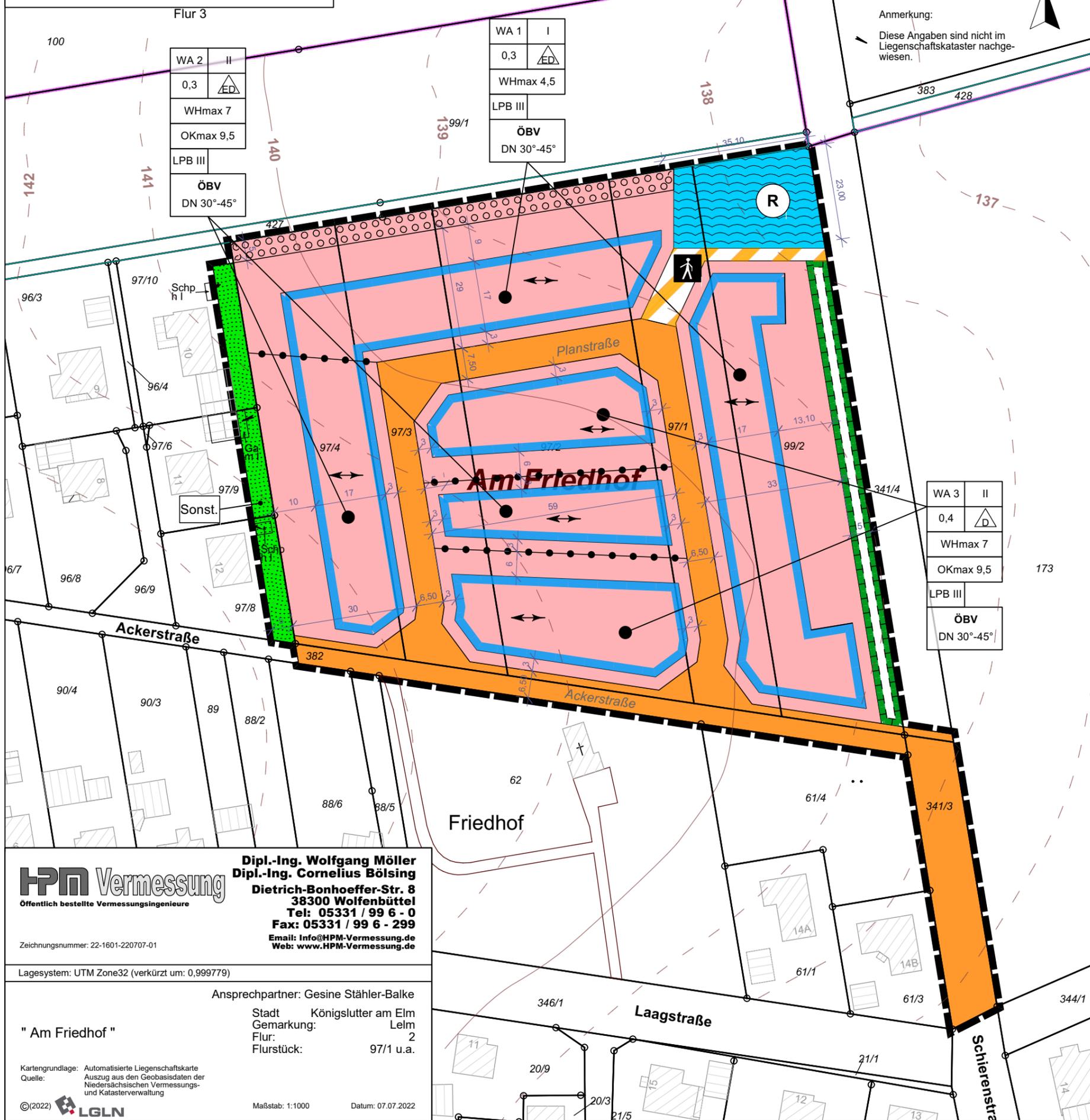


Planzeichnung 1:1.000



Anmerkung:
Diese Angaben sind nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen.

Zeichenerklärung

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- II Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) bzw. nur Doppelhäuser zulässig (D) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) bzw. nur Doppelhäuser zulässig (D) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- \longleftrightarrow Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- WHmax 7 Wandhöhe als Höchstmaß in m
- OKmax 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m
- ÖBV DN 30°-45° Hinweise auf die örtlichen Bauvorschriften: zulässige Dachneigung
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fußgängerbereich
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Sonst. sonstige private Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung oder unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- LPB III Kennzeichnung des Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 (2016)
- Darstellung ohne Normcharakter
- Höhenlinien, Beschriftung Normalhöhen null gestrichelt: 1 m Höhenlinien

HPM Vermessung
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Wolfgang Möller
Dipl.-Ing. Cornelius Bölsing
Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8
38300 Wolfenbüttel
Tel: 05331 / 99 6 - 0
Fax: 05331 / 99 6 - 299
Email: info@HPM-Vermessung.de
Web: www.HPM-Vermessung.de

Zeichnungsnummer: 22-1601-220707-01

Lagesystem: UTM Zone32 (verkürzt um: 0,999779)

Ansprechpartner: Gesine Stähler-Balke
Stadt Königslutter am Elm
Gemarkung: Lelm
Flur: 2
Flurstück: 97/1 u.a.

" Am Friedhof "

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©(2022) LGLN Maßstab: 1:1000 Datum: 07.07.2022

Bebauungsplan "Ackerstraße II"
mit örtlicher Bauvorschrift
zugleich 1. Änderung des Bebauungsplans "Ackerstraße"
Stand: Oktober 2023



Textliche Festsetzungen

1. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wenn diese begrünt sind (Dachbegrünung, Schotterrasen) oder das Wasser dieser Flächen vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

2. Zweigeschossigkeit, Dachgeschoss

(1) In den Bereichen mit festgesetzter Zweigeschossigkeit ist kein 3. Geschoss mit Aufenthaltsräumen, auch kein Dachgeschoss, zulässig.

3. Wandhöhe

(1) Die Wandhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
(2) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Wandhöhe ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück.

4. Gebäudehöhe

(1) Als Gebäudehöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.
(2) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück.
(3) Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.

5. Firstrichtung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der First der Dachflächen ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auszurichten. Die Firstrichtung untergeordneter Dachflächen darf von der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung abweichen.

6. Vorzone/Vorgarten (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

(1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.
(2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, auch Wind- und Sichtschutzanlagen, sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

7. Grundstückszufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 5,0 m betragen. Zusätzlich ist ein Zugang mit einer Breite von 1,5 m zulässig.

8. Schutz vor Lärm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für nach Süden ausgerichtete Fassaden reicht ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich II der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016). Für Büroräume kann das Schalldämm- Maß um 5 dB reduziert werden.

(2) Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 (2016) auszustatten.

9. Anpflanzungen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist je Grundstück ein Laubbaum als Hochstamm (Kronenansatz in mindestens 1,8 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Obstbäume sind dabei zulässig.

(2) Weiterhin sind je angefangene 10 m des Streifens je ein einheimischer Strauch wie Haselnuss, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball oder Gewöhnliche Traubenkirsche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu pflanzen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 9 Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Arten anzulegen.

11. Speicherung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Auf den Baugrundstücken ist ein Speichervolumen zum Auffangen und Aufbewahren von Niederschlagswasser für die Grundstücksbewässerung oder andere Brauchwassernutzungen bereitzustellen. Das Speichervolumen soll je angefangene 10 m² bebaute oder versiegelte Grundfläche mindestens 100 l betragen.

12. Photovoltaik (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

(2) Die Pflichten nach Absatz 1 entfallen,

1. wenn ihre Erfüllung im Einzelfall

a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

b) technisch unmöglich ist,

c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist

oder

2. soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.

(3) Die Festsetzung nach Absatz 1 tritt am 1.1.2025 außer Kraft.

13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 135 BauGB) (unvollständiger Entwurf)

(1) Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch auf dem Flurstück der Flur ..., Gemarkungausgeglichen (siehe Begründung des Bebauungsplans).

(2) Die Maßnahmen sind als Ausgleich den Eingriffen im Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135 BauGB in Verhältnis der zulässigen versiegelten Flächen zugeordnet. Die Bau- und Verkehrsflächen sind dabei wie folgt zu berücksichtigen:

- Verkehrsflächen: 100% Versiegelung

- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4: 60% Versiegelung

- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3: 45% Versiegelung

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ackerstraße II“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Stützmauern und Einfriedungen. Weiterhin werden Regelungen zu Schottergärten und der Bereitstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken getroffen.

§ 2 Dächer

(1) Auf den Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) Auf den Hauptgebäuden sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.

(3) Geneigte Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.

(4) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig.

(5) Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude i.S des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten die Anforderungen der Absätze 3 und 4 nicht.

§ 3 Stützmauern

(1) Stützmauern sind an der Grenze zum öffentlichen Straßenverkehrsraum und in einem Abstand von bis zu 2 m dazu nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,4 m, gemessen von der Geländeoberfläche, zulässig.

§ 4 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecke oder als lebende Hecke in Verbindung mit einem Zaun zulässig. Der Zaun darf die Hecke nicht überwiegend verdecken.

(2) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m gemessen von der Geländeoberfläche zulässig.

