


Zeichenerklärung

- 


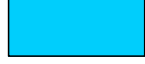

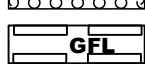




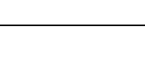

WA	

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- | | |
|--------|----|
| | II |
| 0,3 | ED |
| OK 9,5 | |

 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- | | |
|--|----|
| | ED |
|--|----|


 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- | |
|--------|
| OK 9,5 |
|--------|

 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- | |
|--|
| |
|--|

 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
-  **R** Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
-  Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  **GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der erschlossenen Grundstücke zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  **L** Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Schmutz- und Regenwasserleitungen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Hauptabwasserleitung, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung

Darstellung ohne Normcharakter

 -140 Höhenlinien, Beschriftung Normalhöhen null gestrichelt: 1 m Höhenlinien



Bebauungsplan Glentorf Nr. 6
"In den Gärtlingen"
mit örtlicher Bauvorschrift
 Stand 10.11.2024

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, Dach-/Staffelgeschoss

(1) In den Bereichen mit festgesetzter Zweigeschossigkeit ist kein 3. Geschoss mit Aufenthaltsräumen, auch kein Dach- oder Staffelgeschoss, zulässig.

3. 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. Werden Baugrundstücke über private Zufahrten in Gemeinschaftseigentum erschlossen, ist die Mitte der Grenzlinie der Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche maßgeblich. Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.

4. 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 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.

5. 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. Die Zufahrt nach Satz 1 und 2 und der Zugang nach Satz 3 dürfen unmittelbar aneinandergrenzen.

6. 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 zulässige Grundfläche mindestens 100 l betragen.

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

(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit **A** gekennzeichneten 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 für die Fläche nach Absatz 1 je angefangene 10 m des Streifens je ein einheimischer Strauch wie Haselnuss, Roter Hartriegel oder Gewöhnlicher Schneeball zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu pflanzen.

(3) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit **B** gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen ist eine 1-reihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Höhe der Hecke soll 2 m betragen und aus immergrünen Arten oder aus Arten, die ihr Laub über den Winter hinweg halten, bestehen z.B. aus Eibe, Liguster, Hainbuche oder Rotbuche. Ein Formschnitt ist zulässig.

8. Ausschluss von Kirschlorbeer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB)

Im Geltungsbereich ist das Anpflanzen von Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) nicht zulässig.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)

Innerhalb der Flächen die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der erschlossenen Grundstücke festgesetzt ist, soll das einzutragende Geh- Fahr- und Leitungsrecht nur die Grundstücke begünstigen, die ausschließlich über diese Fläche erschlossen sind.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 135 BauGB)

(1) Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch

1. eine Aufforstung des Flurstücks 58, Flur 2, Gemarkung Glentorf (7.201 m²),
2. eine Aufforstung auf dem Flurstück 62, Flur 2, Gemarkung Glentorf von 468 m² und
3. eine Extensivierung und Bewirtschaftung als extensives Grünland von 2.000 m² auf dem Flurstück 61, Flur 2, Gemarkung Glentorf

ausgeglichen (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 0,3: 45% Versiegelung

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Auf diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3.7.2023 anzuwenden.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „In den Gärtlingen“. 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) 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.

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

(3) 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 1 und 2 nicht.

§ 3 Stützmauern

(1) Stützmauern sind an der Grenze zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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.

(3) Kunststoffeinflechtungen sind im Geltungsbereich in allen Grundstückseinfriedungen unzulässig.

§ 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 Königsfutter am Elm

Bebauungsplan Glentorf Nr. 6 "In den Gärtlingen" mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Stand: November 2024

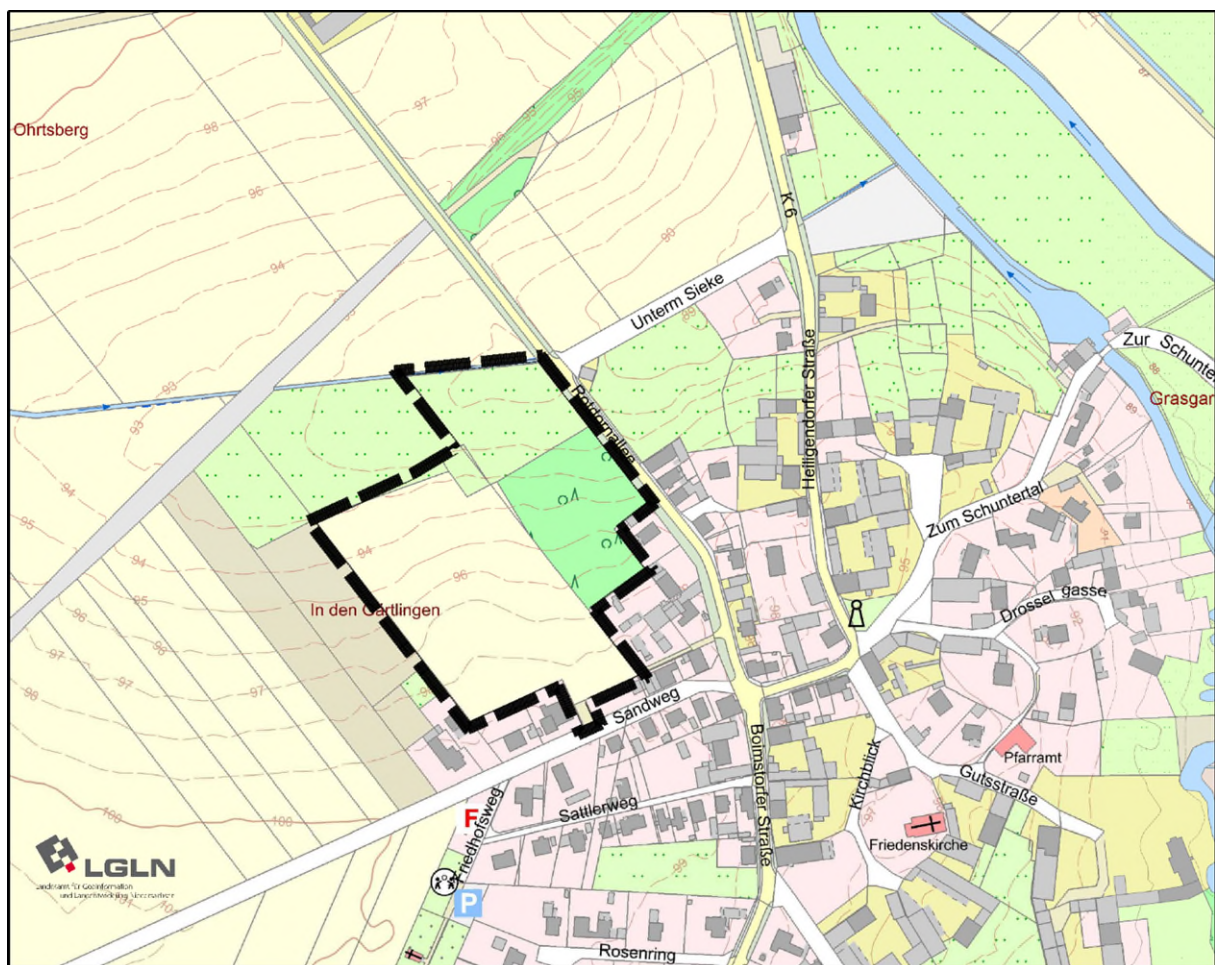


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs, 1:5.000, Quelle: AK5 © LGLN

Kontakt:

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

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	5
3	Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	6
3.2.2	Geschossigkeit	7
3.2.3	Zulässige Höhe der Gebäude (OK)	7
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	7
3.4	Bauweise	8
3.5	Örtliche Bauvorschriften	8
3.5.1	Dachfarbe (§ 2)	8
3.5.2	Vorzone, Stützmauern (§ 3)	9
3.5.3	Einfriedungen (§ 4)	9
3.5.4	Schottergärten (§ 5)	10
3.5.5	Stellplätze (§ 6)	10
3.6	Regenrückhaltebecken	10
3.7	Fläche für Anpflanzungen	10
3.8	Ausschluss von Kirschlorbeer	11
3.9	Erschließung	11
3.9.1	Verkehr	11
3.9.2	Energie	12
3.9.3	Trinkwasser und Löschwasser	12
3.9.4	Abwasser	12
3.10	Baugrund	14
3.11	Flächenbilanz	14
3.12	Realisierung der Planung	14
4	Umweltbericht	15
4.1	Einleitung	15
4.1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	15
4.1.2	Fachgesetze	15
4.1.3	Fachpläne	15
4.1.4	Schutzgebiete	16
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
4.2.1	Boden	16
4.2.2	Wasser	17
4.2.3	Luft/Klima	17

4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	18
4.2.5	Landschafts- (Orts-)bild	19
4.2.6	Mensch (Immissionsschutz)	19
4.2.7	Kultur und Sachgüter	20
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen	21
4.2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe, Abfälle.....	21
4.2.10	Waldrecht.....	21
4.2.11	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	22
4.2.12	Artenschutz.....	24
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
4.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
4.5	Zusätzliche Angaben.....	25
4.5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	25
4.5.2	Überwachung.....	25
4.5.3	Zusammenfassung	25
5	Literaturverzeichnis	26

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt Königslutter in Glentorf 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 vorgesehen, da dies der Nachfrage in diesem ländlichen Ortsteil entspricht.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Glentorf. Er wird im Osten durch die Kreisstraße 1 (Rotdornallee) und im Süden durch den Sandweg und die jeweils bestehende Bebauung begrenzt. Im Westen grenzen Acker- und Grünlandflächen an, im Norden begrenzt ein bestehender Graben den Planbereich (Gemarkung Glentorf, Flur 3, Flurstücke 26/4; 28/1; 29/5).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3 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 Glentorf sind keine Festlegungen getroffen.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für Erholung, das die Ortslage allseitig umschließt. Die Schunterniederung ist zusätzlich als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Nördlich ist liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Die Inanspruchnahme von Flächen des Vorbehaltsgebietes für Erholung ist nicht vermeidbar, ohne dafür die Entwicklung von Neubaufäche ganz aufzugeben, da die gesamte Ortslage von dem Vorbehaltsgebiet umgeben ist. Die Entwicklung von Bauland ist für die Stadt und den Ortsteil Glentorf jedoch ein legitimes und bedeutendes Ziel, dass die wirtschaftliche und demografische Entwicklung sichert.

