



# Königslutter am Elm

Landkreis Helmstedt



## Bebauungsplan Groß Steinum Nr. 5 „Försters Wiese“ mit örtlicher Bauvorschrift Begründung

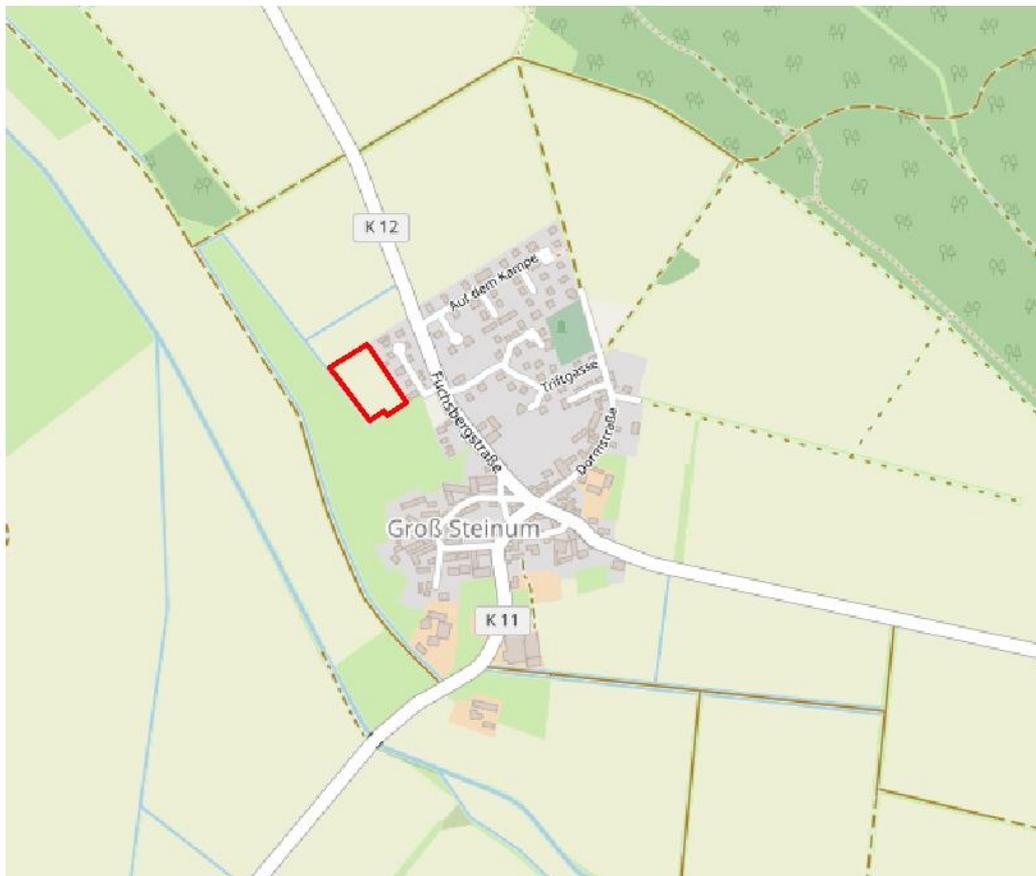


Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordet

### Im Auftrag von:

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

### Bearbeitet durch:

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





# Inhalt

## Teil I - Begründung

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	1
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
2.1	Art des Verfahrens .....	1
2.2	Rechtsquellen.....	2
2.3	Raumordnung.....	2
2.4	Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
2.5	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
2.6	Schutzgebiete.....	4
2.7	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt .....	4
2.8	Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm.....	4
<b>3</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planung .....</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	5
4.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen.....	6
4.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen.....	6
4.4	Flächenbilanz.....	7
4.5	Städtebaulicher Entwurf .....	7
4.6	Bauweise .....	8
4.7	Garagen und Stellplätze .....	8
4.7.1	Grundstückzufahren .....	8
4.8	Örtliche Bauvorschrift .....	8
4.9	Erschließung.....	10
4.9.1	Verkehr.....	10
4.9.2	Ver- und Entsorgung.....	11
4.9.3	Abfall.....	12
4.10	Baugrund .....	12
4.11	Grundwasser- und Bodenschutz .....	12
4.12	Immissionsschutz.....	14
<b>5</b>	<b>Umwelteinflüsse.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>15</b>