§ 5 Schottergärten

(1) Vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z.B. Glas (z.B. sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

§ 6 Stellplätze

(1) Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 60 qm 2 Stellplätze bereitzustellen. Für kleinere Wohneinheiten ist 1 Stellplatz bereitzustellen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Stadt Königsutter am Elm

Bebauungsplan Lelm Nr. 5 "Ackerstraße II" mit örtlicher Bauvorschrift zugleich 2. Änderung des Bebauungsplans „Ackerstraße“

Begründung

Stand: Oktober 2023

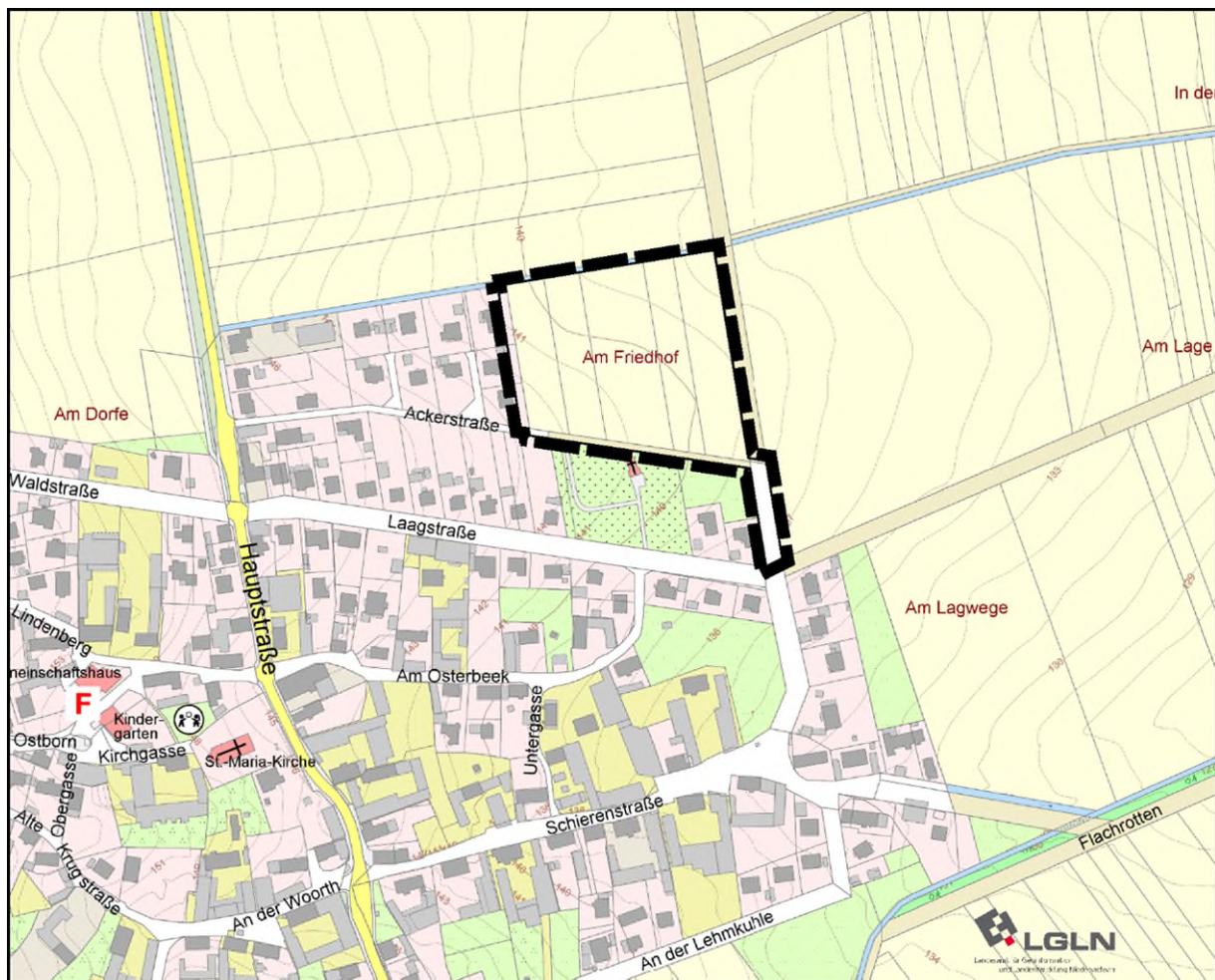


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs, ohne Maßstab, Quelle: AK5 © LGLN

Kontakt:

Stadt Königsutter am Elm
Planungs- und Tiefbauamt
Niedernhof 7
38154 Königsutter

Bearbeitung:

STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

05355 7924016 - post@nvoigts.de - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

Inhalt

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	3
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Raumordnung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Planungsrecht	4
3	Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche.....	7
3.2.2	Geschossigkeit	7
3.2.3	Zulässige Höhe der Gebäude (OK).....	7
3.2.4	Zulässige Wandhöhe (WH)	8
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen.....	8
3.4	Bauweise.....	8
3.5	Firstrichtung	8
3.6	Örtliche Bauvorschriften.....	9
3.6.1	Dachneigungen (§ 2)	9
3.6.2	Dachfarbe (§ 2).....	9
3.6.3	Vorzone, Stützmauern (§ 3)	9
3.6.4	Einfriedungen (§ 4)	10
3.6.5	Schottergärten (§ 5).....	10
3.6.6	Stellplätze (§ 6).....	11
3.7	Grünflächen.....	11
3.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
3.9	Fläche für Anpflanzungen	11
3.10	Speicherung von Niederschlagswasser.....	11
3.11	Erschließung	12
3.11.1	Verkehr	12
3.11.2	Energie	12
3.11.3	Trinkwasser und Löschwasser	12
3.11.4	Abwasser	13
3.12	Baugrund.....	13
3.13	Flächenbilanz	13
3.14	Realisierung der Planung.....	13
4	Umweltbericht	14
4.1	Einleitung	14
4.1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	14
4.1.2	Fachgesetze	14

4.1.3	Fachpläne	15
4.1.4	Schutzgebiete	15
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
4.2.1	Boden	15
4.2.2	Wasser.....	16
4.2.3	Luft/Klima.....	16
4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	17
4.2.5	Landschafts- (Orts-)bild	18
4.2.6	Mensch (Immissionsschutz)	18
4.2.7	Kultur und Sachgüter	19
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen	19
4.2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe, Abfälle.....	19
4.2.10	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	19
4.2.11	Artenschutz.....	20
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	21
4.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
4.5	Zusätzliche Angaben.....	21
4.5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	21
4.5.2	Überwachung.....	21
4.5.3	Zusammenfassung	21
5	Literaturverzeichnis	22

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt Königslutter in Lelm Bauland für die Eigenentwicklung der Ortschaft bereitstellen. Die grundsätzliche städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan vorgezeichnet. Das Bauland ist für den individuellen Einfamilienhausbau aber auch für eine verdichtete Bauweise als Doppelhäuser vorgesehen. Dies entspricht der Nachfrage im ländlichen Ortsteil und andererseits dem Interesse der Stadt Bauflächen zu verdichten.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand Lelms nördlich der Straße „Am Friedhof“ und umfasst die Flächen vom derzeitigen Ortsrand bis zu einem Feldweg im Osten und einem Graben im Norden. Der Planbereich betrifft die Gemarkung Lelm, Flur 2, landwirtschaftliche Flächen auf den Flurstücken 99/2, 97/1, 97/2, 97/3 und 97/4, Wohngrundstücke auf den Flurstücken 97/8 (teilweise), 97/9 (teilweise) und 97/10 (teilweise), die Ackerstraße mit dem Flurstück 382 (teilweise) sowie einen Feldweg mit den Flurstücken 341/3 und 341/4 (teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,87 ha.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist Königslutter als Grundzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Zu den Aufgaben eines Grundzentrums gehört die Sicherung und Entwicklung eines angemessenen Angebots an Wohnstätten und Wohnbauland. Für die Ortslage Lelm und das Plangebiet sind keine Festlegungen getroffen.

Die nördlich und östlich gelegenen Ackerflächen sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgelegt. Auswirkungen der Planung auf die landwirtschaftliche Nutzbarkeit dieser Flächen sind nicht zu erwarten. Immissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Ackerflächen sind von den zukünftigen Bewohnern des Gebietes hinzunehmen.

Ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung reicht im Westen bis an den Ortsrand. Auswirkungen des geplanten Baugebietes am Ostrand der Ortslage sind nicht zu erwarten.

Ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft befindet sich südlich der Ortslage und in größerem Abstand auch östlich und nördlich. Diese Flächen sind von intensiver Landwirtschaft geprägt und weisen wenig ökologisch oder landschaftsästhetisch wertvolle Elemente auf. Die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung beeinträchtigt die Zielstellung des Vorbehaltsgebietes nicht.

In einem Abstand von ca. 1,2 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die in der 1. Änderung des RROP 2008 als Vorranggebiet für Windenergienutzung festgelegt war. Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht (OVG) in Lüneburg hat am 14. Dezember 2022 diese Änderung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens außer Kraft gesetzt. Der Regionalverband hat Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision eingelegt. Bis diese Beschwerde behandelt und beschieden wird, bleibt die bisherige Planung gültig.

Planungen von Windkraftanlagen müssen die Umgebungsverträglichkeit der Anlagen prüfen und den Schutzanspruch des Wohngebietes nach Beiblatt 1 der DIN 18005 berücksichtigen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans können aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Westlich und südwestlich schließen gemischte Bauflächen an. Dort herrscht Wohnnutzung vor. Direkt südlich befindet sich der Friedhof, der als solcher dargestellt ist.