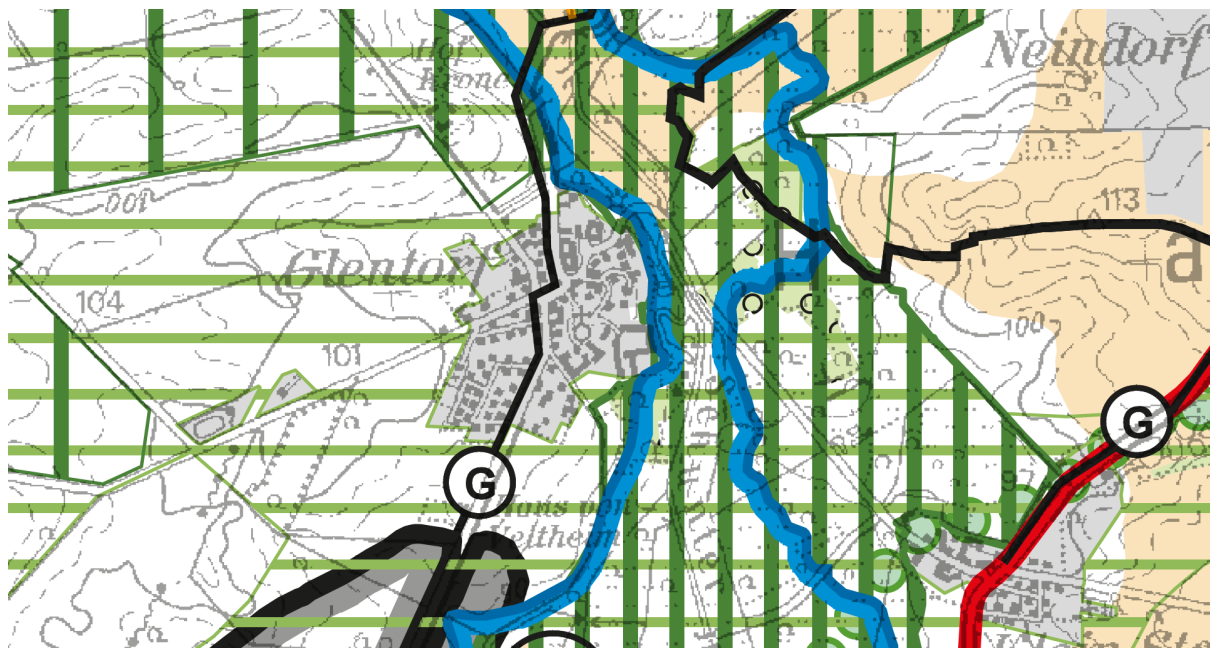
Mit der Festsetzung des Wohngebietes für ca. 33 Grundstücke auf ca. 2,3 ha Nettobauland soll die Baulandnachfrage in Glentorf für ca. die nächsten 20 Jahre gedeckt werden. Baulücken oder Verdichtungsmöglichkeiten in wesentlichem Umfang sind innerhalb der Ortslage nicht verfügbar. Insofern bleibt für 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 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 Glentorf wären demnach 14 Wohneinheiten für den Zeitraum von 10 Jahren bedarfsgerecht. Da sich aus der topografischen Situation und der Entwicklung einer sinnvollen städtebau-

lichen Struktur ein deutlich größeres Baugebiet ableitet, hat die Stadt mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig eine Zielvereinbarung über die Wohnbaulandentwicklung geschlossen. Demnach soll das Baugebiet den Bedarf für 20 Jahre decken.

„Die Stadt Königslutter am Elm verpflichtet sich, innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren – gerechnet ab Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „In den Gärtlingen“ - kein weiteres Baugebiet im Ortsteil Glentorf festzusetzen, das dem Wohnen dient.“ (Auszug aus der Zielvereinbarung gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG))

Tabelle 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP2008)



2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter stellt für den Geltungsbereich weitgehend Wohnbaufläche dar. Die Abweichungen sind sehr gering (bis 10 m, wenige Hundert Quadratmeter). Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans werden somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Südlich und östlich schließen gemischte Bauflächen an. Südlich des Sandwegs folgen weitere Wohnbauflächen.

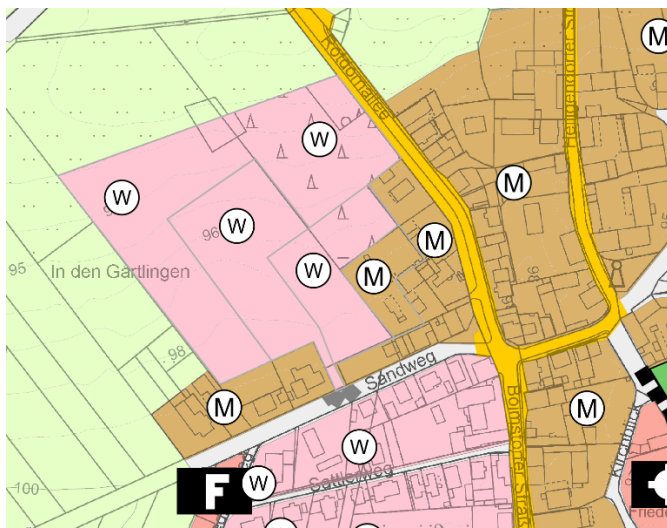


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(Quelle: www.regionalverband-braunschweig.de/siedlung-und-landschaft/fnp/)

2.3 Planungsrecht

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

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.

Neben dem Wohnen sind im allgemeinen Wohngebiet auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die sich hier gut integrieren können, wenn sie mit geringen Emissionen verbunden sind.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf, Grundlage: AK5 © LGLN

Ebenfalls allgemein zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit der Ansiedlung dieser Betriebe bzw. Anlagen ist nicht zu rechnen.

Das allgemeine Wohngebiet fügt sich hier städtebaulich ein, da auch die nächstgelegenen vorhandenen Siedlungsbereiche durch Wohnnutzung geprägt ist. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit gegenüber Immissionen ist in Abschnitt 4.2.6 Näheres erörtert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen im dörflichen Ortsteil in der Regel der durch die Bauherren angestrebten Bebauungsintensität. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 1 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so dass maximale Versiegelungen von 45 % 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, Zufahrten und Stellplätze als 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. 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	23.535
Zulässige Grundfläche	7.060
Maximal überbaute und befestigte Fläche Zulässige einschl. Überschreitung der GRZ nach Maßgabe der textlichen Festsetzung entsprechend § 19 Abs. 1 Satz 3 BauNVO	10.591

3.2.2 Geschossigkeit

Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs (WA 1) wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt. Damit soll ein landschaftsgerechter Ortsrand gestaltet werden, an dem das Maß der baulichen Nutzung abnimmt.

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 dem erwarteten Bedarf realisierbar.

3.2.3 Zulässige Höhe der Gebäude (OK)

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

Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche, auf der Grenzlinie zum Baugrundstück. Bei Grundstücken an Stichwegen liegt der Bezugspunkt in größerer Distanz, dort wo die gemeinschaftliche Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anbindet. Um den Höhenunterschied über diese Distanz zu berücksichtigen, wird für 2 Hinterliegergrundstücke eine Höhe von 10,5 m festgesetzt. Damit sollen sich die Gebäudehöhen gleichmäßig mit dem Gelände entwickeln und erhebliche Unterschiede in der tatsächlichen Nutzbarkeit der Baugrundstücke vermieden werden. Dem Bebauungsplan wird bis zum Satzungsbeschluss ein Plan mit den Ausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsflächen beigefügt, so dass ein rechtssicherer Vollzug dieser Regelungen möglich ist.

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Geltungsbereichsgrenze hält die Baugrenze überwiegend einen Abstand von 3 m. Im Bereich festgesetzter Anpflanzungen sowie an einer Stelle mit Grenzbebauung ist der Abstand größer.

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 eine Zulässigkeit ausschließlich für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In dem ländlich geprägten Ortsteil ist vor allem mit einer Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern zu rechnen. Ergänzend werden auch Doppelhäuser zugelassen. Es ist jedoch nur mit einer geringen Nachfrage nach diesem Haustyp zu rechnen. Um diesem Bedarf insbesondere für den Fall eines gemeinsamen Bauens innerhalb einer Familie gerecht zu werden, wird diese Bauweise nicht ausgeschlossen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften will die Stadt eine regionaltypische Gestaltung des Baugebiets fördern, indem sie 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.

3.5.1 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. 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.