<b>8</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung.....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Ablauf des Planverfahrens .....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Verfahrensvermerk .....</b>	<b>18</b>

## **Teil II - Umweltbericht**



## **Teil I - Begründung**

### **1 Allgemeines**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Nordwesten der Ortschaft Groß Steinum soll auf einer zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Dazu hat die Stadt Königslutter am Elm beschlossen, den Bebauungsplan Groß Steinum Nr. 5 „Försters Wiese“ aufzustellen.

Die Stadt Königslutter am Elm ist bestrebt, mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung neuen Wohnraum zu schaffen. So soll das Dorf und die Einwohnerstruktur zeitgemäß weiterentwickelt werden.

#### **1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Stadt Königslutter am Elm in dem Ortsteil Groß Steinum. Der Geltungsbereich liegt hier am westlichen Ortsrand auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche und wird im Norden von einer Fläche selber Nutzung begrenzt. Im Osten grenzen vorhandene Grundstücke mit Einfamilienhäusern an das Plangebiet an. Diese werden von der Straße Am Herzberg erschlossen. Südlich beinhaltet der Planbereich einen bestehenden Feldweg, der an die Straße Am Herzberg anschließt und im Zuge der Erschließung ausgebaut werden soll. Die westliche Begrenzung stellt einen nach Norden verlaufenden Entwässerungsgraben dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich des Flurstücks 15/2, Flur 4 der Gemarkung Groß Steinum. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1 ha.

### **2 Planungsgrundlagen**

#### **2.1 Art des Verfahrens**

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



## 2.2 Rechtsquellen

a) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

f) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100), 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 8. 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) zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

## 2.3 Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden übergeordnet im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig festgelegt. Der Geltungsbereich ist hier als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt. Andere Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden von dieser Planung demnach nicht berührt.