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

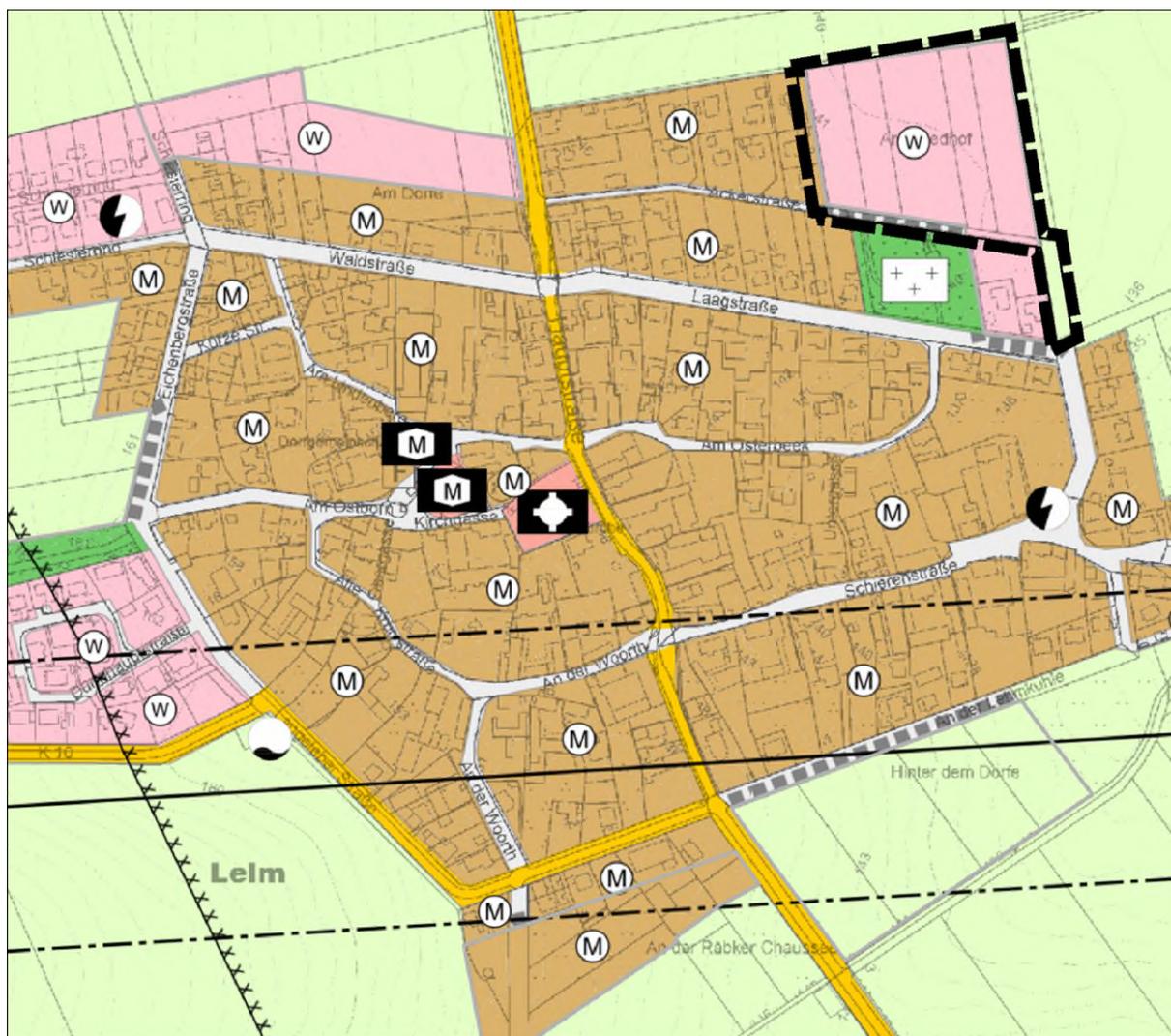


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(Quelle: www.regionalverband-braunschweig.de/siedlung-und-landschaft/fnp/)

2.3 Planungsrecht

Innerhalb des überwiegenden Teils des Geltungsbereichs bestehen keine verbindlichen Bauleitpläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist dort nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Westlich des Geltungsbereichs und 5 m weit in diesen hineinreichend, existiert der Bebauungsplan „Ackerstraße“ von 1993, der dort Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern ermöglicht hat.



Abbildung 3: Bebauungsplan "Ackerstraße"

Die Festsetzungen in dem Bereich nördlich der Ackerstraße sind:

- Dorfgebiet
- Eingeschossigkeit
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,4
- Offene Bauweise

Südlich der Ackerstraße ist eine Grünfläche festgesetzt.

Weiterhin wurden mit dem B-Plan örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dächer beschlossen.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung wird aus dem wirksamen FNP entwickelt und fügt sich städtebaulich sinnvoll ein.

Mit der Festsetzung des Wohngebietes für ca. 24 Grundstücke auf ca. 1,3 ha Nettobauland soll die Baulandnachfrage in Lelm für ca. die nächsten 9 Jahre gedeckt werden. Baulücken oder Verdichtungsmöglichkeiten in wesentlichem Umfang sind innerhalb der Ortslage nicht verfügbar. Insofern bleibt für die weitere bedarfsgerechte Entwicklung nun nur die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Diese Außenentwicklung kann nicht durch andere städtebauliche Maßnahmen vermieden werden und entspricht dem langfristigen Konzept des Flächennutzungsplans.

Für den Eigenbedarf ist ein Wert von 3,5 Wohneinheiten je 1000 Einwohner und Jahr zu berücksichtigen. Dieser Wert wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommen und er soll den Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum, den Bedarf für Haushaltsneugründungen der ortsansässigen Bevölkerung sowie den Bedarf für eine zuwandernde Bevölkerung decken. Dabei soll für die zuwandernde Bevölkerung eine Angemessenheit bezüglich der Ortsgröße bestehen. Für Lelm mit ca.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und 0,4 festgesetzt. Die höhere bauliche Dichte wird für die Flächen festgesetzt, für die ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen in der Regel der durch die Bauherren angestrebten Bebauungsintensität. Die Beschränkung der GRZ auf 0,3 in Teilflächen des Geltungsbereichs führt dazu, dass die großzügige Befestigung langer Zufahrten, Stellplätze, große Terrassen und Gartenwege nicht möglich ist. Die Bauherren müssen sich mit flächensparenden Lösungen auseinandersetzen.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so dass maximale Versiegelungen von 45 % bzw. 60% der Grundstücksfläche möglich sind. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die Stadt nutzt diese Möglichkeit Anforderungen an die Gestaltung dieses Flächenanteil der Versiegelung zu knüpfen, um die Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung zu verbessern. Im Fokus steht dabei der Wasserhaushalt.

Die Zulässigkeit der o.g. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen etc. wird daran geknüpft, dass diese begrünt sind (Dachbegrünung, Schotterrasen) oder das Wasser dieser Flächen vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird. Dabei können Zufahrten zum Beispiel mit versickerungsfreundlichem Pflaster hergestellt werden und der verbleibende Abfluss in eine benachbarte begrünte Mulde (Rasen, Staudenbeet) geleitet werden. Flächen die so angerechnet werden sollen, sollten keine Abläufe und Anschlüsse an den Kanal haben. Insofern kann dieser zusätzliche Rahmen für die bauliche Nutzung bei einer entsprechenden Grundstücksgestaltung durch die Bauherren in der Regel ausgeschöpft werden.

Tab. 1: Baufläche, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung in m² (neue Bauflächen)

Baufläche	13.268
Zulässige Grundfläche	4.092
Maximal überbaute und befestigte Fläche Zulässige einschl. Überschreitung der GRZ nach Maßgabe der textlichen Festsetzung entsprechend § 19 Abs. 1 Satz 3 BauNVO	6.139

3.2.2 Geschossigkeit

Am Nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs (WA 1) wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse überwiegend mit 1 festgesetzt. In Verbindung mit der Regelung zur Dachform (siehe ÖBV) soll damit eine für den ländlichen Ortsteil typisch Bebauung ermöglicht werden.

In den übrigen Bereichen werden 2 Vollgeschosse zugelassen. Ein 3. Geschoss mit Aufenthaltsräumen wird jedoch durch eine Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll in diesen Bereichen eine bessere Ausnutzung der Baufläche ermöglicht werden. Das Bauvolumen soll jedoch auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß begrenzt werden.

Für die hier angestrebte Einfamilienhausbebauung sind damit angemessene Bauformen und Wohnflächen entsprechend des erwarteten Bedarfs realisierbar.

3.2.3 Zulässige Höhe der Gebäude (OK)

In dem Bereich, in dem eine Zweigeschossigkeit zulässig ist (WA 2 und WA 3), wird weiterhin die maximale Gebäudehöhe auf 9,5 m festgesetzt, damit diese Bebauung die des angrenzenden Bereichs mit Eingeschossigkeit nicht wesentlich überragt.

Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche, auf der Grenzlinie zum Baugrundstück.