3.5.2 Vorzone, Stützmauern (§ 3)

Über eine textliche Festsetzung werden Regelungen zu baulichen Anlagen im Bereich der Vorzone, dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie 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 zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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.

3.5.3 Einfriedungen (§ 4)

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

Zulässig sind

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

Weiterhin werden Kunststoffeinflechtungen in Zäunen (üblicherweise bei Stabmattenzäunen) für alle Grundstückseinfriedungen im Geltungsbereich ausgeschlossen. Nach Auffassung der Stadt wird diese Art der Einfriedung, die oft eine vollständige Abschirmung des Grundstücks zum Ziel hat, dem gestalterischen Anspruch an Wohngebiete nicht gerecht, da sie eine rein funktionale Anmutung haben. Für den gewünschten Sichtschutz stehen eine Reihe anderer Materialien und Bauweisen zur Verfügung. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Einsehbarkeit des Grundstücks durch 2 m hohe Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken stark einzuschränken. Die Aufenthaltsqualität der Freiräume in Wohngebieten wird jedoch auch durch die Wahrnehmbarkeit benachbarter Gärten geprägt. Wird diese Wahrnehmbarkeit eingeschränkt, so möchte die Stadt zumindest einen gestalterischen Mindestanspruch bei den blickdichten Einfriedungen verwirklichen.

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

Die Höhenbegrenzungen der Einfriedungen und der Stützmauern haben 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 erlebten Straßenraumes werden.

3.5.4 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 Niedersächsische 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.

3.5.5 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.

3.6 Regenrückhaltebecken

Nördlich der Bauflächen soll ein Regenrückhaltebecken angelegt werden, das das Wasser verzögert an den nördlich gelegenen Graben abgibt. Im Becken soll Versickerung möglich sein und dafür gesorgt werden, dass nur ein möglichst geringer Teil des Jahresniederschlags tatsächlich in die offene Vorflut abgeleitet wird. Das Becken soll möglichst flach ausgeformt werden und muss ggf. entsprechend der Höhenverhältnisse gegliedert werden. Flache Böschungen sollen dafür sorgen, dass von dem Becken keine erheblichen Gefahren ausgehen. Weiterhin soll dadurch eine einfache Bewirtschaftung durch Mahd ermöglicht werden. Es wird eine landschaftsangepasste Gestaltung ohne hohe Einfriedungen und mit erheblichem ökologischem Wert angestrebt. Auf der Fläche sollen einige Bäume angepflanzt werden, die der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung dienen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Graben ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

3.7 Fläche für Anpflanzungen

An der Westseite des Geltungsbereichs sollen ebenfalls Gehölze für die landschaftliche Eingrünung gepflanzt werden (Fläche für Anpflanzungen mit Kennzeichnung „A“. Da hier kein direkter öffentlicher Zugang zu der Fläche besteht, wäre eine öffentliche Fläche für Anpflanzungen nur möglich, wenn die Fläche zusätzlich einen Weg aufnehmen könnte und über einen Weg an die öffentliche Erschließung angebunden wäre. Um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen, sollen die Anpflanzungen daher auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Dazu wird festgesetzt, innerhalb des Pflanzstreifens je Grundstück einen 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 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. Die Stadt entscheidet sich hier für maßvolle Pflanzpflichten um die Freiheit bei der Gartengestaltung, den Blick in die freie Landschaft sowie die Nutzung von Photovoltaikmodule auf Dachflächen nicht erheblich einzuschränken. Dennoch kann auf diese Weise eine wesentliche Eingrünung erreicht werden, die eine landschaftliche Neugestaltung des Ortrandes darstellt.

Eine zweite Fläche für Anpflanzungen befindet sich an der Grenze des Geltungsbereichs zu einem Grundstück mit Pferdehaltung. Sie ist in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnet und soll einen Sichtschutz sowie eine Barriere zur Verminderung von Gerüchen bilden. Auf der 3 m breiten Fläche soll eine einreihige Hecke gepflanzt werden. Ggf. muss direkt an der Grenze ein geringer Abstand für die Durchführung von Pflegemaßnahmen an der Außenseite der Hecke freigehalten werden. Es sind immergrüne Arten (z.B. Liguster) zu verwenden oder Arten, die das trockene Laub über Winter bis zum Neuaustrieb halten (Rotbuche). Durch einen Formschnitt kann die Grundfläche der Hecke begrenzt werden. (siehe auch Abschnitt 4.2.6)

3.8 Ausschluss von Kirschlorbeer

Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) wird in Wohngebieten zunehmend in größerer Zahl insbesondere als Einfriedung genutzt, da er immergrün und pflegeleicht ist. Dadurch werden zunehmend andere Heckenpflanzen aus den Baugebieten verdrängt. Der aus Vorderasien stammende Kirschlorbeer hat nur einen geringen Nutzen für die einheimische Tierwelt. Im Vergleich mit den verschiedenen einheimischen Heckenpflanzen nutzen nur wenige Arten die Blüten, Blätter oder Früchte. Zudem kommt es zur Verschleppung der Samen in die freie Landschaft, so dass der Kirschlorbeer als invasive Art angesehen wird, die in naturnahen Ökosystemen einheimische Arten verdrängt. Aus diesem Grund erfolgt eine Festsetzung, Kirschlorbeer im Geltungsbereich nicht zu pflanzen. Den Bauherren stehen eine Reihe alternativer Heckenpflanzen zur Verfügung, um die gewünschte Einfriedung oder Gartengestaltung zu verwirklichen.

3.9 Erschließung

3.9.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Rotdornallee (Kreisstraße K1) sowie vom Sandweg durch eine abgewinkelte Verbindungsstraße mit einer Breite von 8 m. Der Ausbau sollte als Mischverkehrsfläche erfolgen.

Im Bereich der Anbindung an den Sandweg weitet sich die Verkehrsfläche auf einer Länge von 15 m auf eine Breite von 10,5 m. Hier sollen kleine Grünflächen und Straßenbäume eingeordnet werden.

Von der Verbindungsstraße führt eine knapp 60 m lange Stichstraße mit einer Breite von 6,5 m nach Norden. Über diese Stichstraße muss auch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche weiterhin erreichbar sein. Eine Wendeanlage ist für diesen kurzen Stichweg nicht vorgesehen. Die Behälter der verschiedenen Abfallsysteme müssen deshalb zur Abholung an die Kreuzung gebracht werden. Die Kreuzung ist für die Aufstellung der Müllbehälter ausreichend groß bemessen. Hier können randlich Grünflächen mit Rasen angelegt und Bäume gepflanzt werden. Über diesen Stichweg werden 6 oder 7 Grundstücke angebunden.

Ein weiterer Stichweg führt von der Verbindungsstraße ca. 30 m auf das Regenrückhaltebecken zu und erschließt zwei Hinterliegergrundstücke. Im diesem Stichweg verlaufen auch Kanäle.

Für die Baumpflanzungen im Straßenraum sollen Baumscheiben von mindestens 12 m² gewährleistet werden. Die Standorte sind unter Beachtung des Schutzes der Versorgungsleitungen und unter Würdigung der Betroffenheit angrenzender Grundstücke (z.B. durch Beschattung) im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Die Baumstandorte im städtebaulichen Entwurf sind daher (auch bezüglich der Anzahl) nur Vorschläge ohne Rechtsbindung. Die Straßenbäume werden in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht berücksichtigt.

Weitere Hinterliegergrundstücke werden über private Stichwege erschlossen. Dafür werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Flächen werden Gemeinschaftseigentum, dass an die darüber erschlossenen Grundstücke gebunden ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist an der Rotdornallee in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 100 m gegeben.

3.9.2 Energie

Netzbetreiber für elektrische Energie ist die LSW Netz GmbH & Co. KG. Grundversorger ist die LSW Energie GmbH & Co. KG. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an das vorhandene Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Niedersächsische Bauordnung verlangt die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (ab 50 m² Dachfläche). Damit tragen die zukünftigen Bauvorhaben zur nachhaltigen dezentralen Energieversorgung bei.

Aufgrund der zu erwartenden hohen Gaspreise und geringen Nachfrage, kann nicht mehr von einer Erdgasversorgung in Neubaugebieten ausgegangen werden. Daher wird im Plangebiet kein Leitungsnetz für Erdgas verlegt. Dies entspricht auch der bundesrechtlichen Zielstellung, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Für den Wohnsektor ist dies insbesondere bei Neubebauung zu beachten.

3.9.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser sind die Stadtwerke Königslutter GmbH. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet 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.

3.9.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers sind die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) zuständig.

Ein Schmutzwasserkanal verläuft in der Rotdornallee. An diesen kann der Schmutzwasserkanal der neuen Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Das Gebiet entwässert mit dem allgemeinen Gefälle nach Norden. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Graben, der Niederschlagswasser aufnehmen kann und zwischen den Bauflächen und dem Graben sollen Flächen für Versickerung und Regenrückhaltung angelegt werden. Für die Einleitung in den Graben ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Bei der Errichtung des Regenrückhaltebeckens sind die topografischen Verhältnisse sowie die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist das Becken über Dämme zu errichten.

Für die Regen- und Schmutzwasserkanäle wird ein Leitungsrecht von einem Stichweg zur Fläche für Regenrückhaltung festgesetzt.

Nach § 96 Abs. 3 NWG ist die Versickerung auf den Grundstücken der „Normalfall“:

§ 96 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

...

(3) Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind anstelle der Gemeinde verpflichtet

- 1. die Grundstückseigentümer, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten,*

...