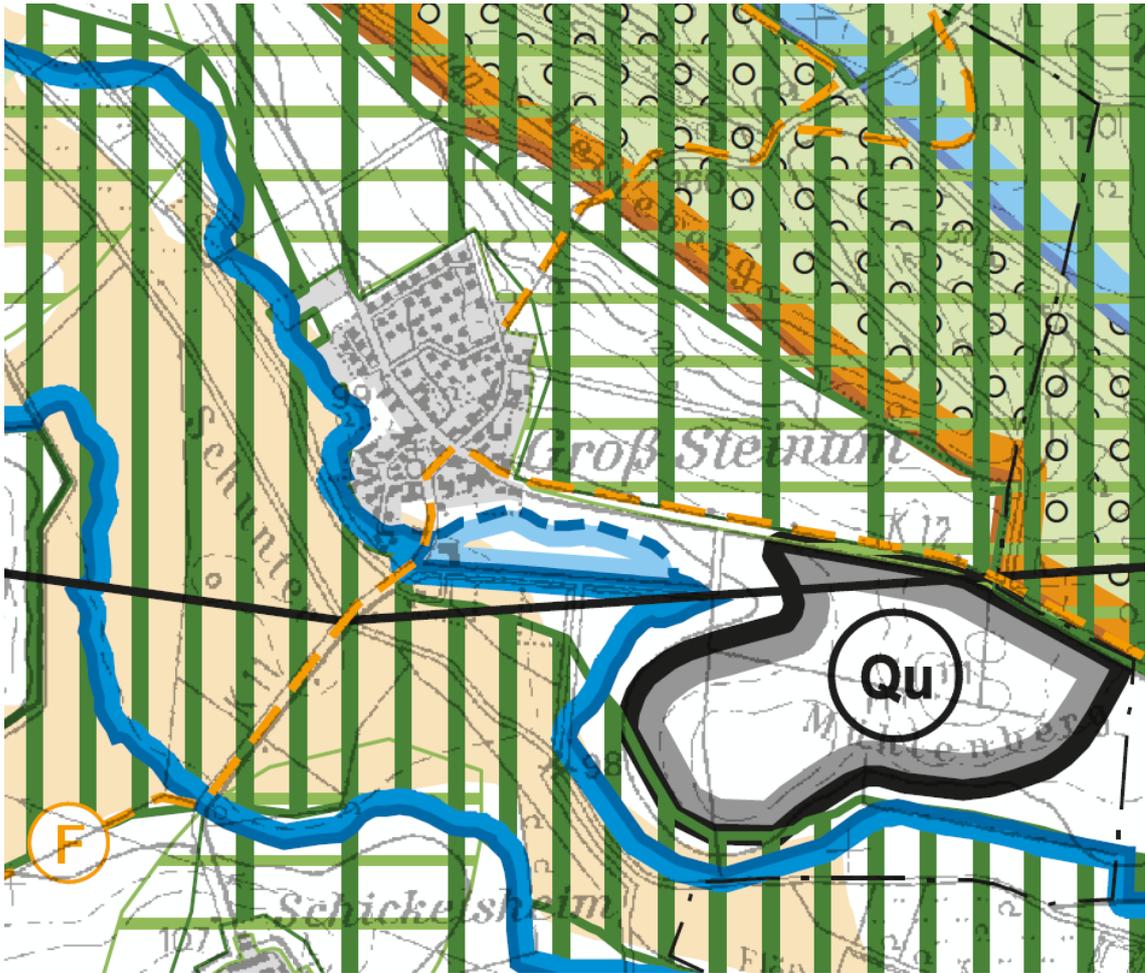


Abbildung 2: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008, ohne Maßstab, genordet, Regionalverband Großraum Braunschweig, 2020

Groß Steinum als Ortschaft ohne zentralörtliche Funktion unterliegt gem. RROP der Eigenentwicklung, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohnern nicht überschreiten soll.

Dem Ortsteil Groß Steinum ist im RROP 2008 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Bei einer zugrunde gelegten Einwohnerzahl von etwa 400 Einwohnern und einem Planungshorizont von zehn Jahren ergibt sich für die Eigenentwicklung folglich ein Potenzial von ca. 14 Wohneinheiten. Dementsprechend ist mit der Festsetzung eines Baugebietes mit zwölf Bauplätzen das Potenzial für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Groß Steinum für einen Zeitraum von etwa acht Jahren ausgeschöpft.

## 2.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den vorhandenen Geltungsbereich ein Wohngebiet dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