3.2.4 Zulässige Wandhöhe (WH)

Im WA 1 wird eine maximale Wandhöhe von 4,5 m festgelegt, um ein besonderes hinauswachsen einzelner Baukörper über das allgemeine Niveau der Bebauung zu verhindern. Dazu wird im vorliegenden Fall nicht die Höhe der sichtbaren Wand geregelt, sondern die Höhe der Oberkante der Wand in Bezug auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

Bei einem Erdgeschossfußboden 0,6 m über dem Bezugsniveau und einer Geschosshöhe von 3 m incl. Decke blieben noch 0,9 m für Drempe und Dachaufbau. Insofern besteht noch eine angemessene Gestaltungsfreiheit für die Bauherren. Auf die gesonderte Festlegung der maximalen Gebäudehöhe und der Höhe des Erdgeschoßfußbodens kann verzichtet werden, da sich die Beschränkung der Wandhöhe mittelbar auch auf diese Maße auswirkt, so aber dem Bauherrn mehr Gestaltungsspielraum bleibt.

In dem Bereich, in dem eine Zweigeschossigkeit zulässig ist (WA 2 und WA 3), wird die maximale Wandhöhe auf 7 m begrenzt.

Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche, auf der Grenzlinie zum Baugrundstück.

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m. Durch die Einschränkungen der Höhe der Einfriedungen (siehe ÖBV) wird der Straßenraum visuell geweitet. Eine zusätzliche visuelle Aufweitung durch die Zurückverlegung der Gebäudefronten mittel der Baugrenze wird im Hinblick auf die Entstehung gemeinsamer Gartenzonen im rückwärtigen Grundstücksbereich und im Hinblick auf die Reduzierung von Versiegelung durch kurze Zufahrten nicht festgesetzt. Es bleibt die Freiheit der Bauherren hier größere Abstände zu realisieren.

Um eine visuelle Einengung des Straßenraums zu vermeiden, werden die Vorgartenbereiche/ Vorzonen bis zur Baugrenze von Garagen und Carports durch eine entsprechende Festsetzung freigehalten. Ebenso werden dort untergeordnete Nebenanlagen wie Mülltonneneinhausungen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze ausgeschlossen. Garagen und Nebenanlagen in diesem Bereich führen häufig zu einer unruhigen Erscheinung der Baugebiete. Die Stadt möchte hingegen gerade in diesem Bereich die gärtnerische Gestaltung fördern. Weiterhin soll insbesondere in der Vorzone eine geländeangepasste Gestaltung mit geneigten Flächen und Böschungen gefördert und senkrechte Höhenversprünge im Gelände weitgehend vermieden werden. Die Errichtung von Nebenanlagen führt jedoch häufig dazu, dass Höhenunterschiede auf kürzere Distanz zu überwinden sind und daher Stützmauern oder steile, befestigte Böschungen notwendig werden.

3.4 Bauweise

Im Plangebiet wird überwiegend eine Zulässigkeit ausschließlich für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In dem stark ländlich geprägten Ortsteil ist vor allem mit einer Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern zu rechnen. Ergänzend werden für Teilflächen ausschließlich Doppelhäuser zugelassen, um eine angemessene Verdichtung und somit eine gute städtebauliche Ausnutzung des Geltungsbereichs zu fördern.

3.5 Firstrichtung

Im Plangebiet wird eine Firstrichtung festgesetzt, um die prägenden Dachflächen einem städtebaulichen Ordnungsprinzip zu unterwerfen und so eine Verbindung zwischen den einzelnen Baukörpern herzustellen. Der First soll jeweils in Ost-Westrichtung verlaufen. Abweichungen sind bei

untergeordneten Dachflächen zulässig. Mit dieser Firstrichtung wird für die südliche Dachfläche eine günstige Ausrichtung von Photovoltaikmodulen erreicht.

Die Firstrichtung untergeordneter Dachflächen darf von der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung abweichen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften will die Stadt eine regionaltypische Gestaltung des Baugebiets fördern, indem sie die Dachform regelt, Mindeststandards bei der Gestaltung der Dächer und anderer baulicher Anlagen gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen damit einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Eigenart und Schönheit des Landschafts-(Orts-)bildes werden geschützt, wenn nur Dachfarben zugelassen werden, die den regionaltypischen Materialien entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Insofern ist der Maßstab für „landschaftsgerecht“ nicht die tatsächliche Ausprägung der Landschaft und des Ortsrandes, sondern eine idealisierte Ausprägung entsprechend des Bestandes ohne die als wesentliche Beeinträchtigungen zu bezeichnenden Elemente. 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, 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 Bauherren in dieser Hinsicht sichern.

Die Gestaltungsanforderungen an die im Plangebiet zu erwartende Bebauung sind in erster Linie unabhängig von der Gestaltung im historischen Ortskern oder den umliegenden Siedlungsbereichen und sollen eine gewisse Abgestimmtheit innerhalb des Baugebietes erreichen. Dabei ist der Stadt bewusst, dass für ältere Baugebiete vergleichbare Regelungen nicht existieren. Die Tendenz, zu einer Gestaltung von Häusern und Einfriedungen, die deutlich vom regionaltypischen Spektrum abweicht, nimmt jedoch offenbar zu, so dass die Stadt sich nun entschlossen hat, die gewählten Mindeststandards festzulegen.

3.6.1 Dachneigungen (§ 2)

Im Geltungsbereich sollen nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° zulässig sein.

Damit soll eine ortstypische Gestalt des neuen Siedlungsteils gefördert und eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Ortsrandes ermöglicht werden.

3.6.2 Dachfarbe (§ 2)

Die Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) ist unzulässig. Das gilt auch für andere Oberflächenbeschichtungen oder Behandlungen, die einen vergleichbaren Glanz hervorbringen (Edelengobe, Lackierung). Ein matter Glanz, wie bei Tonziegeln mit klassischer Engobe ist dagegen zulässig. Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig. Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind dauerhaft zu begrünen. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebengebäude i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten diese Anforderungen nicht. Die Einschränkungen der Farbgestaltung folgen dem Farbspektrum traditioneller Dacheindeckungen und sollen eine harmonische Ortsrandgestaltung fördern.

3.6.3 Vorzone, Stützmauern (§ 3)

Über eine textliche Festsetzung werden Regelungen zu baulichen Anlagen im Bereich der Vorzone, dem Bereich zwischen der Straße und der straßennächsten Baugrenze getroffen. Ergänzend wird über die örtlichen Bauvorschriften eine Regelung zu Stützmauern sowie eine zu Einfriedungen getroffen.

Stützmauern sind an der Grenze zum öffentlichen Straßenverkehrsraum und in einem

Abstand von bis zu 2 m dazu nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,4 m, gemessen von der Geländeoberfläche, zulässig. Dadurch sollen vertikale Beton- oder Steinflächen im Straßenbild begrenzt werden. Werden im Abstand von bis zu 2 m von der Straßenbegrenzungslinie 2 oder mehr Stützmauern errichtet, so darf die Höhe aller Stützmauern gemeinsam 0,4 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist die sichtbare Höhe der Stützmauer. Durch diese Festsetzung soll ebenfalls eine harmonische und landschaftsangepasste Gestaltung der Vorzone gefördert werden.

3.6.4 Einfriedungen (§ 4)

Als weiteres Element mit einer großen Bedeutung für das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes sind die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche von den Regelungen betroffen.

Zulässig sind

- lebende Hecke,
- lebende Hecke in Verbindung mit einem Zaun. Der Zaun darf die Hecke nicht überwiegend verdecken.

Die Höhe der Einfriedungen soll an der Grenze zur Straße ebenfalls begrenzt werden. Sie sollen eine Höhe von 1 m, gemessen von der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Ebenso werden Stützmauern in ihrer Höhe begrenzt. An der Grenze zum öffentlichen Straßenverkehrsraum und in einem Abstand von bis zu 2 m dazu sind sie nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,4 m, gemessen von der Geländeoberfläche, zulässig.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen hat den gleichen Bezug wie die Regelungen in § 5 der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

...

(9) Die nach den Absätzen 1 bis 8 und den §§ 6 und 7 maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist. Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind.

Diese Regelungen sollen zu einer offenen Gestaltung der Vorzone beitragen, so dass diese Teil des erlebbaren Straßenraumes werden.

3.6.5 Schottergärten (§ 5)

Eine Regelung zu sogenannten Schottergärten wird ebenfalls aus gestalterischen Gründen getroffen. Schottergärten sind vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z.B. Glas. Manchmal werden sie durch kleine Pflanzinseln unterbrochen. Diese Art der Gestaltung der nicht bebauten Fläche nimmt offenbar zu, was vermutlich wesentlich mit dem geringen Pflegeaufwand solche Flächen zu tun hat. Bisher konnte man jedoch davon ausgehen, dass unbebaute Flächen der Grundstücke im Wesentlichen mit Vegetation bedeckt sind.

§ 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) regelt dazu folgendes:

- (1) Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke.*
- (2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.*

Die Stadt hat Zweifel, ob ein wirksamer Ausschluss von Schottergärten durch § 9 NBauO erreicht wird oder ob diese nicht womöglich als „andere zulässige Nutzung“ angesehen werden. Insofern schließt die Stadt diese Art der Grundstücksgestaltung im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift eindeutig aus.

3.6.6 Stellplätze (§ 6)

Um den Stellplatzbedarf im Baugebiet zu decken, wird weiterhin eine Regelung zur Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Je Wohneinheit über 60 m² Grundfläche sind auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze anzulegen. Für kleinere Wohneinheiten ist jeweils ein Stellplatz anzulegen.

