtigte Ausgangssituation, keine besondere Funktion für die Schutzgüter aufweist. Dadurch ist davon auszugehen, dass Eingriffe entweder auf der Fläche und/oder auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden können. Eine detaillierte Betrachtung der Schutzgüter erfolgt im Rahmen des beigefügten Umweltberichtes. Die benötigten Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls im Umweltbericht und im Kapitel 7 erörtert.

#### 2.4 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. Eine detaillierte Betrachtung und Auswertung erfolgt im Rahmen des beigefügten Umweltberichtes.



## 2.5 Flächennutzungsplan

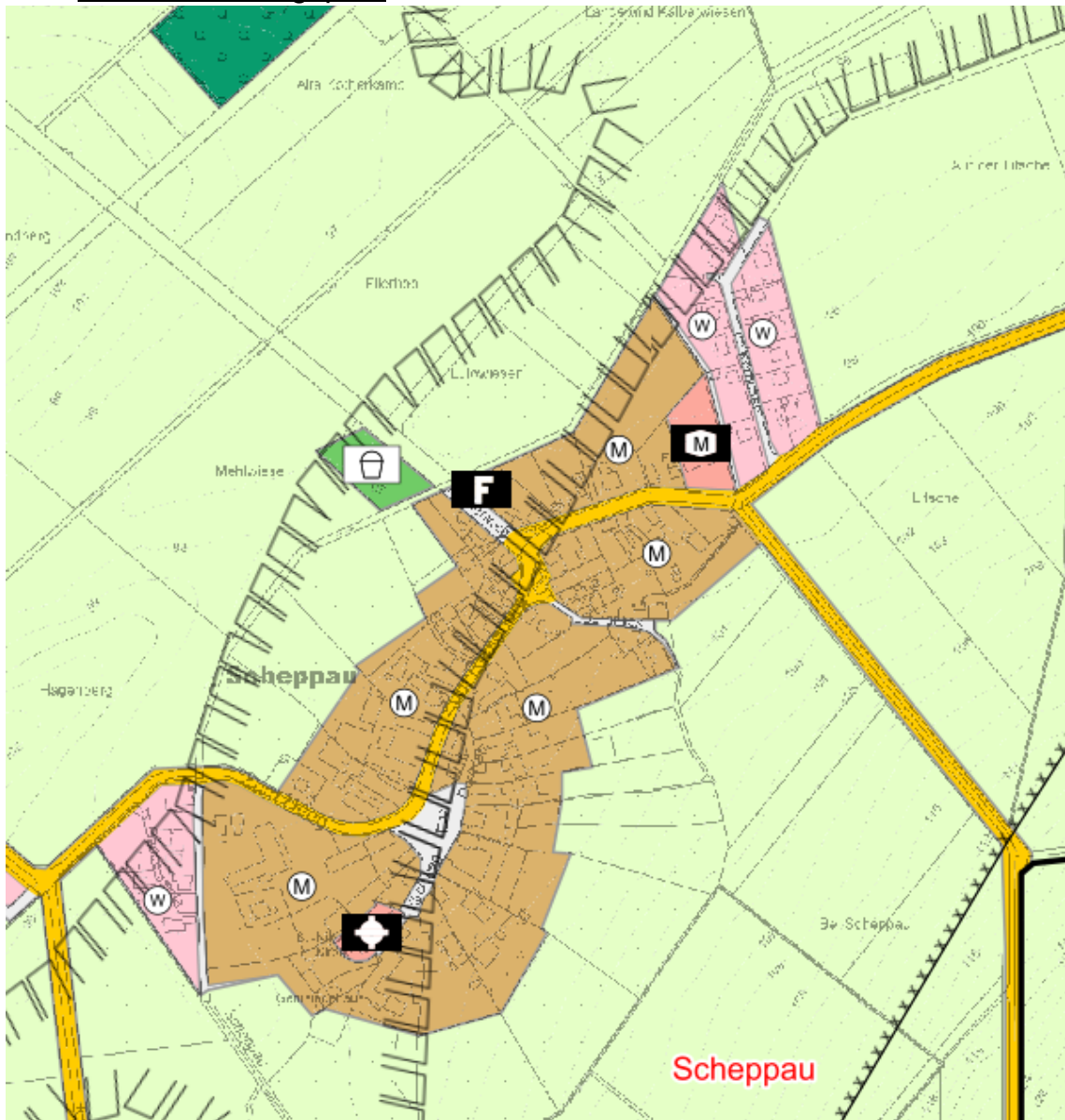


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Scheppau, Regionalverband Großraum Braunschweig 2021, ohne Maßstab, genordet

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm trat 1980 in Kraft und ist mit Stand der 53. Änderung wirksam. Dieser weist für den Geltungsbereich des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft aus.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S.1 wird die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um dort die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses rechtlich zu ermöglichen. Hintergrund der Planung ist es, eine Anpassung der Darstellung an konkrete Nutzungsansprüche vorzunehmen sowie neue Baugebiete bedarfsgerecht auszuweisen.