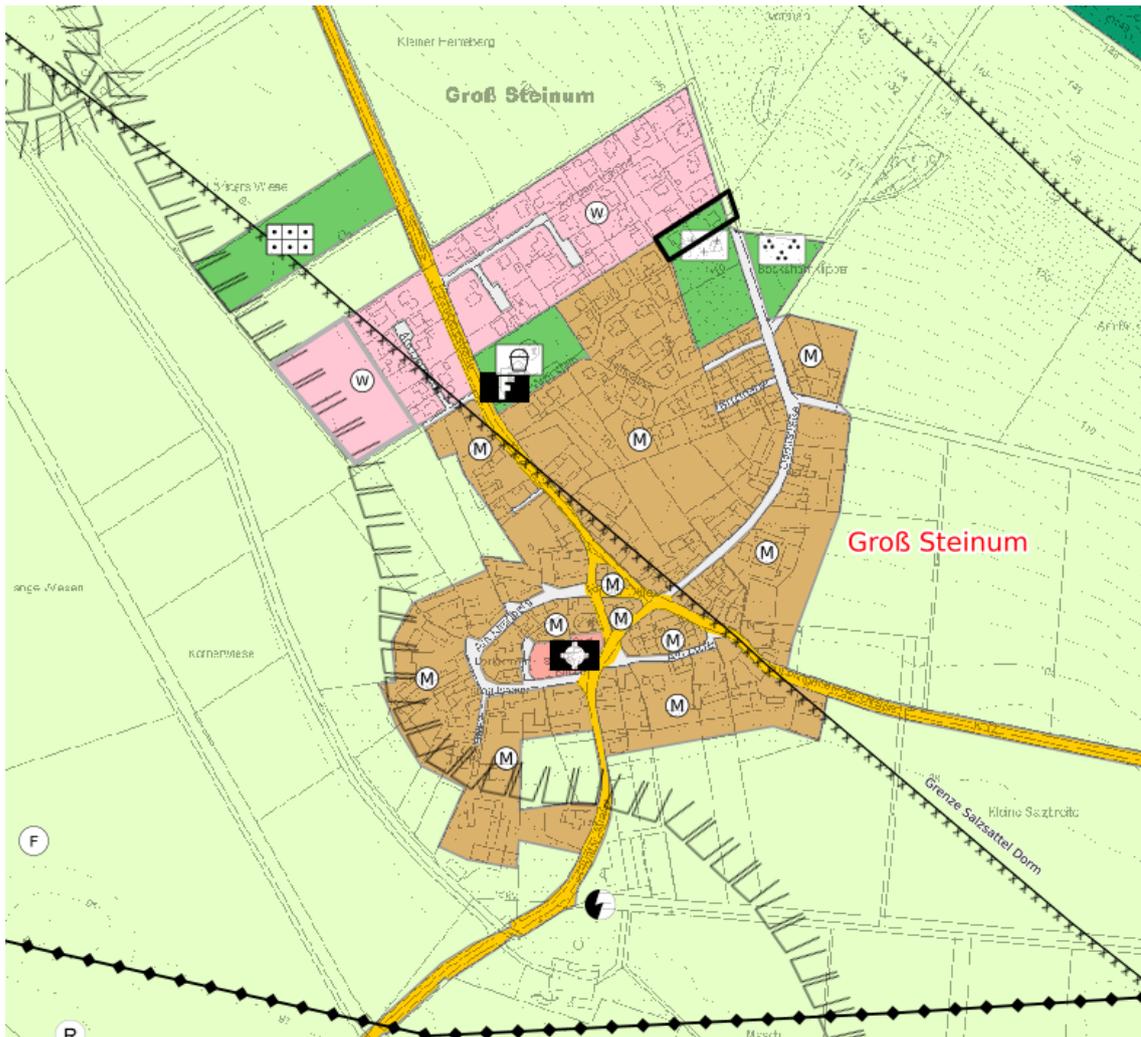


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, genordet, Regionalverband Großraum Braunschweig, letzte Aktualisierung 01.04.2019

## 2.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 2.6 Schutzgebiete

Schutzausweisungen gemäß §§ 22-30 BNatSchG liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

## 2.7 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan werden den betroffenen Ackerflächen keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben.

## 2.8 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.

### **3 Vorrang der Innenentwicklung**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei soll vorrangig die Innenentwicklung fokussiert werden. Insbesondere sollen dabei Brachflächen, leerstehende Gebäude und Baulücken innerhalb der jeweiligen Siedlungsstruktur betrachtet werden, um eine eventuelle Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen vermeiden zu können.

In der vorliegenden Planung in der Ortschaft Groß Steinum wurde das Potenzial für eine Innenentwicklung anhand von Luftbildauswertungen geprüft. Groß Steinum verfügt über keine geeigneten Baulücken, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die anhand der neutralen Luftbildauswertung städtebaulich theoretisch für eine derartige Bebauung geeignet wären. Somit ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planziele unumgänglich.

### **4 Planung**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die folgenden nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird sich der umliegenden Bebauung angepasst, sodass ein einheitliches Ortsbild geschaffen wird. Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe südlich des Plangebietes von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der Lage angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf die Lage des Plangebietes. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen,



sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach Erholungsflächen.

#### 4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Durch diese Festsetzung wird sich der bestehenden Bebauung angepasst und sorgt für ein naturnahes Landschaftsbild, wodurch dem Ziel der Erholung nachgekommen wird. Um einer nicht gewünschten, gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung entgegenzuwirken, wird im WA eine Begrenzung der maximalen Firsthöhe von 9 m, beziehungsweise einer maximalen Traufhöhe von 7 m festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe mit der maximalen Traufhöhe von 7 m gleichzusetzen. Durch diese Festsetzungen sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen inklusive Staffelgeschoss verhindert werden. Zudem soll die Privatsphäre angrenzender Anwohner und der Ortscharakter bewahrt werden. Aus den zuvor genannten Gründen dürfen Pult- und Tonnendächern eine Firsthöhe von 8 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe und Firsthöhe ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück.