3.7 Grünflächen

Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Ackerstraße“ sieht an seiner östlichen Geltungsbereichsgrenze einen 5 m breiten Streifen für Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken vor. Diese sollten der Ortsrandeingrünung dienen und sind aufgrund der weiteren Siedlungsentwicklung nun nicht mehr erforderlich. Die Pflicht für Anpflanzungen soll zukünftig entfallen, ohne dass zusätzliche Bebauungsoptionen eröffnet werden. Aus diesem Grund wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Da keine engere Nutzungsvorgabe festgesetzt werden soll lautet die Zweckbestimmung die die 456 m² große Fläche „sonstige private Grünfläche“.

3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden, das Regenrückhaltebecken und der Fußweg ausgenommen, ein 5 m breiter Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Er ist mit einer Baum-Strauchhecke zu bepflanzen. Da der Streifen nur 5 m breit ist, sollen Bäume nur in größerem Abstand in der Hecke gepflanzt werden. Für Bäume (bis 15 m Höhe) ist ein Grenzabstand von 3 m zu den angrenzenden Baugrundstücken einzuhalten. Zum angrenzenden Feldweg im Osten ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

3.9 Fläche für Anpflanzungen

An der Nordseite des Geltungsbereichs sollen ebenfalls Gehölze für die landschaftliche Eingrünung gepflanzt werden. Da hier kein direkter öffentlicher Zugang zu der Fläche besteht wie im Osten, wäre eine öffentliche Fläche für Anpflanzungen nur möglich, wenn die Fläche zusätzlich einen Weg aufnehmen könnte. Um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen, sollen die Anpflanzungen hier auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Dazu wird festgesetzt, dass innerhalb des Pflanzstreifens je Grundstück ein Laubbaum als Hochstamm (Kronenansatz in mindestens 1,8 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Obstbäume sind dabei zulässig. Weiterhin sind je angefangene 10 m des Streifens je ein einheimischer Strauch zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu pflanzen.

3.10 Speicherung von Niederschlagswasser

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu verringern und die Ressource Trinkwasser zu schonen, soll ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gespeichert und bspw. Zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dazu wird die Bereitstellung eines entsprechenden Speichervolumens auf den Baugrundstücken festgesetzt. Das Volumen soll je angefangene 10 m² Grundstücksfläche mindestens 100 l betragen. Ausgehend von der Parzellierung im städtebaulichen Entwurf wäre damit z.B. Zisternen mit Volumen von ca. 4 bis 10 m³ einzubauen.

3.11 Erschließung

3.11.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Ackerstraße von der Hauptstraße im Westen (Landesstraße L641) sowie über die Verlängerung der Schierenstraße. Die Länge der Ackerstraße bis zum Geltungsbereich beträgt 200 m und die Breite des Flurstücks ca. 4,6 m. Die Ackerstraße erschließt zurzeit 13 Grundstücke. Aufgrund der geringen Breite ist in diesem Straßenabschnitt die Begegnung nur von PKWs möglich, eine Begegnung LKW/PKW ist nicht möglich. Die neuen Verkehrsflächen in Verlängerung der Ackerstraße und die Ringstraße zur inneren Erschließung werden mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Der Straßenausbau erfolgt als Mischverkehrsfläche. Die Erschließungsplanung erfolgt unabhängig vom B-Plan innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Die Darstellungen in der Planzeichnung zur inneren Ausgestaltung der Verkehrsfläche haben keinen bindenden Charakter.

Der zukünftige Straßenabschnitt vom Ende der Verlängerung der Ackerstraße bis zur Ecke Laagstraße/Schierenstraße wird in seiner gesamten Breite als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fahrbahn soll hier 6,5 m breit werden. Seitlich können Versickerungsmulden entstehen und Bäume gepflanzt werden. Während die Ackerstraße nicht vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird, ist dieser Straßenabschnitt für die Erschließung der nördlichen gelegenen Feldflur notwendig. Dieser Belang ist bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Die Ringstraße für die innere Erschließung hat Breiten von 6,5 und 7,5 m und ist ebenfalls als Mischverkehrsfläche herzustellen. Hinsichtlich der Erschließung der einzelnen Grundstücke sollen Grundstückszufahrten nur bis zu einer Breite von 5 m zulässig sein. Davon unabhängig ist ein weiterer Zugang bis 1,5 m Breite möglich. Die Regelung soll dem Ortsbild und der Nutzbarkeit des Straßenraums dienen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist an der Hauptstraße in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 250 m gegeben.

3.11.2 Energie

Netzbetreiber für elektrische Energie sind die Stadtwerke Königslutter. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an das vorhandene Versorgungsnetz angebunden werden.

Die festgesetzte Firstrichtung in Ost-Westrichtung sorgt dafür das eine Dachfläche exakt nach Süden ausgerichtet und für Photovoltaik gut nutzbar ist.

Die Niedersächsische Bauordnung verlangt, dass Dachkonstruktionen der Hauptgebäude so herzustellen sind, dass eine Photovoltaiknutzung möglich ist. Eine Pflicht, Photovoltaikanlagen tatsächlich zu montieren, besteht bei Wohnbauvorhaben jedoch bei einer Antragstellung nach dem 31.12.2024.

Damit bereits vor diesem Datum eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen besteht, wird eine gleichlautende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die bereits mit der Rechtswirksamkeit des B-Plans zu beachten ist. Die Regelung tritt am 1.1.2025 außer Kraft, damit ab diesem Zeitpunkt allein die landesrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind.

Netzbetreiber für die Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Königslutter GmbH. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden. Ob tatsächlich eine Versorgung mit Erdgas erfolgen wird, wird im Rahmen der Erschließungsplanung entschieden. Aufgrund der zu erwartenden hohen Gaspreise und geringen Nachfrage, kann nicht mehr grundsätzlich von einer Erdgasversorgung in Neubaugebieten ausgegangen werden.

3.11.3 Trinkwasser und Löschwasser

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

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW¹ ist durch die Stadt eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die Stadtwerke Königslutter GmbH werden im Verfahren gehört, um über die Leistungsfähigkeit der Trinkwasserleitungen Auskunft zu geben.

3.11.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre (WWL) zuständig.

Ein Schmutzwasserkanal verläuft in der Ackerstraße und dessen Verlängerung Richtung Osten. An diesen können Kanäle der neuen Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Das Gebiet entwässert mit dem allgemeinen Gefälle nach Osten. Die Gräben der Feldflur führen zum Schierpkebach, der der Schunter zufließt.

Laut des vorliegenden Bodengutachtens (Unteg GmbH, 2021) ist innerhalb des Geltungsbereichs keine Versickerung möglich. Versickerung auf den Privatgrundstücken und im Straßenseitenraum sollte zwar gefördert werden, bei der Bemessung der Entwässerungsanlagen des Plangebietes ist von einer vollständigen Ableitung des Niederschlagswassers auszugehen. Im Nordosten des Geltungsbereichs wird dazu eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Sie ist ca. 750 m² groß und liegt an der tiefsten Stelle des Plangebietes. Als Vorflut des Regenrückhaltebeckens dient der angrenzende zweizeitweise wasserführende Graben. Für die Einleitung ist eine Einleitgenehmigung nach dem Wasserrecht erforderlich.

3.12 Baugrund

Im Untergrund steht Löß und darunter Mergel des unteren Keuper an. Nach den bisher vorliegenden Informationen (Unteg GmbH, 2021) ist die Gründung der Bauwerke mit üblichem Aufwand möglich.

Zu Bodenverunreinigungen im Plangebiet gibt es keine Hinweise.

3.13 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße im m ²
WA	13.268
Straßenverkehrsfläche	3.427
Regenrückhaltebecken	747
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	241
Flächen für Ortsrandeingrünung	561
Grünfläche	456
Gesamt	18.700

3.14 Realisierung der Planung

Die Grundstücke des Baugebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Stadt und der Feldmarksinteressentschaft bzw. sind entsprechend vertraglich gesichert. Die Erschließung des

¹ DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) (2008): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

Gebiets soll zügig realisiert und die Baugrundstücke überwiegend mit Bauträgerbindung veräußert werden.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt und den Trägern der Versorgungsanlagen. Er erwirbt auch die festgesetzte Verkehrsfläche soweit Sie noch im Eigentum der Feldmarksinteressentschaft ist.

Ein Teil der Grundstücke soll ohne Bauträgerbindung veräußert werden. Die Stadt und der Vorhabenträger werden sich dazu vertraglich vereinbaren.

Die Realisierung des B-Plans wird durch einen Erschließungsvertrag (städtebaulichen Vertrag) gesichert. Städtebauliche Belange dieses Vertrages sind:

1. Bauzeitenregelung als Maßnahme des Artenschutzes (Feldlerche)
2. Ausgleichsmaßnahmen in und außerhalb des Geltungsbereichs: Art und Umfang sowie Realisierungszeitpunkt
3. Monitoring der Ausgleichsmaßnahme
4. Ausgestaltung der Verkehrsflächen einschließlich der Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
5. Koordinierung der Baumaßnahmen der Versorgungsträger
6. Herstellung der Netzinfrastruktur entsprechend der Digi-Richtlinien
7. Regelung zur Veräußerung von Grundstücken ohne Bauträgerbindung

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Stadt Königslutter am Elm will im Ortsteil Lelm weitere Flächen für eine angemessene Entwicklung des Ortes und die Deckung des Wohnbaulandbedarfs der Eigenentwicklung ausweisen.

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen dem Friedhof und einem nördlich gelegenen Graben und rundet den Ortsteil in diesem Bereich ab.