Die Versickerung ist die Art der Niederschlagswasserentsorgung, die gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung möglichst geringfügig auf den Wasserhaushalt auswirkt. Aus diesem Grund strebt die Gemeinde grundsätzlich die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle an.

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

Laut des vorliegenden Bodengutachtens (Röhrs & Herrmann, 2022) ist innerhalb des Geltungsbereichs Versickerung nur in Teilflächen möglich. Für diese Grundstücke wird absehbar kein Anschluss an den Regenwasserkanal gewährt. Die Entscheidung darüber wird ggf. im Entwässerungsantrag für das Grundstück getroffen. Als Grundlage dafür dient das Baugrundgutachten (siehe auch Abbildung 4) sowie ggf. grundstücksspezifische Baugrundgutachten der Bauherren. Auf durchlässigen Böden und ausreichend Platz, ist die Versickerung über die belebte Bodenzone zu bevorzugen, Da der Boden eine zusätzliche Reinigungsfunktion ausübt. Diese Form der Versickerung ist auf Wohngrundstücken für das Wasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen genehmigungsfrei.

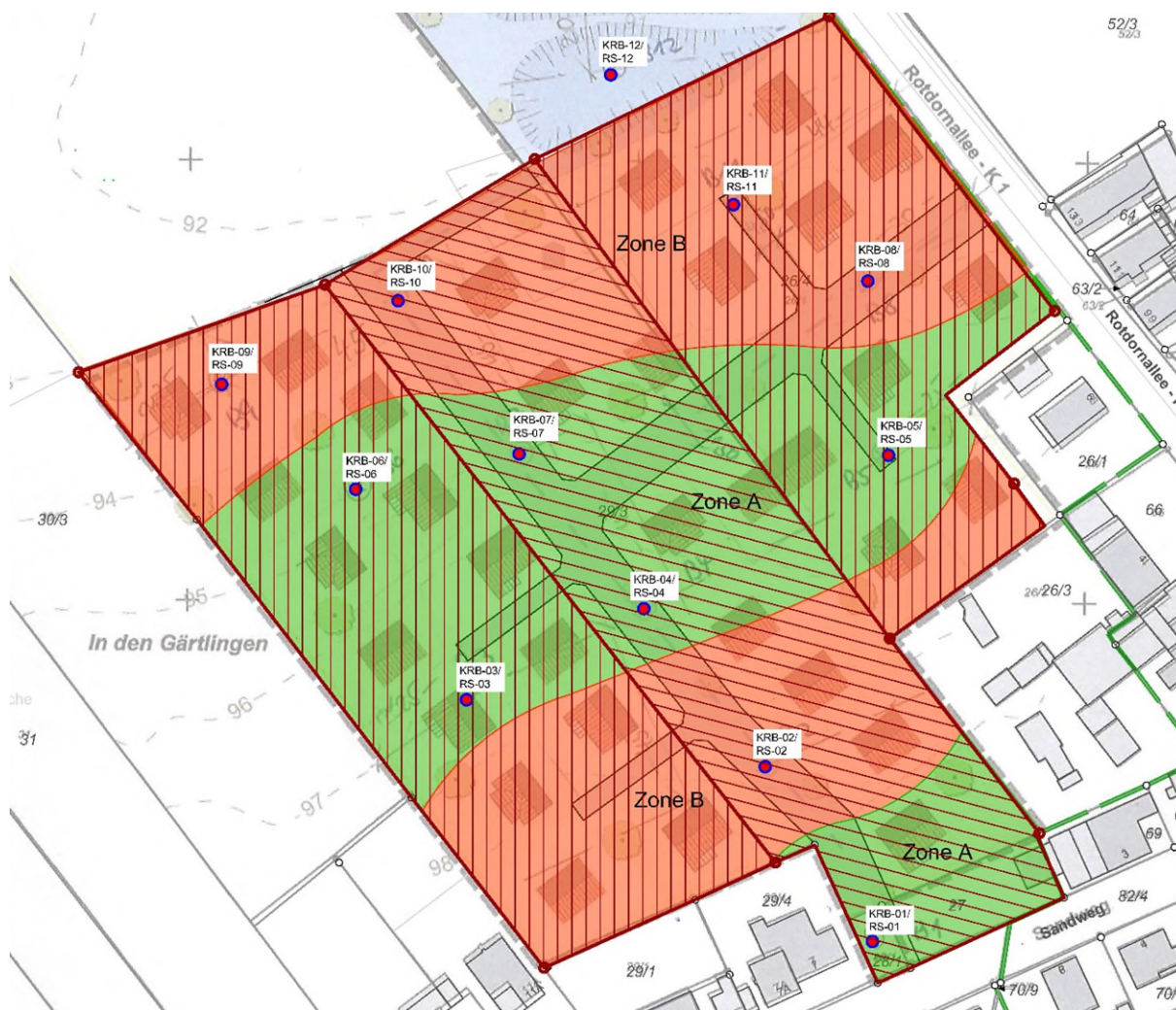


Abbildung 4: Auszug aus dem Baugrundgutachten (Röhrs & Herrmann, 2022)
(rot: Versickerung nicht möglich, grün: Versickerung möglich)

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind ferner qualitative Anforderungen zu beachten. Das Wasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen der Wohngrundstücke gilt meist als unbelastet. Eine Schadstoffbelastung kann insbesondere durch metallische Dacheindeckungen entstehen. Sofern diese nicht besonders gegen Korrosion beschichtet sind, geben Dachflächen aus Kupfer, Zink, Blei oder Aluminium in erheblichem Umfang Schadstoffe ab. Die Verwendung der üblichen Metalle für Rinnen und Fallrohre, Trauf- und Kehlbleche sowie kleinflächige Abdichtungen gilt im Allgemeinen als unproblematisch. Maßgeblich sind die jeweils geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen. Für die Einleitung in den Kanal (indirekte Einleitung in ein Oberflächengewässer) ist z.B. das Arbeitsblatt DWA-A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) beachtlich.

Die Gemeinde wird auch im Rahmen der Erschließungsplanung die Möglichkeiten einer direkten Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen prüfen.

Niederschlagswasser, das innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen nicht zur Versickerung gebracht werden kann, wird über ein Regenrückhaltebecken in den nördlich gelegenen Graben eingeleitet.

3.10 Baugrund

Im Untergrund stehen glaziofluviale Sande über einer sandigen Verwitterungszone der Oberkreide an. Nach den bisher vorliegenden Informationen (Röhrs & Herrmann, 2022) ist die Gründung der Bauwerke mit üblichem Aufwand oder einem zusätzlichen Bodenaustausch bis 1 m Mächtigkeit möglich. Es werden Gründungsempfehlungen gegeben, die für die Baugrundstücke durch jeweils einzelne Gutachten validiert werden sollten.

Mit Bodenverunreinigungen im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Diesbezügliche Untersuchungen im Baugrundgutachten haben keine besonderen Belastungen nachgewiesen.

Lösliche Gesteine im Untergrund liegen in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückgeführt wird. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr.

3.11 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße im m ²
WA	23.535
Straßenverkehrsfläche	3.432
Regenrückhaltebecken	3.840
Gesamt	30.807

3.12 Realisierung der Planung

Die Grundstücke des Baugebietes stehen dem Vorhabenträger zur Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Erschließung des Gebiets soll zügig realisiert.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt und den Trägern der Versorgungsanlagen.

Die Grundstücke sollen ohne Bauträgerbindung für den individuellen Einfamilienhausbau veräußert werden.

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 innerhalb 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

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

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

Der Geltungsbereich befindet am nördlichen Ortsrand.

Neben den Bauflächen werden Verkehrsflächen und eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken 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.

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 Hinweis zur vorliegenden Planung geben. Die aktuellen Daten des Landes sowie die zu dieser Planung durchgeführten Erfassungen der Biotop- 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 Landschaftsausschnitt als „Landschaftsbildeinheit mit sehr geringer Bedeutung“.

Hinsichtlich der Kaltluftproduktion werden im Geltungsbereich verschiedene Bereiche unterschieden. Der ehemaligen Weihnachtsbaumplantage wird eine mittlere Kaltluftproduktion zugeschrieben, dem Acker eine hohe und dem Grünland im Norden eine sehr hohe.

Für eine ackerbaulich genutzte Teilfläche des Geltungsbereichs nennt der Landschaftsplan das Ziel: "Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend sehr geringer bis geringer Bedeutung für alle Schutzgüter"

In der Maßnahmenkarte wird für die Acker- und Grünlandflächen ein Vorrang für grundwasser- und bodenschonende Bewirtschaftung gefordert. Für die Randbereiche des nördlich gelegenen Grabens wird die Neuentwicklung von Biotopen in bisher intensiv genutzten oder beeinträchtigten Bereichen vorgeschlagen.

4.1.4 Schutzgebiete

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

Die Ortslage Glentorf ist im Norden, Osten und Süden vom Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Schunter“ umgeben. Die Distanz beträgt ca. 350 m. Wirkungen des Plangebietes auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten, da die bebaute Ortslage zwischen dem Plangebiet und dem LSG liegt.