Die Traufhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand an der obersten Dachhaut gemessen (oberer Bezugspunkt). Bei Ausbildung einer Attika ist die Oberkante der Attika maßgeblich. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

#### 4.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2 m. Die festgesetzten Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen. Zu der angrenzenden Ackerfläche hält die Baugrenze im südwestlichen Bereich einen Abstand von 7 m für die dort geplante Grünfestsetzung. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mindestens mit 2 m Abstand zur festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu errichten. Die festgesetzten Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen. Befestigte Flächen innerhalb der Grünflächen sind nur für



Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Spielplätze gemäß § 9 NBauO zulässig. 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 (siehe Planzeichnung; Pflanzliste) verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

#### 4.4 Flächenbilanz

Fläche der Baufelder	0,79 ha +	60 % +
Fläche außerhalb der Baufelder	0,06 ha +	20 % +
Straßenverkehrsfläche	0,12 ha	20 %
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>0,97 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 4.5 Städtebaulicher Entwurf



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab, genordet



## 4.6 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise zulässig. Zur offenen Bauweise zählen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von 50 m. Gebäude mit einer Länge größer 50 m werden demnach ausgeschlossen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hausgruppen werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. Die vorgesehene lockere Bebauung soll ein verträgliches Nachverdichten des Plangebietes sichern und sich harmonisch in die Umgebung anpassen.

## 4.7 Garagen und Stellplätze

Vor bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist ein Mindestabstand von 5,0 m als Aufstellplatz einzuhalten. Entfällt vor Garagen und Carports bei anderer Anordnung der 5,0 m lange Aufstellplatz, ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Durch diese Festsetzung können pro Wohneinheit somit mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen werden, wodurch der ruhende Straßenverkehr im Plangebiet entlastet wird.

Um das Straßenbild aufzulockern sind die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Selbes gilt für die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

### 4.7.1 Grundstückzufahren

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind. Durch diese Festsetzung sollen Unfallrisiken minimiert werden.

Um das Straßenbild weiterhin aufzuwerten und großflächigen Versiegelungen für Zufahrten vorzubeugen, sind je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

## 4.8 Örtliche Bauvorschrift

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



Die Stadt Königslutter am Elm beschränkt sich dabei auf eine geringe Regelungsdichte und nimmt nur begrenzt Einfluss auf die Baukonstruktion der Gebäude. Unter anderem werden die Dachfarbe und die Art der Einfriedungen bestimmt.

Mit der örtlichen Bauvorschrift will die Stadt Königslutter am Elm die regionaltypische Gestaltung des Plangebiets fördern, indem sie Mindeststandards gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

Da sich das Plangebiet jedoch im Ortsrandbereich befindet und zudem eine Ortsrandeingrünung erhält, werden verhältnismäßig wenig Einschränkungen für die zukünftigen Bauherren festgelegt. Aus den genannten Gründen wird beispielsweise keine Mindestdachneigung vorgeschrieben. Somit wird es den künftigen Bauherren ermöglicht auch Gebäude mit Flachdächern zu errichten, welche u. a. Vorteile für das Ausrichten von PV-Anlagen und somit für die Nachhaltigkeit des Gebäudes haben.

Eigenart und Schönheit des Ortsbilds werden geschützt, wenn nur Dachfarben zugelassen werden, die dem regionaltypischen Material entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Gestalterische Ansprüche sind nicht nur im Hinblick auf die Allgemeinheit (allgemeiner Schutz des Landschaftsbildes) zu beachten, sondern insbesondere auch im Hinblick auf die zukünftigen Bauherren, 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 Dachfarbe hat zusätzlich auch einen gestalterischen Einfluss über das Baugebiet hinaus, da diese auch aus größerer Entfernung wahrgenommen werden. Ähnlich verhält es sich bei den Regelungen bezüglich der Einfriedungen, hier ist jedoch ausschließlich die Wahrnehmung und Gestaltung des Ortsbildes innerhalb des Baugebietes berührt.