Als Verkehrsflächen werden die Verlängerung der Ackerstraße und daran anschließend der nach Süden führende Weg zur Ecke Laagstraße/Schierenstraße sowie eine Ringstraße zur inneren Erschließung des Gebietes festgesetzt. Ferner werden Flächen für ein Regenrückhaltebecken und eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

4.1.2 Fachgesetze

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil der Begründung und behandelt die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch und Kultur-/Sachgüter.

Folgende Gesetze, Verordnungen, Erlasse oder Fachplanungen bilden die Grundlage der nachfolgenden umweltbezogenen Planungsüberlegungen und Planbewertungen.

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch ist die Fachgrundlage zur Erstellung von Bebauungsplänen und beinhaltet die:

- Umweltbelange als Ziele der Bauleitplanung (§1, §1a)
- Festsetzungskatalog in § 9 mit Festsetzungsmöglichkeiten zum Umweltschutz
- Vorschriften zur formalen Abhandlung der Umweltbelange und zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der vorliegende Umweltbericht wird nach den Vorgaben des BauGB erstellt und wendet seine Zielstellungen in der Bewertung der Planung an. Die gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten werden genutzt, um die Naturschutzbelange zu berücksichtigen.

2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Baugesetzbuch verweist in § 1a auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Die Eingriffsregelung wird entsprechend § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG abgehandelt. Ferner enthält das BNatSchG das Artenschutzrecht.

3. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bildet die Grundlage der Regelungen zum Schutz vor Lärm, Staub und anderen Immissionen.

4.1.3 Fachpläne

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (2004) sind Bestandsdaten zur Natur und Landschaft erfasst (Stand 1996) und Bewertungen sowie Ziele formuliert. Aufgrund des Maßstabs dieser Planung sowie wegen des Alters der erfassten Daten kann diese Planung kaum substantielle Hinweise zur vorliegenden Planung geben. Die aktuellen Daten des Landes sowie die zu dieser Planung durchgeführten Erfassungen der Biotope und relevanter Fauna geben hingegen maßgebliche Informationen zur Bewertung von Natur und Landschaft. Im Landschaftsrahmenplan werden der betroffenen Ackerfläche keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben.

Landschaftsplan der Stadt Königslutter

Der Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm vom April 2004 bewertet den Siedlungsrand westlich des Plangebietes als „mit störenden Übergängen“. Der betroffenen Feldflur wird eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zugeschrieben. Es ist ein Bereich mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne Dauervegetation und mit hoher Kaltluftproduktion. Es soll eine umweltverträgliche Nutzung angestrebt werden.

Die Ortslage ist der Schutz der Zwergfledermaus als Ziel festgelegt und für die Feldflur um Lelm herum soll das Rebhuhn gefördert werden, z.B. durch die Entwicklung zusätzlicher Lebensräume in dem die Pflegeintensität der Randstreifen reduziert wird. Für den durch die Planung betroffenen Ortsrand wird eine Ortsrandgestaltung vorgeschlagen. Gehölzpflanzungen sollen an dem Verbindungsweg zwischen Ackerstraße und Laagstraße am östlich des Friedhofs erfolgen.

4.1.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht, kein Trinkwasserschutzgebiet und keine Baudenkmäler.

Der bewaldete Elm und unmittelbar dem Wald vorgelagerte Ackerflächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Da sich das Plangebiet auf der dem LSG abgewandten Seite der Ortslage befindet, sind keine Auswirkungen der Planung auf das LSG zu erwarten.

Innerhalb der Waldflächen des Elm befindet sich das FFH-Gebiet „Nordwestlicher Elm“. Aufgrund der Distanz von 2,4 km sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Die gesamte Gemarkung Lelm ist Bestandteil des Naturpark Elm-Lappwald. Dieser umfasst eine größere Region mit verschiedenen Schutzgebieten, in dem die Werte des Naturhaushalts und der Landschaft gemeinsam weiterentwickelt werden sollen. Unmittelbare Restriktionen ergeben sich aus dem Status nicht. Die geplante abrundende Siedlungsentwicklung am Nordostrand der Ortslage Lelm stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für die Entwicklung des Naturparks dar. Dies ergibt sich aus den folgenden Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Boden

Im Geltungsbereich steht Löß über Mergel des Unteren Keuper an (Unteg GmbH, 2021).

Der dort vorhandene Bodentyp wird in der Bodenübersichtskarte 1:50.000 (<https://nibis.lbeg.de/>) mit Mittlere Tschernosem-Parabraunerde angegeben. Es handelt sich um einen sehr fruchtbaren Bodentyp mit Ackerzahlen über 80. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bewertet die Bodenfruchtbarkeit mit hoch bis äußerst hoch (<https://nibis.lbeg.de/>).

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

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

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsgleiche Aufwertungen zu bevorzugen, so dass die Entsiegelung von Grundfläche an anderer Stelle anzustreben ist. Flächen für derartige Maßnahmen stehen der Stadt in wesentlichen Umfang jedoch nicht zur Verfügung.

Die Beeinträchtigungen des Bodens werden gemeinsam mit den Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter nach dem sogenannten Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013) beurteilt. Es dient dazu, den Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung zu bemessen.

4.2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Norden grenzt ein Graben an den Geltungsbereich, der nach Osten entwässert. Er fließt dem Stöhbach zu, der in den Schierpkebach mündet. Dieser mündet bei Süpplingen in die Schunter.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird in den angrenzenden Graben entwässern (Siehe Abschnitt 3.11.4).

Aufgrund der bindigen Böden ist mit einer geringen Grundwasserneubildung und einem hohen Anteil an Oberflächenabfluss zu rechnen. Für die geplante Siedlungserweiterung kann nicht mit einem erheblichen Anteil an Versickerung bei der Regenwasserbeseitigung gerechnet werden.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die geplante Bebauung wird sich der Oberflächenabfluss zu Lasten der Grundwasserbildung erhöhen. Die Regenrückhaltung wird einer erhebliche Vergrößerung der Abflussspitzen des Gebietes entgegenwirken. Weiterhin soll ein Teil des Niederschlagswassers für die Brauchwassernutzung gespeichert werden. Damit werden wiederum die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert und zudem Trinkwasser gespart (siehe 3.10).

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden gemeinsam mit den Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter nach dem sogenannten Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013) beurteilt. Es dient dazu, den Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung zu bemessen.

4.2.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist unversiegelt und ackerbaulich genutzt. Es ist ein Kaltluftentstehungsgebiet, das jedoch nicht als Ausgleichsraum mit stark verdichteten Siedlungsbereichen korrespondiert. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Insofern geht die besondere klimaökologische Stellung des Gebiets verloren. Weitreichende Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft werden gemeinsam mit den Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter nach dem sogenannten Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013) beurteilt. Es dient dazu den Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung zu bemessen.

Mit neuen Wohnbauflächen geht weiterhin eine Zunahme von Treibhausgasemissionen einher. Um diese zu minimieren bestehen Bauvorschriften zum Wärmeschutz und die Bauordnung fordert, dass die Dächer der Gebäude die Installation von Photovoltaikanlagen ermöglichen. Für Bauanträge, die nach dem 31.12.2024 eingereicht werden, besteht eine Pflicht 50 % der Dachflächen mit PV-Anlagen zu belegen. Durch eine gleichlautende Festsetzung werden diese Bestimmungen bereits mit der Rechtskraft des B-Plans wirksam.

4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das geplante Baugebiet nimmt eine ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch. Zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Mai/Juni 2022 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (LaReG Planungsgemeinschaft GbR, 2022), da die Biotoptypen allgemeine Indikatoren für Bedeutung von Flächen für den Naturhaushalt und Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung sind. Weiterhin wurden Erfassungen zu gefährdeten oder geschützten Pflanzen und Brutvögeln sowie zum Feldhamster durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Karte und Ergebnisbericht vor, die zum Abwägungsmaterial gehören und für jedermann einsehbar sind.

Neben den dominierenden Ackerflächen wurden als weitere Biotoptypen halbruderale Gras und Staudenfluren (Säume) erfasst. Diese liegen jedoch zu einem großen Teil außerhalb des Geltungsbereichs. Lediglich die ruderalen Säume im Westen und Süden der Ackerfläche sind von der Planung betroffen. Der Acker ist nach dem anzuwendenden Bewertungsrahmen von geringer Bedeutung. Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren haben eine Wertigkeit von allgemeiner Bedeutung.

Das Vorkommen einer gefährdeten Pflanzenart wurde im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt.

Die Feldhamstererfassungen am Mai und Juli 2022 erbrachten keine Nachweise des Feldhamsters.

Im Zuge der Brutvogelkartierungen wurden insgesamt 15 Vogelarten festgestellt, 9 davon im Geltungsbereich. 7 Arten im Geltungsbereich wurden als Nahrungsgäste, 3 davon fliegend, erfasst. Amsel und Stieglitz wurden in den Gärten im Westen festgestellt. Dort führt der B-Plan zu keinen Veränderungen. Die im Kartierbericht als Brutvögel erfassten Individuen, befanden sich tatsächlich auf der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wegefläche.

Von den nachgewiesenen Arten

- sind drei Arten (Feldlerche, Rauchschwalbe, Star) in Niedersachsen und/oder deutschlandweit bestandsgefährdet,
- stehen drei Arten (Feldsperling, Stieglitz, Turmfalke) auf der Vorwarnliste,
- ist eine Art (Turmfalke, außerhalb des Geltungsbereichs) streng geschützt nach BNatSchG §7 bzw. EG-Verordnung.