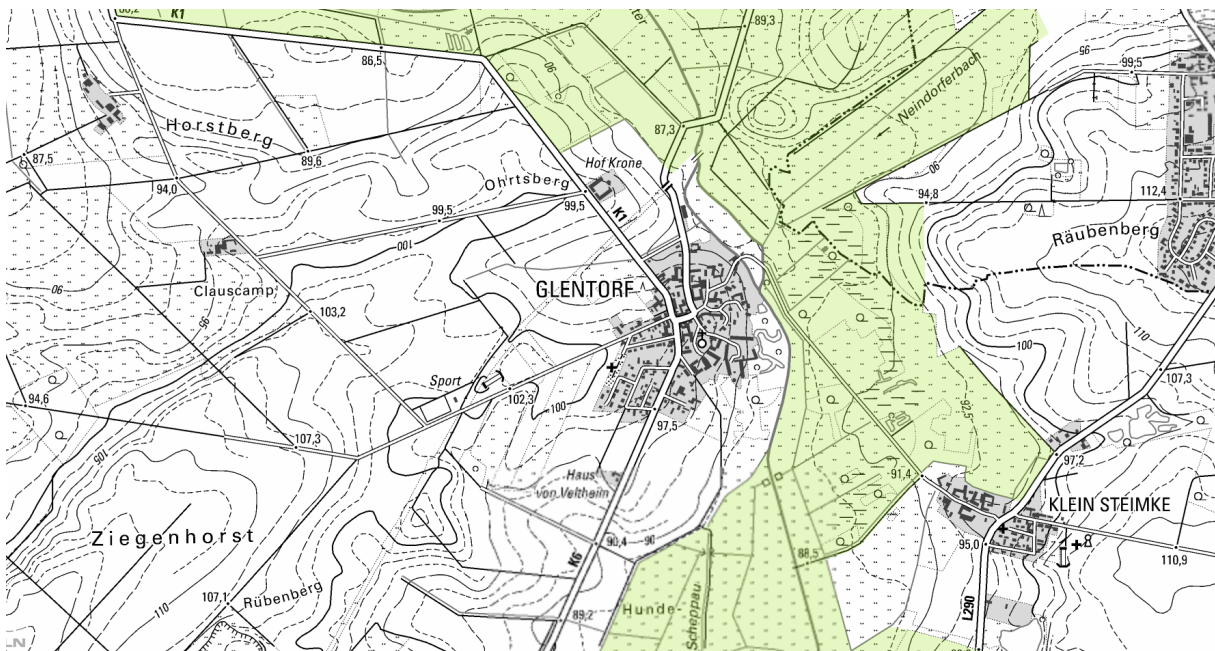


Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Schunter"

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Boden

Im Untergrund stehen glazifluviale Sande über einer sandigen Verwitterungszone der Oberkreide an (Röhrs & Herrmann, 2022).

Im größten Teil des Plangebietes hat sich eine mittlerer Braunerde-Podsol entwickelt. In den nördlichen Bauflächen und im Bereich des Regenrückhaltebeckens steht eine mittlere Pseudogley-Braunerde an. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist gering und wird mit Ackerzahlen von 27 bis 38 sowie mit einer Grünlandzahl von 42 angegeben. Schutzwürdige Böden sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 2023).

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 und 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.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren, wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. 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 der Schunter zu.

Der Boden ist teils gut wasserdurchlässig und teils bindig. Laut des vorliegenden Bodengutachtens (Röhrs & Herrmann, 2022) ist innerhalb des Geltungsbereichs Versickerung nur in Teilflächen möglich.

Entsprechend der topografischen Situation ist der Grundwasserstand sehr unterschiedlich. Im Süden wurde bis 5 m kein Grundwasser angetroffen und im Norden, nahe des Grabens wurde der Grundwasserstand in einer Bohrung 45 cm unter der Geländeoberfläche festgestellt.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die geplante Bebauung wird sich der Oberflächenabfluss zu Lasten der Grundwasserbildung erhöhen. Die Regenrückhaltung wirkt einer erheblichen Vergrößerung der Abflussspitzen des Gebietes entgegenwirken. Das geplante Regenrückhaltebecken wird in den angrenzenden Graben entwässern (Siehe Abschnitt 3.9.4).

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu minimieren, wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt und in großen Teilen eine 2-geschossige Bebauung zugelassen. Zudem wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche davon abhängig gemacht, dass Flächen begrünt (z.B. Dächer), wasserdurchlässig befestigt werden oder das Wasser dieser Flächen auf dem Grundstück vollständig zur Versickerung gebracht wird.

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 überwiegend unversiegelt und heterogen genutzt. Neben einer großen Ackerfläche kommt Grünland und eine Brachfläche vor, die ehemals von Bäumen bestanden war. Weiterhin sind ein kleiner Garten und verschiedene Gehölzbestände vorhanden.

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 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.

4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich nimmt unterschiedliche Nutzflächen am Ortsrand von Glentorf ein.

Den größten Flächenanteil mit 1,8 ha nimmt eine Ackerfläche ein, die zurzeit nicht mit einer Feldfrucht bestellt ist. Die bestehende Brache (UHM im Kartierbericht (LaReG, 2022)) ist eine Agrarumweltmaßnahme.

Ein weiterer großer Anteil des Geltungsbereichs (0,67 ha) wurde früher als Weihnachtbaumpflanzung genutzt. Diese Nutzung wurde offensichtlich irgendwann nicht mehr fortgeführt, so dass sich einerseits die verbliebenen Weihnachtsbäume über die Hiebreife für diese Nutzungsform hinweg entwickelt haben und die Fläche insgesamt als Nadelholzbestand geprägt haben. Die Fläche ist demnach als Wald i.S. des Waldrechts anzusehen. An diesem Status hat sich nichts dadurch geändert, dass der Bestand nach Borkenkäferbefall gefällt wurde. Es besteht eine Pflicht zur Wiederaufforstung, die wegen der zu erwartenden Waldumwandlung bisher nicht durchgeführt wurde. Die Fläche wird in der Tabelle zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich daher als sonstiger Nadelforst (WZ) berücksichtigt, während sie in der Karte der Biotop- und Nutzungstypen vom Büro Lareg überwiegend als gehölzreiche Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URTzv) erfasst ist. Weiterhin wurden hier auch bebaute und befestigte Flächen (OYH/OFZ) sowie ein angelegter Teich (SXZ) erfasst. Die betreffende Fläche wird demnach im Waldrecht und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit den selben Biotop-/Nutzungstypen berücksichtigt.

In anderen Bereichen wurden Laubgehölze als Gebüsch oder Baumhecke angepflanzt oder haben sich in offenen Bereichen spontan angesiedelt (Sukzessionsgebüsch). Am nördlichen und östlichen Rand stehen Kopfweiden.

Der dritte, große Teil des Geltungsbereichs wird als Grünland genutzt. Es ist artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GETm) das sowohl Zeigerarten magerer Standorte (Kleinköpfiger Pippau) wie auch nährstoffreicher Standorte (Große Brennessel) aufweist. Ein schmaler Streifen dieses Grünlandes ragt auch weiter westlich in den Geltungsbereich. An der Rotdornallee grenzt ein straßenbegleitender Graben an und auch nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein Graben nach Osten, der östlich der Ortslage in die Schunter mündet. Zwischen den Gräben und dem Grünland befinden sich Weiden.

Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein Freizeitgrundstück, das offensichtlich zurzeit nicht genutzt wird. Insofern hat sich dort eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingestellt. Im Westen ist ein kleines standortfremdes Feldgehölz (HX) vorgelagert, das von Eichen und Birken gesäumt wird (HBE).

Das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten wurde im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt.

Im Zuge der Brutvogelkartierungen wurden innerhalb des UG 27 Vogelarten festgestellt, davon besteht für 7 Arten ein Brutverdacht, für 10 Arten liegt eine Brutzeitfeststellung vor und 10 Arten sind als Nahrungsgäste einzustufen (LaReG, 2022).

Bei den festgestellten Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um Arten der Feldgehölze, wie Bluthänfling, Dorngrasmücke und Goldammer, sowie Arten der Siedlungsgehölze, wie Grünfink und Heckenbraunelle. Diejenigen Arten, für die ein Brutverdacht auf der Planfläche besteht, sind hauptsächlich Freibrüter, die ihre Nester in Gehölzen anlegen oder am Boden. Einzig im Norden der Fläche gab es geeignete Brutplätze für die Höhlenbrüter Hausrotschwanz und Blaumeise. Das randliche Vorkommen von Feldlerche und Jagdfasan spiegelt den Übergang zur offenen Feldflur wider.

Unter den erfassten Arten haben 13 einen Sonderstatus: Rotmilan, Mäusebussard und Grünspecht sind streng geschützt (nach Vogelschutzrichtlinie Anh. 1, EG-VO 407 Anh. A bzw. nach BNatSchG § 7 (2) Nr. 14) und Bluthänfling, Feldlerche, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer,

Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Rotmilan, Star und Stieglitz (RL-Kategorie 3 oder Vorwarnliste in Niedersachsen) sind in ihrem Bestand gefährdet.

Mehl- und Rauchschnalbe, Star, Grünspecht, sowie die beiden Raubvögel Rotmilan und Mäusebussard, sind Nahrungsgäste auf der Gras- und Staudenflur im Westen der Planfläche, wo auch die Feldlerche vorkommt. Das Nest der Feldlerche liegt aber wohl weiter außerhalb, im Westen der Planungsfläche. Die streng geschutzten Arten, Bluthänfling, Gartengrasmücke, Girlitz, Goldammer und Stieglitz gehören alle der Gilde der Geholzbrutenden Vögel an und wurden dementsprechend in den Gehölzen des Kleingartens und der Baumgruppe im Norden der Planfläche erfasst. Dort bietet sich durch die ruderale Staudenflur auch eine gute Nahrungsquelle für diese Arten.