Im konkreten Fall wird eine Darstellungsänderung von einer Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) zu einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) vorgenommen. Nördlich und westlich zeigt der Flächennutzungsplan Mischgebiete. In etwa 70 m Entfernung nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzwecknutzung“.

## 2.6 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 2.7 Standortalternativen / 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 äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit.

2019 wurde durch die Planungsgruppe Feuerwehrplanung ein Feuerwehrbedarfsplan für das Gebiet des Stadt Königslutter am Elm erstellt. Dieser zeigt auf, dass das derzeitige Gebäude der Ortsfeuerwehr Scheppau nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Im Zuge der Entwicklung des Löschwesens und den veränderten Anforderungen hat der Flächen- und Sanierungsbedarf stetig zugenommen. Das vorhandene Gebäude kann nicht erweitert werden, da die benachbarten Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Daher hat die Stadt Königslutter am Elm entschlossen, ein neues Feuerwehrgerätehaus an anderer Stelle zu errichten.

Auf Grund der mangelnden Standortalternativen und des geringen Flächenbedarfs, hält die Stadt Königslutter es daher für angemessen, diese Flächen der Landwirtschaft zu entziehen und für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung zu stellen.

# 3 Planung

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den zuvor genannten Entwicklungszielen wird in dem Geltungsbereich eine etwa 0,29 ha große Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5. BauGB festgesetzt. Auf der Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen



u. a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

Darüber hinaus soll den örtlichen Vereinen und gemeindlichen Einrichtungen bei Bedarf eine Möglichkeit eröffnet werden, die Räumlichkeiten der Feuerwehr zukünftig ebenfalls nutzen zu können. Aus diesem Grund sollen sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Einrichtungen dürfen dem Anteil der Nutzungen gegenüber der Hauptnutzung „Feuerwehr“ in Grundfläche und Baumasse lediglich untergeordnet sein.

Die Anordnung der jeweiligen konkreten und mit der Hauptnutzung Feuerwehr verbundenen Nutzungen sind Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung. Der Bebauungsplan gibt hier nur den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzungen vor und ersetzt dabei nicht die Vorhabenplanung selbst.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich wird mit dem höchstzulässigen Wert von 0,6 festgesetzt. Dies soll langfristig den Flächenbedarf für eine zeitgemäße Funktionalität der örtlichen Feuerwehr in Scheppau sichern. Die Grundflächenzahl entspricht der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung sowie der damit verbundenen Errichtung des Hauptgebäudes, lässt jedoch auch eine bauliche Erweiterung im Bedarfsfall zu. Die flächige Ausdehnung der geplanten baulichen Anlagen sowie die Anordnung auf den Grundstücksflächen resultieren aus den mit diesen Nutzungen verbundenen Lager- und Rangierflächen sowie den Zufahrtsbereichen für die Feuerwehr. 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 50 % zulässig.

#### 3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse werden maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Dadurch wird sich der angrenzenden Bebauung weitestgehend angepasst und ermöglicht ein flächensparendes Bauen.

#### 3.2.3 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sind mit einem Feuerwehrstandort regelmäßig bauliche Anlagen verbunden, die aufgrund ihres Raumprogrammes gegenüber herkömmlichen Wohnnutzungen flächenbeanspruchender sind. Um zukünftige bauliche Änderungen zu erleichtern wird aus diesem Grund eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise jedoch ohne



Begrenzung der Gebäudelänge. Die Gebäudeausdehnung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze begrenzt.

### 3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Zu der angrenzenden Ackerfläche hält die Baugrenze im südwestlichen Bereich einen Abstand von 5,5 m und im südöstlichen Bereich von 7,5 m, um ausreichend Platz für eine Ortsrandeingrünung zu lassen. Zum nördlich angrenzenden Grundstück hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m.

Da die Vorhabenplanung zum derzeitigen Stand noch keine endgültigen Pläne bezüglich der Anordnung und Ausmaße der baulichen Anlagen besitzt, wurden die Baufelder mit möglichst wenig Einschränkungen festgesetzt. Die Baufelder bieten somit ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen.