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig. Für die Dachflächen sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig. Letztlich beschränkt sich die Stadt Königslutter am Elm darauf, die stark von regionaltypischem Material abweichenden Farben auszuschließen. Durch die Gestaltungsregeln soll die Nutzung der Solarenergie durch verglaste Dachflächen, Terrassenüberdachungen, Gewächshäusern oder Solar-Anlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.



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

Zulässig sind:

- lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen,
- Maschendraht oder Stabmattengitterzäune nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen,
- massive Mauern aus Naturstein (keine Gabionen), aus Mauerziegeln oder verputzte Mauern
- sowie Holzzäune.

Die genannten Einfriedungen sind erschließungsseitig, also zu den öffentlichen Straßenflächen, in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen wird angestrebt, privates Grün in den Vorgärten in Erscheinung treten zu lassen und damit dem Straßenraum ein lebendiges Aussehen zu verleihen. Zudem soll eine Aufwertung des allgemeinen, öffentlichen Freiraumes erzielt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Um den Bauherren dennoch die Möglichkeit zur Schaffung von Privatsphäre zu gewährleisten kann die Höhe der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 30 % der Länge bis zu 2 m betragen. Für Hecken ist eine Überschreitung der Höhe auf 50 % der Grenzlänge gestattet.

Um dem Trend „private Grundstücke als Schottergärten zu gestalten“ entgegenzuwirken, werden diese in jeglicher Form in den örtlichen Bauvorschriften untersagt. Dadurch soll nicht nur das Straßenbild verbessert werden, sondern der Artenvielfalt und der Grundwasserneubildung geholfen werden.

## 4.9 Erschließung

### 4.9.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt südlich über die Straße „Am Herzberg“. Die Straße am Herzberg wird im Zuge der Erschließung bis zum Flurstück 17, Flur 4, Gemarkung Groß Steinum mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut. Auf dieser Straße gilt ein gesetzliches Parkverbot.

Das Plangebiet soll voraussichtlich als Tempo 30 Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden, um die Sicherheit innerhalb des Gebietes zu erhöhen und die Schallimmissionen zu reduzieren.



Der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebietes kann auf der Straße innerhalb des Baugebietes erfolgen. Die Straße wurde mit 6,5 m Breite geplant, sodass einseitig straßenbegleitend geparkt werden kann, ohne dass z. B. Rettungsfahrzeuge oder Abfallentsorgungsfahrzeuge behindert werden. Weiterhin wurden durch die Festsetzung eines 5 m Aufstellplatzes, zwei Stellplätze pro Grundstück festgesetzt, wodurch ausreichend Stellplätze, auch für Besucher, im Plangebiet vorhanden sind.

Am nördlichen Ende des Plangebietes wird eine Wendemöglichkeit geplant, die sowohl für Rettungsfahrzeuge und Abfallentsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist.

#### 4.9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Elektrizität und Gas des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Am Herzberg“. Die benötigten Leitungen werden dort an das Versorgungsnetz angebunden.

Innerhalb des zukünftigen Baugebietes wird das anfallende Schmutzwasser über neue Schmutzwasserkanäle an das örtliche Abwassernetz angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe. Damit die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes im Freigefälle möglich ist, werden entsprechende Aufschüttungen geplant. Für erforderliche Aufschüttungen sind die Angaben in Kapitel 4.11 zu beachten. Die konkrete Umsetzung wird in Abstimmung mit den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben in der Ausführungsplanung geplant.