Brütende Vögel (Brutnachweis oder Brutverdacht) im Geltungsbereich, die in der Roten Liste Niedersachsen als gefährdet geführt werden, wurden nicht erfasst.

Eine Feldlerche ist im Abstand von ca. 50 m westlich mit Brutverhalten, fliegend erfasst worden. Aufgrund des Meideverhaltens der Feldlerche ist für diesen Brutplatz von einer Verdrängung auszugehen, wenn das Baugebiet realisiert wird.

Das Freizeitgrundstück (PHF) zeigt eine größere Artenvielfalt als der übrige Geltungsbereich und hat eine mittlere Bedeutung für die Avifauna.

4.2.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Glentorf. Die Gehölze im Plangebiet und die verschiedenen Nutzungen tragen zu einer guten landschaftlichen Einbindung der Ortslage bei. Besondere Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung werden erhebliche Gehölzbestände entfernt und es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Im Norden wird ein Regenrückhaltebecken zwischen der Bebauung und dem Graben eingeordnet. Dieses soll als weite Mulde mit extensivem Grünland hergestellt und randlich bepflanzt werden. Insofern entsteht hier wieder eine Struktur, die den Übergang der Ortslage in die Landschaft gestaltet. Die Gehölze am Graben bleiben erhalten.

Im Westen grenzen die geplanten Grundstücke an vorhandene Grundstücke und eine Ackerfläche. Eine öffentliche Anpflanzung wäre hier nur möglich, wenn dafür auch ein zusätzlicher Unterhaltungsweg geschaffen wird und dieser an die Verkehrsflächen angebunden wird. Dafür wäre eine zusätzliche öffentliche Fläche von mehr als 1.000 m² erforderlich. Die Stadt hält den zusätzlichen Flächenbedarf, den wirtschaftlichen Aufwand und den dauerhaften Unterhaltungsaufwand an dieser Stelle nicht für angemessen, um den Ortsrand entlang von 5 Wohngrundstücken einzugrünen. Auch mit einer deutlich geringeren Eingrünung auf den Privatgrundstücken kann eine vertretbare Ortsrandgestaltung erreicht werden, zumal hier keine Sichtbeziehungen besonderer Bedeutung betroffen sind. Eine vollständige Eingrünung von Baugebieten ist nicht erforderlich und insbesondere für die hier betroffene Westseite der Grundstücke besteht ein berechtigtes Interesse der Anwohner auch einen Ausblick in die freie Landschaft zu bewahren. Die im Abschnitt 3.7 beschriebene Festsetzung zu den Anpflanzungen stellt das Ergebnis einer Abwägung zwischen diesen betroffenen Belangen dar.

4.2.6 Mensch (Immissionsschutz)

Die angrenzenden Straßen (Rotdornallee und Sandweg) weisen nur geringe Verkehrsbelastungen auf und lassen keine erheblichen Immissionen für die Wohnbauflächen erwarten. Für die ca. 1 km südlich gelegene Bundesautobahn A2 liegt eine Lärmkartierung nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie vor. Danach sind im Plangebiet keine erheblichen Lärmeinwirkungen der Autobahn zu erwarten. Das Plangebiet wird durch die südlich gelegenen Ortsteile von der Autobahn abgeschirmt.

Mit Gewerbelärm ist im Geltungsbereich nicht zu rechnen, da keine störenden Gewerbebetriebe angrenzen und auch keine Gewerbegebiete in der Nähe sind.

Glentorf ist ein landwirtschaftlich geprägter Ortsteil. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und auch ein tierhaltender Betrieb sind in großen Teilen der Ortslage wahrnehmbar. Der Dorfkern ist bis an den Geltungsbereich heran im Flächennutzungsplan dem entsprechend als Dorfgebiet dargestellt.

Flächen mit privater Pferdehaltung grenzen im Süden direkt an den Geltungsbereich. Die Pferdehaltung fügt sich in die bisher hier bestehende dörfliche Gemengelage ein. Im nun geplanten allgemeinen

Wohngebiet ist Pferdehaltung aufgrund der typischen Gerüche und Geräusche sowie evtl. Staubentwicklung und dem vermehrten Auftreten von Fliegen unzulässig. Insofern besteht ein entsprechender Konflikt an dem sich zukünftig ergebenden städtebaulichen Übergang von der dörflichen Gemengelage zum Neubaugebiet.

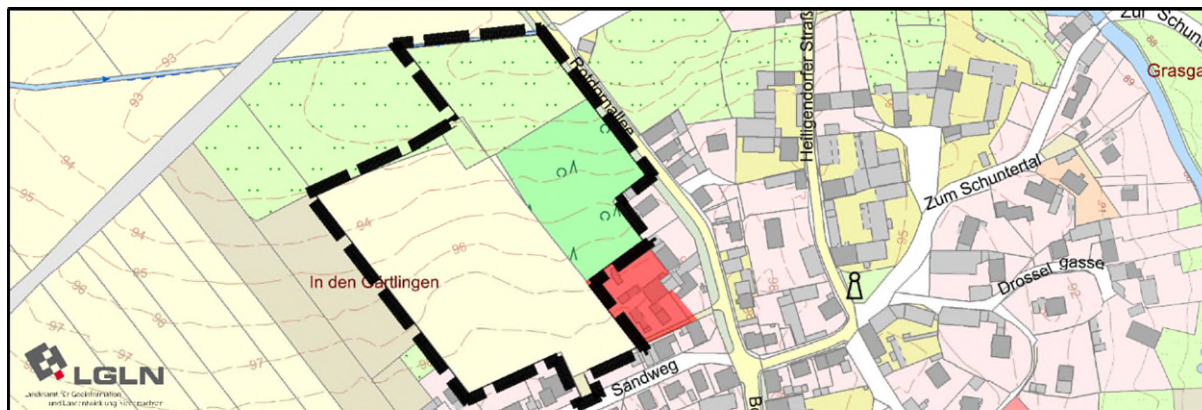


Abbildung 6: Fläche mit Pferdehaltung südlich des Geltungsbereichs (rot)

Im Bebauungsplan ist aus diesem Grund eine 3 m breite Pflanzfläche vorgesehen, auf der eine einreihige Hecke angelegt werden soll. Die Fläche befindet sich auf den Baugrundstücken. Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege und Erhaltung der Hecke zuständig. Das Nachbarschaftsrecht ist zu berücksichtigen. Der zusätzliche Abstand und der Sichtschutz haben eine desensibilisierende Wirkung, auch wenn Geräusche durch die Anpflanzung nicht nennenswert gedämpft werden. Durch den Einfluss auf die Luftströmungen können Gerüche und Staubentwicklung reduziert werden. Die Baugrenze hält in diesen Bereichen einen Abstand von 8 m zur Geltungsbereichsgrenze ein, so dass auch bei Gebäuden ein größerer Mindestabstand eingehalten wird.

Zur Bewältigung städtebaulicher Übergänge mit störenden und schutzwürdigen Nutzungen dient auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, dass in engen Grenzen auch in der Abwägung der Bauleitplanung zum Tragen kommen kann. Demnach können den Nutzern eines Wohngebiets in einer Umgebung die sich als dörfliche Gemengelage darstellt begrenzte zusätzliche Immissionsbelastungen gegenüber den Richtwerten zugemutet werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind jedoch zu gewährleisten. Andererseits ist zu erwarten, dass im Rahmen der angrenzenden Tierhaltung angemessene Maßnahmen der Immissionsminderung durchgeführt werden, so dass vermeidbare Immissionen nicht entstehen.

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen können auch durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen entstehen. Diese sind durch die Anwohner hinzunehmen, sofern die Bewirtschaftung der guten fachlichen Praxis entspricht.

Die Außenmodule von Luft-Wärmepumpen können erhebliche Geräusche verursachen, die immissionsschutzrechtlich relevant sind. Ihre Standorte sind daher auf ihre Umgebungsverträglichkeit zu prüfen. Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) hat dazu einen "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" herausgebracht, der aktuell mit Stand vom 24.3.2020 öffentlich verfügbar ist und die wesentlichen Informationen bereitstellt. Ferner sind im Internet Online-Rechner verfügbar, die bei der Beurteilung des Standortes der Wärmepumpe helfen. Im Rahmen des B-Plans gibt es keine Festlegungen dazu, da die Problematik im Rahmen des Bauvorhabens bewältigt werden kann.

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 Waldrecht

Eine 0,65 ha große Fläche im Osten des Geltungsbereichs ist als Wald i.S. des Waldgesetzes anzusehen und soll zukünftig für Wohnbau- und Verkehrsflächen genutzt werden. § 8 NWaldLG² definiert und regelt die Umwandlung von Wald in Flächen mit einer anderen Nutzungsart. Dabei regeln die Ausführungsbestimmung zum NWaldLG, RdErl. d. ML v. 05.11.2016 Näheres. Die Waldumwandlung ist genehmigungspflichtig und bedarf einer Ersatzaufforstung. Für die vorliegende Planung wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2024), in dem der Bestand beschrieben und der Umfang der notwendigen Ersatzaufforstung dargelegt wird. Auch im Abschnitt 4.2.4 wird die betreffende Fläche, eine ehemalige Weihnachtsbaumplantage, näher beschrieben.