Bei den restlichen Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um in Deutschland und Niedersachsen weit verbreitete Brutvogelarten mit Bindung an Gebüsch und sonstige Gehölze (z. B. Dorngrasmücke) oder um gebäudebrütende Arten der umliegenden Siedlungsbereiche (z.B. Amsel, Mauersegler).

Brutreviere der Feldlerche befindet sich ca. 32 und 47 m östlich und nördlich des Geltungsbereichs. Zurzeit beträgt der Abstand der erfassten Brutstätten 70 bis 75 m von den nächstgelegenen Wohngrundstücken entfernt. Für diese Brutreviere ist eine gewisse Verdrängung anzunehmen. Es kann jedoch nicht der Verlust zweier vollständiger Reviere unterstellt werden.

Unter Berücksichtigung der mäßigen Artenvielfalt wird das Untersuchungsgebiet als Gebiet mit geringer Bedeutung für Brutvögel bewertet.

Da eine Nutzung des Geltungsbereichs durch die Feldlerche für die Zukunft nicht auszuschließen ist, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Zerstörung von Brutstätten) im vorliegenden Fall eine Bauzeitenregelung sinnvoll (Bauausführungen zur Erschließung zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres). Ist dieser Zeitrahmen nicht einzuhalten, ist durch einfache Maßnahmen zur Vergrämung ab Februar dafür Sorge zu tragen, dass bodenbrütende Vögel das Baufeld nicht für Bruten nutzen.

4.2.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Lelm, der hier durch jüngere Wohnbaugebiete sowie den Friedhof gebildet wird. Das Gelände fällt insgesamt nach Osten hin ab und ermöglicht in der offenen, überwiegend ackerbaulich genutzten Feldflur weite Sichtbeziehungen. Der Ortsrand ist nur mäßig eingegrünt und im Geltungsbereich befinden sich keine Elemente von besonderem landschaftsästhetischem Wert. Der Baumbestand des Friedhofs ist hier von besonderer Bedeutung. Einige Bäume erreichen eine beträchtliche Höhe und prägen das Ortsbild. Der dahinterliegende Teil des Dorfes liegt tiefer, so dass in diesem Bereich nur die Gehölze des Friedhofs zu sehen sind. Am östlich gelegenen Feldweg befinden sich einige Obstbäume. In der weiteren Feldflur stehen einzelne Bäume und Sträucher an den Wegen und Gräben.

Der Höhenunterschied von der südwestlichen bis zur nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs beträgt ca. 6 m. Innerhalb der Baugrundstücke werden Höhenunterschiede von ca. 1 m auftreten (Amtliche Karte 1:5000, LGLN).

Durch die geplante Realisierung des Baugebietes wird der Ortsrand nach Osten und Norden verschoben. Insbesondere die attraktive Ansicht des Friedhofs wird verdeckt. Durch Gehölzanzpflanzungen in den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie in den Flächen für Anpflanzungen wird der Ortsrand attraktiv gestaltet und eine landschaftsgerechte Neugestaltung vorgenommen.

Die örtlichen Bauvorschriften (siehe Abschnitt 3.5) begrenzen die Höhe der Gebäude und verhindern deutliche Abweichungen von regionaltypischen Dachformen und -farben sowie Einfriedungsarten und minimiert so die potentiellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

4.2.6 Mensch (Immissionsschutz)

Die Situation der Lärmimmissionen durch die nördlich gelegenen Verkehrsstrassen wurde durch ein Gutachten untersucht und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der TA-Lärm bewertet (Bonk-Maire-Hoppmann Part mbB, 2022).

Nördlich der Ortslage verläuft die Bundesstraße B1 in Südost-Nordwestrichtung, von der die Landesstraße L641 westlich des Plangebietes nach Lelm verläuft. In geringer Distanz zur Bundesstraße verläuft die Bahnstrecke 1900 Braunschweig-Magdeburg und kreuzt diese.

Anhand der verfügbaren Angaben zu den Verkehrsbelastungen dieser Trassen wurden die resultierenden Immissionen im Geltungsbereich, getrennt für Tag- (6.00-22.00) und Nachtzeiten (22.00-6.00) ermittelt.

Maßgeblich für die Beurteilung der Immissionen ist die DIN 18005. Die Orientierungswerte im Beiblatt der DIN für Verkehrslärm lauten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Der Orientierungswert für den Tag wird sowohl durch den Straßen- wie auch den Schienenlärm deutlich unterschritten.

Der Straßenlärm unterschreitet auch nachts den Orientierungswert der DIN 18005. Für den Schienenverkehrslärm sind jedoch Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. Aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude beschränken sich diese auf die Nord- und Ostfassaden. Ein Freirauschutz ist für die Nachtzeit nicht zu berücksichtigen.

Den Orientierungswertüberschreitungen in der Nacht kann durch passiven Schallschutz entsprechend der DIN 4109 begegnet werden. Außenbauteile haben demnach bestimmte Schalldämmmaße einzuhalten. Da dieser Schutz nur bei geschlossenen Fenstern wirksam ist, sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Als Grundlage der Bemessung des passiven Schallschutzes wurde im schalltechnischen Gutachten der maßgebliche Lärmpegelbereich nach DIN 4109 für das Plangebiet ermittelt. Mit Ausnahme der Südfassaden ist der Lärmpegelbereich III maßgeblich, für Südfassaden ist der Lärmpegelbereich II anzuwenden.

Erheblicher Gewerbelärm ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Weitere Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen können von der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ausgehen. Die Immissionen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind auf den benachbarten Wohngrundstücken zu dulden. Die geplanten randlichen Anpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung tragen zur Entflechtung dieser Emissionsquellen und der schutzwürdigen Nutzungen bei. Landwirtschaftliche Betriebsstätten sind in der Nähe des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

In einem Abstand von ca. 1,2 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Windenergienutzung. Planungen von Windkraftanlagen in diesem Gebiet müssen ihre Umgebungsverträglichkeit prüfen und den Schutzanspruch des Wohngebietes nach Beiblatt 1 der DIN 18005 berücksichtigen.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind keine Nutzungen zu erwarten, von denen besondere Risiken für die menschliche Gesundheit ausgehen. Auch in der Nachbarschaft bestehen keine Nutzungen, die besondere Risiken für die menschliche Gesundheit im neu festgesetzten Wohngebiet erwarten lassen.

4.2.7 Kultur und Sachgüter

Besondere Kultur und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber den jeweils schutzgutbezogenen Betrachtungen führen, sind im vorliegenden Fall nicht zu beachten.

Besondere kumulative Wirkungen auf die Umweltgüter, zum Beispiel verschiedener benachbarter Planungen, sind nicht bekannt.

4.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Abfälle

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden sowie zu den anfallenden Abfällen können keine konkreten Angaben gemacht werden. Für Wohngebiete sind keine Konflikte zu erwarten, die auf eingesetzten Techniken und Stoffen sowie den anfallenden Abfällen beruhen.

4.2.10 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit der Bebauung für Flächen eröffnet, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich lagen. Die aus der dafür notwendigen Biotopumwandlung resultierenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden anhand des sogenannten „Städtetagmodells“ (Niedersächsischer Städtetag, 2013) bilanziert.

Die in der Anlage enthaltene Tabelle führt für die einzelnen Teilflächen des Bestandes und der Planung die Flächengrößen, Wertstufen und daraus resultierenden Flächenwerte auf und stellt so Bestand und Planung gegenüber.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf den Baugrundstücken erfolgt innerhalb der öffentlichen Flächen zur Ortsrandeingrünung. Hier erfolgen Gehölzanpflanzungen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen. Diese Aufwertungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die Tabelle weist einen wesentlich geringeren Wert für die Planung als für den Bestand aus.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Diese sind bisher noch nicht bestimmt. In der Bilanzierungstabelle nach dem Städtetagmodell eingefügte Position für die externe Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt eine Aufwertung von Wertstufe 1 auf Wertstufe 3. Diese könnte z.B. durch eine Ackerextensivierung erfolgen.

Durch eine Zuordnungsfestsetzung werden die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsflächen zugeordnet. Dabei ist der maximale Versiegelungsgrad Maßstab. Die Kosten der Maßnahmen können so durch die Stadt anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durchgeführt werden. Diese im Satzungsrecht verankerte Zuordnung soll jedoch möglichst nicht zur Anwendung kommen, indem die Übernahme der Ausgleichspflicht im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abschließend geregelt wird. Ein städtebaulicher Vertrag, in dem der Ausgleich des gesamten B-Plans noch vor dem Satzungsbeschluss konkret und detailliert geregelt werden kann, ist die einfachere und sachgerechtere Lösung, die Zuordnung der Ausgleichspflichten zu regeln.

4.2.11 Artenschutz

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Erfassungen ergeben sich folgende Maßnahmen für den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich ist ein potentieller Lebensraum der Feldlerche. Auch wenn dort keine Vorkommen festgestellt wurde, kann es nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Damit ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird, muss eine Bauzeitenregelung erfolgen (Bauausführungen zur Erschließung zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres). Ist dieser Zeitrahmen nicht einzuhalten, ist durch Maßnahmen zur Vergrämung ab Februar dafür Sorge zu tragen, dass bodenbrütende Vögel das Baufeld nicht für Bruten nutzen. Über die Einhaltung der Bauzeitenregelungen bzw. die Durchführung alternativer Maßnahmen wird die Stadt mit dem Vorhabenträger eine entsprechende Vereinbarung treffen.