Das von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte im Idealfall dort, wo es anfällt, durch Versickerung direkt wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt, sowie bei einem Starkregen die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in die Gewässer reduziert und die Belastung der Gewässer verringert. Es darf kein Wasser von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Fläche oder auf andere Privatgrundstücke geleitet werden. Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine, sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand). Eine dezentrale Versickerung ist im Plangebiet generell möglich (siehe Kapitel 4.10). Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob eine Rückhaltung des Regenwassers erforderlich wird, um den bestehenden Vorgaben zu entsprechen.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann voraussichtlich nicht über das Trinkwassernetz erfolgen. Aus diesem Grund ist eine überfahrbare Zisterne mit einem



Fassungsvermögen von ca. 50 m<sup>3</sup> im Bereich des Wendehammers vorzusehen. Im Straßenrandbereich sind zudem im Abstand von 120 m Hydranten einzuplanen. Die Umsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die konkrete Ausführung geplant.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz gem. RROP 2008 an. Auf dem Flurstück 17, Flur 4 befindet sich ein Graben (Gewässer 3. Ordnung) zum Hochwasserschutz, welcher unmittelbar an die HQ 100 angrenzt und einen wesentlichen Beitrag zum Hochwasserschutz der Ortschaft leistet. Die Feldmarkinteressenschaft Groß Steinum ist für die Unterhaltung des Gewässers verantwortlich. Damit die Unterhaltung des Grabens weiterhin gegeben bleibt, wird auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein 3 m breiter überfahrbarer Streifen geplant. Die dort geplanten Ansaaten können zur Räumung des Grabens überfahren werden (siehe Kapitel 7).

#### 4.9.3 Abfall

Das Gebiet ist planungsrechtlich so erschlossen, dass eine Abfallentsorgung möglich ist. Die Abfallentsorgung des Plangebietes soll ohne einen Abfallsammelplatz erfolgen. Der Abfall wird vor den Grundstücken an die Straße im Plangebiet gebracht und von der örtlichen Müllabfuhr mitgenommen. Der Wendehammer, sowie die Straße werden so geplant, dass diese für Drei-Achs-Müllfahrzeuge befahrbar sind.

Der Stadt Königslutter am Elm ist bewusst, dass die Anfahrt von Müllfahrzeugen aus dem bestehenden Wohngebiet am Herzberg nicht möglich ist. Eine entsprechende Anpassung der „Anfahrtsroute“ des Entsorgers, wird nicht als unzumutbarer Mehraufwand angesehen. Eine wirtschaftlich und städtebaulich vertretbare Planungsalternative konnte nicht gefunden werden.

#### 4.10 Baugrund

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein orientierendes Baugrundgutachten der Unteg GmbH erstellt, welches die grundsätzliche Bebaubarkeit und die allgemeinen Untergrundverhältnisse untersucht hat. Die Untersuchung hat ergeben, dass das Planungsgebiet grundsätzlich für die vorgesehene Bebauung geeignet ist. Zudem gibt das Gutachten an, dass eine dezentrale Versickerung nach DWA-A 138 generell möglich ist. Das Baugrundgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

#### 4.11 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. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien ist u.a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln.
  5. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.
  6. Für den Fall, dass eine Erdwärmenutzung im Planbereich beabsichtigt ist, ist diese im Planbereich aufgrund einer potentiellen Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe nur bedingt zulässig. Neben dem üblichen Anzeigeverfahren bedarf es deshalb für Erdwärmesonden jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dazu wird auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“, der als Heft 24 der Schriftenreihe „Geo Berichte“ veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und von dort auch heruntergeladen werden kann, verwiesen.
- § 1 BBodSchG fordert, bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a (2) BauGB ist es erforderlich, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das BNatSchG fordert, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sind, unvermeidbare Eingriffe sind dabei auszugleichen. Naturschutzrechtlich gesicherte Schutzausweisungen gemäß §§ 22-30 BNatSchG liegen im Änderungsbe-  
reich nicht vor.



## 4.12 Immissionsschutz

### Schallimmissionen

Im Verfahrensverlauf wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen anhand einer schalltechnischen Untersuchung vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG betrachtet. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte für Schallimmissionen für die geplante Nutzung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### Sonstige Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden, Süden und Westen 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 Umwelteinflüsse

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 darlegt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

## 6 Artenschutz

Die Planung wird durch artenschutzrechtliche Untersuchungen begleitet, welche in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben werden. Dieser wurde den Planunterlagen beigefügt. Der Fachbeitrag gibt an, dass zwei Vermeidungsmaßnahmen



erforderlich werden, damit keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG ausgelöst werden. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht und der beigefügten artenschutzrechtlichen Untersuchung erläutert und als textliche Festsetzung im Bebauungsplan integriert, um die Einhaltung sicherzustellen.