Das Gutachten gliedert den Bestand im Wesentlichen in zwei Typen:

- Robinienforst (WXR), Dominanz von Robinia pseudoacacia (auch spontane Bestände), 2.- bis 10.-jährige Sukzession, einzelne ältere Weiden
(Im Kartierbericht der Biotoptypen (LaReG, 2022) als Sukzessionsgebüsch und gehölzreiche Ruderalflur erfasst.)
- Kiefernwald armer, feuchter Sandböden (WKF), 40- bis 45-jähriges mittleres Baumholz aus überwiegend Kiefer mit Fichten. Ein Gruppe Eichen mit Hainbuchen, Birken und Ahorn vorhanden. Der Nadelholzanteil wurde etwa im Jahre 2021 kahlgeschlagen. Der Kahlschlag ist bei der Beurteilung nach dem Waldrecht unerheblich. Es handelt sich im weiterhin um Wald i.S. des NWaldLG.
(Im Kartierbericht der Biotoptypen (LaReG, 2022) als gehölzreiche Ruderalflur und Baumhecke erfasst.)

Beide Bestände können als vital angesehen werden und weisen eine sehr schlechte Qualität auf.

Bei der Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen, aus denen das Ersatzverhältnis abgeleitet wird, stehen die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gleichrangig nebeneinander. Die Bewertung ist im Gutachten im Detail nachzuvollziehen. Bei der Nutzfunktion sind die Faktoren Standort, Pflegezustand und Holzqualität negativ beurteilt. Bei der Schutzfunktion sind die Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie die Biotopvernetzung besonders hoch bewertet und bei der Erholungsfunktion sind die tatsächliche Erholungsnutzung, der gestalterische Wert die touristische Erschließung sowie die Betretungsmöglichkeit negativ bewertet.

Wertstufen:

- Nutzfunktion: 1,9
- Schutzfunktion: 2,2
- Erholungsfunktion: 1,2
- Mittelwert: 1,8**

² Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002

Aus der ermittelten Wertigkeit des Waldes ergibt sich nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG ein Kompensationsfaktor von 1,175. Aus den im Waldgutachten zugrunde gelegten 6.527 m² Waldumwandlung ergibt sich demnach eine Ersatzaufforstung von 7.669 m².

Als Ersatz soll eine Aufforstung auf Ackerland erfolgen. Dazu steht eine 7.129 m² große Fläche in der Schunterniederung (Glentorf, Flur 2, Flurstück 58) 600 m nördlich des Geltungsbereichs zur Verfügung. Die zuvor ackerbaulich genutzte Fläche liegt zurzeit im Rahmen einer Agrarumweltmaßnahme brach. Die Fläche bindet nicht an vorhandenen Wald an. Die geplante kleine Waldfläche hätte die Bedeutung eines Trittsteinbiotops und würde mit zwei direkt westlich gelegenen kleinen Waldflächen in Kontakt stehen. Waldareale mit besonderer Bedeutung sind erst in größerer Entfernung vorhanden (Beiernroder Holz, Barnstorfer Wald, Sundern). Die Aufforstung soll mit überwiegend einheimischen Arten erfolgen. Bei der Artenauswahl ist die besondere Situation einer Ackeraufforstung zu berücksichtigen sowie die notwendige Resilienz gegenüber möglichen klimatischen Veränderungen. Die Festlegung der Arten und weiterer Parameter der Aufforstung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des B-Plan-Verfahrens.

Die mit dem Flurstück 58 zur Verfügung stehende Fläche ist 468 m² kleiner als der ermittelte Ersatzbedarf. Daher soll weiterhin ein ca. 2 m breiter Streifen auf dem Flurstück 62 der Flur 2 zu Wald entwickelt werden. Die Fläche schließt unmittelbar an den von Eichen dominierten Laubmischwald auf dem Flurstück 63 an. Insofern wird diese Fläche zu Wald, auch wenn sie als eigenständige Fläche zu klein wäre, um einen Wald zu bilden. Sie wird ebenso zu Wald, wenn sie nicht mit Bäumen, sondern mit Sträuchern bepflanzt wird, da Waldränder dem Wald zuzurechnen sind. Nach Auffassung der Stadt sollten hier die sinnvolle Gestaltung des Gesamtbestandes maßgeblich für die Artenauswahl sein. Dies wird jedoch zu einem späteren Zeitpunkt nach einer Abstimmung mit der unteren Waldbehörde festgelegt.

4.2.11 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 entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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. Zur Erfassung und Bewertung des Bestands enthält der Abschnitt 4.2.4 nähere Ausführungen.

Eine wesentliche Kompensation für die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist im Geltungsbereich nicht möglich. Die Tabelle weist einen wesentlich geringeren Wert für die Planung als für den Bestand aus. Es ergibt sich ein Defizit von 24.045 Werteinheiten. Aus diesem Grund werden weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen gleichzeitig Ausgleichsfunktionen nach dem Waldrecht oder dem Artenschutzrecht erfüllen. Der notwendige Ausgleich dieser drei Rechtsbereiche kann ggf. auf der gleichen Fläche erfolgen. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass diese geeignet sind die Beeinträchtigungen im Geltungsbereich zu kompensieren.

Ausgleichsmaßnahme Aufforstung (Glentorf, Flur 2, Flurstück 58)

Als Ausgleich für die Beseitigung der Gehölzbestände im Geltungsbereich soll eine Aufforstung auf Ackerland erfolgen, die gleichzeitig auch Ersatz nach dem Waldrecht darstellt und im Abschnitt 4.2.10 beschrieben wurde. Die Fläche ist 7.129 m² groß und soll mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Festlegung der Arten und weiterer Parameter der Aufforstung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des B-Plan-Verfahrens. Der geplante Biototyp ist ein Laubwald-Jungbestand (WJL) ausschließlich aus standortheimischen Gehölzen, der mit der Wertstufe III zu bewerten ist.

Der Gehölzbestand ergänzt den Waldbestand im betroffenen Landschaftsausschnitt und bildet hier ein weiteres Trittsteinbiotop für den Biotopverbund. Er ist insbesondere auch für die betroffenen gehölzbrütenden Vogelarten ein adäquater Ausgleich, da strukturierte Randbereiche des Waldes zu erwarten sind, die Nahrungs- und Bruthabitate bieten werden.

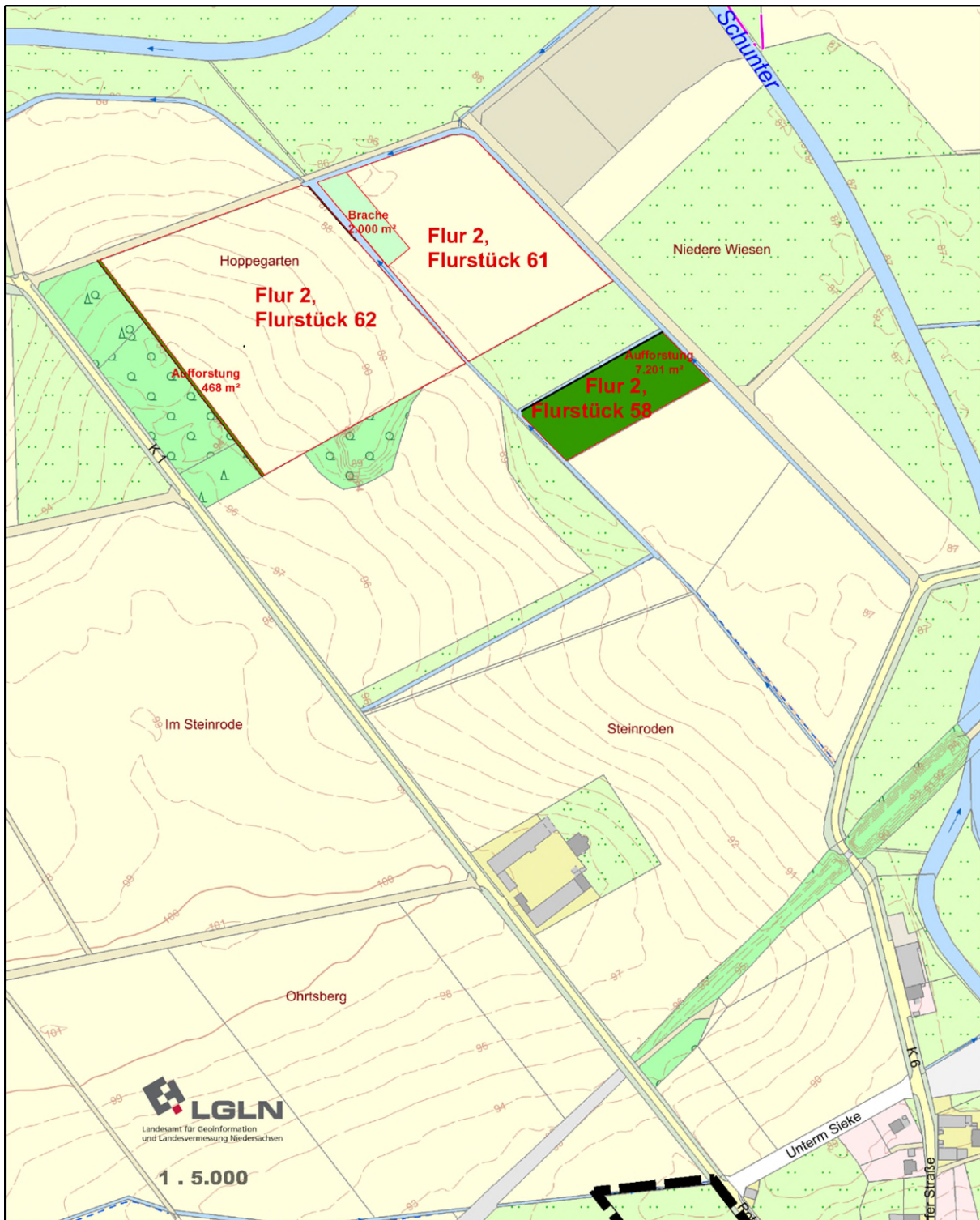


Abbildung 7: Ausgleichsmaßnahme und Ersatzaufforstung, Glentorf, Flur 2, Flurstücke 58, 61 und 62

Ausgleichsmaßnahme Brache Glentorf, Flur 2, Flurstück 62

Eine weitere Maßnahme zur Waldentwicklung ist auf dem Flurstück 62 geplant. Dort wird ein ca. 2 m breiter Streifen zur Waldrandentwicklung bereitgestellt. Da der Rand des benachbarten Waldbestandes hier erweitert werden soll, um den Biotopkomplex möglichst durch einen wertvoll zu entwickeln, werde hier vor allem standortheimische Sträucher gepflanzt. Die Artenauswahl wird mit dem Landkreis Helmstedt als untere Waldbehörde und untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

Ausgleichsmaßnahme Brache Glentorf, Flur 2, Flurstück 61

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird eine 2.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 61 in der Flur 2 aus der Bewirtschaftung genommen. Es handelt sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden des Flurstücks.