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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am südöstlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Durch diese Festsetzung erhält die geplante Feuerwehr eine Ortsrandeingrünung und somit eine optische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.



## 4 Bebauungsentwurf

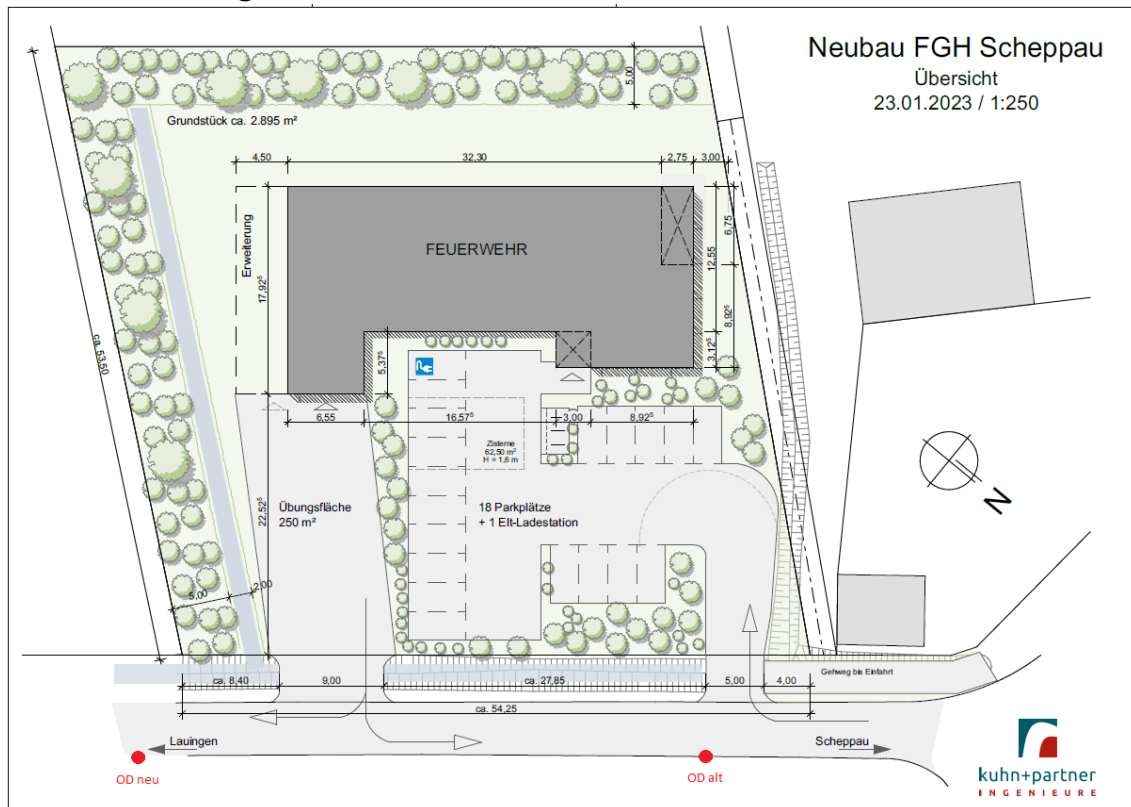


Abbildung 5: Bebauungsentwurf

### 4.1 Erschließung

#### 4.1.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt nordöstlich über die Kreisstraße K5, über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Das Grundstück erhält eine Hauptzufahrt zum Gebäude und den Parkplätzen und eine gesonderte Zufahrt für Einsatzfahrzeuge, um im Einsatzfall eine schnelle und sichere Zuwegung für die Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten. Um eine sichere Erschließung auf das Grundstück unter anderen auch für Fußgänger und Fahrradfahrer sicherzustellen, wird ein Gehweg von der Landesstraße 633 bis zur Hauptzufahrt geplant (siehe Abbildung 5).

Die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) befindet sich derzeit hinter der geplanten Zufahrt zum Grundstück. Außerhalb der OD-Grenze gilt gemäß § 24 NStrG eine 20 m breite Bauverbotszone. Aus diesem Grund wird die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zum südlichen Rand des Geltungsbereiches bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Helmstedt in einem separaten Verfahren beantragt (siehe Abbildung 5).



Mit Ausnahme der Anlegung der Grundstückszufahrten und eines Gehweges sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche jedoch keine Neuordnungen der Verkehrsführung erforderlich.

Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des in der angrenzenden sowie nachfolgenden Straßen fließenden Verkehrs werden durch den neuen Feuerwehrstandort nicht beeinträchtigt, da aufgrund der ausreichenden Fahrbahnbreiten, der geringeren Verkehrsmengen und der aufgeteilten Zufahrt für Parkflächen und Zu-/Abfahrten für die Einsatzfahrzeuge eine angemessene Integration der Einsatzfahrzeuge in den Verkehrsraum gewährleistet ist. Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge hat ausreichende Sichtbeziehungen zum Auffahren auf die K5, da sich ein ca. 5 m breiter Straßengraben zwischen dem Privatgrundstück und der K5 befindet. Zudem ist aus dem v. g. Grund entlang der nordöstlichen Grenze (an der K5), mit Ausnahme der festgesetzten Zu- und Ausfahrten, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der mit der Realisierung der Planung verbundene Stellplatzbedarf kann innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Auf Ebene der konkreten Vorhabenplanung sind hier rd. 20 Stellplätze derart vorgesehen, dass im Einsatzfall keine Konflikte mit ankommenden und abfahrenden Einsatzfahrzeugen auftreten können.

#### 4.1.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Feuerwehrgerätehauses 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.

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Vodafone GmbH angeschlossen werden. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Vodafone Kabel Deutschland GmbH sind entsprechende Anfragen an die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg (Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de), zu stellen. Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.



#### 4.1.3 Schmutz-, Lösch- und Niederschlagswasser

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

Die Löschwasserversorgung in Scheppau ist derzeit nicht ausreichend gesichert. Aus diesem Grund soll innerhalb des Plangebietes eine unterirdische Zisterne mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> verbaut werden. Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann somit der Zisterne zugeführt werden und bei Bedarf gedrosselt, dem natürlichen Abfluss entsprechend, in das bestehende Leitungsnetz weitergeleitet werden. Die Zisterne kann somit der Regenrückhaltung und der Nutzung als Löschwasserbehälter dienen.

Im Plangebiet wird im südlichen Bereich eine Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regenrückhaltung des Wasserabflusses festgelegt, um herabfließendes Wasser aus Südosten (vom Rieseberg) bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelzen zurückzuhalten. Innerhalb dieser Fläche ist ein Entwässerungsgraben anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Um die Abführung des Wassers zu gewährleisten, ist bei der Herstellung der Mulde, unter die Grabensohle ein Drainagerohr mit Kokosummantelung in Kiesbettung mit einem Anschluss an die Zisterne einzubauen.

#### 4.2 Baugrund

Das beigefügte orientierende Baugrundgutachten der Firma Unteg GmbH, vom 11.10.2022 gibt an, dass das Plangebiet grundsätzlich für die geplante Bebauung geeignet ist. Die Erschließungs- und Gründungsarbeiten sind durch einen Baugrundgutachter zu begleiten. Innerhalb des Plangebietes wurde außerdem die Versickerungsfähigkeit untersucht. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Untergrundverhältnisse in diesem Bereich eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassen.

#### 4.3 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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.

4. 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 Abs. 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. Eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch eine Innenentwicklung ist nicht möglich, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Durch Ausweisung der Baufläche lassen sich Beeinträchtigungen vom Schutzgut Boden und der Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vermeiden. Alternative Standorte sind nicht vorhanden. Die voraussichtliche Bodenbeeinträchtigung kann durch eine Ausgleichmaßnahme kompensiert werden (Kompensationsmaßnahme K2).

Naturschutzrechtlich gesicherte Schutzausweisungen gemäß §§ 22-30 BNatSchG liegen im Änderungsbereich nicht vor.

#### 4.4 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

##### Schallimmissionen

Schallimmissionen treten innerhalb des Plangebietes durch die angrenzende Kreisstraße K5 und der Landesstraße L633 auf. Nördlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Von dem Plangebiet können die Gewerbelärmimmissionen der Feuerwehr ausgehen und auf die umliegende Umgebung einwirken. Angrenzend an den Geltungsbereich



befinden sich Mischgebiete und Flächen für die Landwirtschaft. In etwa 70 m Entfernung befindet sich außerdem ein Wohngebiet.