Zwei Brutstätten der Feldlerche wurden in der Nachbarschaft des Geltungsbereichs erfasst. Als Reviergröße bzw. Abstand hinsichtlich der Vergrämungswirkung wird ein Radius von 50 m um den Brutplatz angenommen. Dieses Maß erscheint hinsichtlich der vorliegenden Literatur (Bundesamt für Naturschutz, 2022) und weiterer Kartiererergebnisse aus dem Stadtgebiet Königslutters angemessen.

Unter dieser Annahme wären weniger als 1 % und im zweiten Fall 10 % des Reviers betroffen. Die Kartiererergebnisse zeigen eine geringere Revierdichte als in anderen Bereichen der Stadt, so dass für zukünftige Bruten die Möglichkeit besteht, die Reviere um einige Meter nach Norden bzw. Osten zu verlagern. Es ist nicht davon auszugehen, dass im betroffenen Raum aufgrund der geplanten Siedlungserweiterung Brutreviere der Feldlerche entfallen.

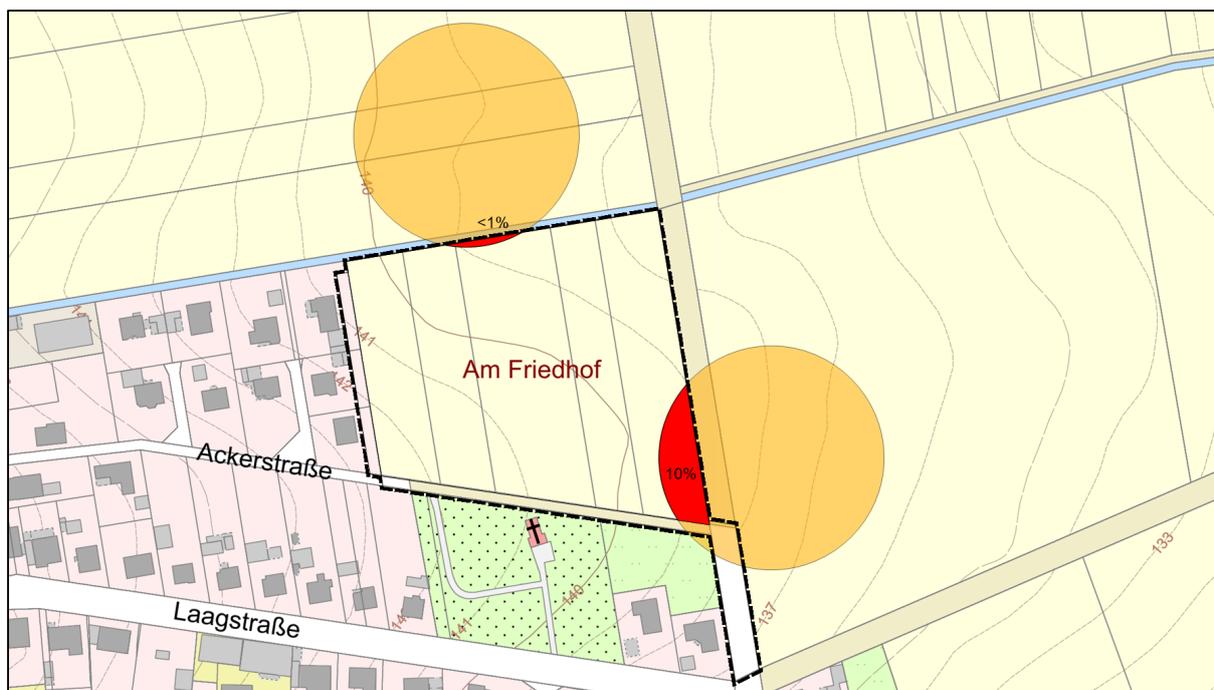


Abbildung 5: Brutreviere der Feldlerche, Grundlage: AK5 © LGLN

Innerhalb der vorhandenen Gärten wurden Amsel und Stieglitz erfasst. Für diese Flächen ist keine Veränderung durch die Festsetzung als private Grünfläche, also keine Verdrängung der Reviere, zu erwarten.

Unter Voraussetzung der oben benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein. Der Flächenverlust für die Arten, die den Bereich zur Nahrungssuche nutzen, wird als unerheblich bewertet, weil in der unmittelbaren Umgebung gleichermaßen geeignete Flächen verbleiben. Weitere Maßnahmen für andere Vogelarten sind nicht erforderlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Durchführung der Planung führt zu einer tiefgreifenden Umgestaltung des Geltungsbereichs. Die Auswirkungen sind in Abschnitt 4.2 beschrieben. Sie führen in Summe zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Siedlungsentwicklung wird intensiv genutztes Ackerland in Anspruch genommen. Geschützte Pflanzen oder Brutstätten geschützter Brutvögel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Erhebliche Potentiale der Innenentwicklung sehen in Königslutter nicht zur Verfügung und alternative Flächen für Wohnbaulandentwicklung, die geringere Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwarten lassen, sind ebenfalls nicht vorhanden. Es gibt im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen für Wohnen am nördlichen Ortsrand westlich der Landesstraße Wohnbaufläche und gemischte Wohnfläche) und am südlichen Ortsrand (Mischgebiet), die noch zur Bebauung zur Verfügung stehen könnten. Es handelt sich ebenfalls um Ackerflächen sowie um Grünland. Der gewählte Standort bietet eine gute Wohnqualität und lässt keine stärkeren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erwarten als die anderen im FNP dargestellten Bauflächen.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren für Beurteilungen bei dieser Planung genutzt, für die Unsicherheiten zu benennen oder zu erörtern wären.

4.5.2 Überwachung

Hinsichtlich der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechende Kontrollen der prognostizierten Vegetationsentwicklung.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Hinsichtlich der sonstigen Umweltwirkungen und der Einhaltung der einschlägigen Grenz- und Richtwerte liegt die Zuständigkeit bei den entsprechenden Stellen des Landkreises.

4.5.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden B-Plan soll die Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand von Lelm fortgesetzt werden, um Bauflächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Die in Anspruch genommenen Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt. Die Feldlerche tritt im Umfeld des Geltungsbereiches auf. Es ist eine teilweise Verdrängung der Reviere anzunehmen. Da Ackerflächen als potenzieller Lebensraum der Feldlerche betroffen sind, wird eine Bauzeitenregelung berücksichtigt oder alternativ Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt, die Bruten unterbinden. Konfliktärmere Flächen zur Realisierung des Planungsziels stehen nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Lärmimmissionen wurde eine Prognose erstellt und auf dieser Basis Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung festgesetzt. Dazu wurde der Lärmpegelbereich III gekennzeichnet und Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei schutzwürdigen Räumen festgesetzt.

Die geplante Ortsrandeingrünung bietet einen Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

5 Literaturverzeichnis

- Birkit - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.
- Bonk-Maire-Hoppmann Part mbB. (2022). *Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Am Friedhof" in Königslutter am Elm, OT Lelm*.
- Bundesamt für Naturschutz. (10. 02 2022). Raumbedarf und Aktionsräume von Arten. *Fachinformationssystem FFH-VP-Info des BfN*.
- Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.*, 24. Jg, Nr.4, 231-240.
- Ingenieurgesellschaft für Planung und Informationstechnologie. (2004). *Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm*.
- LaReG Planungsgemeinschaft GbR. (2022). *B-Plangebiet "Ackerstraße II" in Lelm - Kartierbericht - Biotoptypen, Brutvögel, Feldhamster*.
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.
- Unteg GmbH. (2021). *Erschließungsmaßnahme Baugebiet Lelm, "Am Friedhof" - Orientierendes Baugrundgutachten -* Wolfenbüttel.

Tab.C: Rechnerische Bilanz

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

Ist - Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen <small>(vgl. Spalte 1 der Tabelle A+B)</small>	Fläche (in m ²) <small>(vgl. Spalte 2 der Tabelle 1+2)</small>	Wert- faktor <small>(vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)</small>	Flächen-wert <small>(vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)</small>	Ausgleichs- fläche (Planung/ Ausgleich) <small>(vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B)</small>	Fläche (in m ²) <small>(vgl. Spalte 16 der Tabelle B)</small>	Wert- faktor <small>(vgl. Spalte 17 der Tabelle B)</small>	Flächen- wert der Ausgleichs- fläche <small>(vgl. Spalte 18 der Tabelle B)</small>
1	2	3	4	5	6	7	8
Basenarmer Lehmacker (AL)	16.308	1	16.308	Baugrundstücke, versiegelter Anteil	6.139	0	-
			-	Baugrundstücke, private Gärten (PHZ)	7.129	1	7.129
Feldweg (OVW), befestigt	658	0	-	Verkehrsfläche, versiegelt (OVS)	3.105	0	-
Wegeseitenbe- reiche, Ackersaum, Halbruderale Brache (LHM)	1.278	3	3.834	ruderales Wegeseiten- bereiche	322	3	966
Anpflanzungen in privaten Gärten	456	3	1.368	private Grünfläche	456	1	456
				Fußweg am RRB	241	1	241
				Regenrückhalte- becken	747	1	747
				Grünfläche für Ortsrandeingrünung extensives Grün-land (GE, 50%) und standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG, 50%)	561	3	1.683
Ausgleichsfläche (Beispiel, z.Zt. Noch nicht festgelegt)							
Acker (A)	5.200	1	5.200	Ruderalflur	5.200	3	15.600
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ			26.710	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			26.822
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							