## 7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind vom Erschließungsträger auf einem 5 m breiten Streifen, angrenzend an den bestehenden Graben III. Ordnung, eine extensive Kräuter- /Grasmischung (z. B. von Rieger und Hofmann, Regiosaatgut) anzulegen. Auf der Grünfläche ist auf einem mindestens 3 m breiten Streifen vom Erschließungsträger eine Baum-Strauchreihe mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten (Bäume II. Ordnung, z. B. Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche) anzupflanzen. Die Maßnahme ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober -März) nach Gebäudefertigstellung vorzunehmen. Die Pflanzstreifen werden nach Fertigstellung an den jeweiligen Grundstückseigentümer übergehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer gleichartig zu ersetzen.

Ein Rückschnitt der Sträucher darf höchstens bis zu einer verbleibenden Höhe von 1,5 m durchgeführt werden.

Versiegelungen, bauliche Anlagen oder Nebenanlage sind im privaten Grünstreifen unzulässig.

Die Maßnahme ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober -März) nach Gebäudefertigstellung vorzunehmen.

## 8 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 4.9.2, 4.10 und 4.11 erläutert.



Für die betroffenen Biotoptypen (Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaft“) ergibt sich ebenfalls der Bedarf einer Kompensationsmaßnahme (K1). Ein Teil des notwendigen Ausgleichs erfolgt durch das Festlegen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zusätzlich müssen insgesamt 5.696 Werteeinheiten ausgeglichen werden. Die notwendige Kompensation soll auf der Fläche „Gemarkung Groß Steinum, Flur 6, Flurstück 66“ auf 2.698 m<sup>2</sup> erfolgen. Die geplante Durchführung wird im Umweltbericht (Kapitel 4.2.3) näher erläutert. Die konkrete Lage und Durchführung der Kompensationsmaßnahme (K1) in der Größenordnung von 4.796 Werteeinheiten wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, durch eine vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss festgelegt und deren Umsetzung somit sichergestellt.

In dem Umweltbericht wurde zudem ein Ausgleichbedarf für das Schutzgut Boden (K2) ermittelt. Aufgrund des besonderen Schutzbedarfs des Bodens im Plangebiet ist eine Sicherung von insgesamt 802 m<sup>2</sup> für Kompensationsmaßnahmen, ebenfalls auf dem Flurstück 66, Flur 6, Gemarkung Groß Steinum vorgesehen (siehe Umweltbericht, Kapitel 4.2.4). Die konkrete Lage und Durchführung der Kompensationsmaßnahme (K2) wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, durch eine vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss festgelegt und deren Umsetzung somit sichergestellt.

## 9 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 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.

## 10 Kosten

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Straßenbeleuchtung und Schmutzwasseranlagen werden vom Erschließungsträger vorgenommen. Die Kosten für die Realisierung des Baugebietes trägt der Erschließungsträger. Die Kosten für die Bebauungsplanaufstellung werden ebenfalls durch den Erschließungsträger übernommen. Der Stadt Königslutter am Elm entstehen keine Kosten.

## 11 Ablauf des Planverfahrens

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.08.2021 bis zum 30.09.2021 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 30.08.2021 mit einer Frist zum 30.09.2021 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

### Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 hat vom 31.03.2023 bis zum 05.05.2023 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 30.03.2023 mit einer Frist zum 05.05.2023 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

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

- Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.



### Erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 hat vom XX.XX.2023 bis zum XX.XX.2023 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.2023 mit einer Frist zum XX.XX.2023 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

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

## **12 Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.03.2023 bis zum 05.05.2023. 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 des Bebauungsplanes „Försters Wiese“ beschlossen.

Königslutter am Elm, .....

## **Teil II - Umweltbericht**