Den an das Plangebiet direkt angrenzenden Nutzungen sind entsprechend ihrer prägenden Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet die sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergebenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts zuzuordnen. Der letztgenannte Nachtwert ist für Gewerbelärm maßgeblich. Durch den Einsatz des Martinshorns im Bereich der Feuerwehrzu- und /-ausfahrten i.V. mit Notfalleinsätzen kann sowohl tags als auch nachts der zulässige Richtwert überschritten werden. Insbesondere nachts trifft dies zu. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass in jeder vergleichbaren örtlichen Situation i.V. mit Notfalleinsätzen von Rettungsfahrzeugen die Überschreitung maßgebender Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte jederzeit auftreten kann. Der Einsatz im Notfall kann als Einzelereignis betrachtet werden. Die Häufigkeit einer Richtwertüberschreitung ist jedoch nicht nur von der Anzahl der Alarmfälle ausfahrender Einsatzfahrzeuge, sondern auch von der Notwendigkeit abhängig, dass Martinshorn zu nutzen. Der Einsatz derartiger akustischer Signale findet statt, wenn konkrete Lebensgefahr besteht. Aus diesem Grund ist der Einsatz und damit auch die zeitweise und nur kurzzeitige Überschreitung von Richtwerten als hinnehmbar zu bewerten.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens der Fa. Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH für das geplante Feuerwehrgerätehaus inklusive Parkflächen und Flächen soziale Veranstaltungen, wurde nachgewiesen, dass die zu erwartenden Schallimmissionen, die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt. Die prognostizierten Schallimmissionen werden laut dem Gutachten für die umliegenden Nutzungsarten deutlich unterschritten. Das schalltechnische Gutachten ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

#### Sonstige Immissionen

Von dem Betrieb des Feuerwehrstandortes gehen keine Geruchs- oder Staubemissionen aus, die auf die benachbarten Nutzungen einwirken könnten. 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 die geplante Gemeinbedarfsfläche 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.





## 5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Änderungsbereich nimmt aufgrund der bisher unbebauten Fläche an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Da die beanspruchte Grundstücksfläche des Planbereiches in Bezug auf die umgebenden von Bebauung freigehaltenen Bereiche (Ackerflächen) nur als sehr kleinräumig zu beschreiben ist, 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 entsprechende Inanspruchnahmen von Freiflächen bewirken. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäude werden durch die GRZ und die Baugrenzen 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 einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Anpflanzungen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB kompensiert, sodass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-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 Änderungsbereich 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.

## 6 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. 7 a 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 Teil der Begründung.

## 7 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 Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 werden als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen. V3, V4, V5 und V6 werden nicht als textliche Festsetzung aufgenommen, wurden aber in der Planung beachtet und u. a. in den Kapiteln 3.5.3 und 3.7 erläutert.

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergibt sich ebenfalls der Bedarf einer Kompensationsmaßnahme (CEF1) für die Feldlerche. Vorgesehen ist ein Ausgleich auf einer Teilfläche der Stiftung Naturlandschaft in der Gemarkung Rieseberg, Flur 2, Flurstück 10/32. Die genaue Lage und Durchführung der Kompensationsmaßnahme (CEF1) wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, durch eine vertragliche Vereinbarung festgelegt und deren Umsetzung somit sichergestellt.

In dem Umweltbericht wurde zudem ein Ausgleichbedarf für die Biotoptypen (K1) und für das Schutzgut Boden (K2) ermittelt. Die Kompensationserfordernis beläuft sich für die Biotoptypen auf 1.459,6 Werteinheiten und für das Schutzgut Boden auf 500 Werteinheiten (gem. Arbeitshilfe NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013), DRACHENFELS (2012/2019)). Der Kompensationsbedarf (K1+K2) wird durch eine „Abbuchung“ vom „Ökoflächenpool“ der Gemeinde ausgeglichen und auf einer Fläche am Rieseberg, auf dem Flurstück 1/5, Flur 1, Gemarkung Rieseberg umgesetzt.

## 8 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Bebauungsplanaufstellung werden von der Stadt Königslutter am Elm getragen.

## 9 Sonstige Hinweise

Der Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. der Beginn der Erdarbeiten, ist im Vorfeld von 2 Wochen, bei der Kreisarchäologie anzuzeigen 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 Kreisarchäologie des Landkreises Helmstedt, dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig oder der Stadt Königslutter am Elm umgehend gemeldet.

## 10 Ablauf des Planverfahrens

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.12.2021 bis 14.01.2022 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 16.11.2021 mit einer Frist zum 20.12.2021 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

### Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 hat vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX 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.XXXX mit einer Frist zum XX.XX.XXXX aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

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

## 11 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am XX.XX.XXXX durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm als Begründung zum Bebauungsplanes Rieseberg Nr. 4 - Feuerwehrgerätehaus Scheppau- beschlossen.