Die Fläche wird der Selbstbegrünung überlassen und einmal jährlich im Zeitraum 15.8. bis 15.11. gemäht. Das Mähgut wird entfernt. Es handelt sich um einen flachgründigen Lehmmacker über Sand, der am Rand der Schunterau liegt. Die Bodenart ist tiefer Gley (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 2023). Die Fläche soll den Arten der offenen Feldflur insbesondere der Feldlerche dienen, da sie gleichzeitig eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist (siehe Abschnitt 4.2.12).

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.

4.2.12 Artenschutz

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Erfassungen ergeben sich folgende artenschutzrechtliche Konflikte. Das Plangebiet wird von zahlreichen Vogelarten zur Nahrungssuche aufgesucht. Gehölzbrütende Vogelarten finden im Plangebiet zudem Brutstätten in Gehölzen. Davon wird lediglich die Goldammer in der Roten-Liste für Niedersachsen geführt (Vorwarnliste). Beeinträchtigungen von Brutstätten werden durch das Verbot des unmittelbar geltenden § 39 BNatSchG (Abs. 5, Nr. 2), Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zu roden, vermieden. Eine Regelung im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich. Im städtebaulichen Vertrag wird diese Regel jedoch aufgegriffen.

Die gehölzbrütenden Vogelarten finden in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs, am nördlich angrenzenden Bach und am weiteren Ortsrand alternative Bruthabitate. Für bodenbrütende Vogelarten liegt aus dem Geltungsbereich kein Brutnachweis oder Brutverdacht vor. Auf der westlich angrenzenden, zurzeit brachliegenden Ackerfläche liegt ein Brutverdacht vor. Da der Abstand zum Geltungsbereich nur 50 m beträgt, ist für hier die Vergrämung eines Brutpaares anzunehmen.

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.

Im vorangegangenen Abschnitt wurde eine 2.000 m² große Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 61 beschrieben, die insbesondere auch der Feldlerche als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme dienen soll. Durch die Extensivierung und lorchengerechte Pflege dieser bisher ackerbaulich genutzten Fläche kann die Feldflur so aufgewertet werden, dass von einer höheren Brutdichte ausgegangen werden kann und hier ein weiteres Feldlerchepaar einen Brutplatz findet. Die Maßnahmenfläche ist ca. 1.000 m vom erfassten Standort entfernt.

Unter Voraussetzung der oben benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, wenn die Maßnahme vor der Beeinträchtigung wirksam ist. 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, dazu gehören die Einschränkung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Biotopumwandlung und Waldumwandlung i.S. des Waldrechts sowie die Vergrämung von Tierarten insbesondere Brutvögeln. Streng geschützte oder im Bestand gefährdete Arten sind nicht betroffen.

Für den Fall, dass die Planung nicht umgesetzt würde, würden sich die Verhältnisse auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht grundsätzlich ändern. Zurzeit stillgelegte Flächen können wieder konventionell bewirtschaftet werden. Für die Fläche, die Wald i.S. des Waldrechts ist, ist eine Aufforstung zu erwarten. Hinsichtlich der Zielstellung für den Wald und der Artenauswahl ist dabei lediglich das Waldrecht zu beachten. Insofern wäre sowohl eine Aufforstung mit standortheimischen Arten als auch eine mit nicht standortheimischen Arten zulässig. Für das Freizeitgrundstück wäre keine Veränderung zu erwarten.

4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Siedlungsentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine heterogene Fläche, die Wald im Sinne des Waldgesetzes ist sowie weitere kleinflächige Biotope in Anspruch genommen. Geschützte Pflanzen oder Brutstätten geschützter Brutvögel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es ist jedoch mit der Vergrämung eines Feldlerchenpaares in der Nachbarschaft zu rechnen.

Erhebliche Potentiale der Innenentwicklung stehen in Glentorf nicht zur Verfügung und alternative Flächen für Wohnbaulandentwicklung, die geringere Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwarten lassen, sind ebenfalls nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung der Lage an der Schunterniederung und dem Schutzstatus „Landschaftsschutzgebiet“ in großen Teilen der Gemarkung Glentorfs wurde die nun überplante Fläche im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Siedlungserweiterung ausgewählt. Eine Gliederung in Bauabschnitte ist wirtschaftlich mit erheblichen Nachteilen verbunden und würde die Realisierung des Vorhabens insgesamt gefährden.

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 besondere 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 nordwestlichen Ortsrand von Glentorf fortgesetzt werden, um Bauflächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Die in Anspruch genommenen Flächen haben eine unterschiedliche Bedeutung für den Naturhaushalt. Neben landwirtschaftlichen Flächen werden auch Wald, Grünland und ein Freizeitgrundstück in Anspruch genommen. Der Wald ist zu einem großen Teil gerodet. Die Brutvogelkartierung ergab eine

hohe Artenvielfalt. Gefährdete Arten treten im Geltungsbereich jedoch nicht auf. Die Feldlerche tritt im Umfeld des Geltungsbereiches auf. Es ist eine Verdrängung des Reviers anzunehmen.

Konfliktärmere Flächen zur Realisierung des Planungsziels stehen nicht zur Verfügung, da große Teile der Gemarkung im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Schunter“ liegen.

Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Eine Maßnahme ist gleichzeitig eine Ersatzaufforstung nach dem Waldrecht und die zweite ist gleichzeitig eine Artenschutzmaßnahme zu Gunsten der Feldlerche.

5 Literaturverzeichnis

Birkit - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.

Bundesamt für Naturschutz. (10. 02 2022). Raumbedarf und Aktionsräume von Arten.
Fachinformationssystem FFH-VP-Info des BfN.

Drachenfels, O. v. (1/12 (2. korr. Auflage 2019)). Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen.
Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32.

Ingenieurgesellschaft für Planung und Informationstechnologie. (2004). Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie. (1. 11 2023). *NIBIS-Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem)*. Von www.lbeg.niedersachsen.de abgerufen

Landwirtschaftskammer Niedersachsen. (2024). Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Walfläche gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG, RdErl. d. ML v. 05.11.2016 zur Ermittlung des Kompensationsfaktors.

LaReG. (2022). *B-Plan „In den Gärtlingen“ in Glentorf (Stadt Königslutter am Elm) - Kartierbericht Biotoptypen, Brutvögel*.

Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.

Röhrs & Herrmann. (2022). *Erschließung des Neubaugebiets Glentorf - Geotechnischer Bericht nach DIN 4020*.

Tab. A: Bestandsübersicht

Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste 2)	Biotopgröße	Eingriff unzulässig (vgl. Liste 1)	Wertfaktor (vgl. Liste 2)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf (vgl. Liste 3)	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche m ²	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	
1	2	3	4	5	6	7	
Freizeitgrundstück (PHF)	670						
					Arten u. Lebensgem	X	
						Boden	
						Wasser	
						Klima/ Luft	
						Landschaftsbild	
						Wasser	
						Klima/ Luft	
					Landschaftsbild		

Tab.C: Rechnerische Bilanz, Blatt 1

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Ist - Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biooptypen (vgl. Spalte 1 der Tabelle A+B)	Fläche (in m ²) (vgl. Spalte 2 der Tabelle 1+2)	Wert- faktor (vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)	Flächen-wert (vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)	Ausgleichs- fläche (Planung/ Ausgleich) (vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B)	Fläche (in m ²) (vgl. Spalte 16 der Tabelle B)	Wert- faktor (vgl. Spalte 17 der Tabelle B)	Flächen- wert der Ausgleichs- fläche (vgl. Spalte 18 der Tabelle B)
1	2	3	4	5	6	7	8
Sandacker (AS)	18.111	1	18.111	Baugrundstücke, versiegelter Anteil (OYH)	10.586	0	-
Artenarmes Extensivgrünland (GET)	5.345	3	16.035	Baugrundstücke, private Gärten (PHZ)	12.939	1	12.939
Artenreicher Scherrasen (GRR)	127	2	254	Verkehrsfläche, versiegelt (OVS)	3.081	0	-
Freizeit- grundstück	670			Grünstreifen (Extensivgrünland), Baumreihe (GET, HB)	350	3	1.050
Bebauung (OYH)	45	0	-	Regenrückhalte- becken, Extensiv- grünland (GET)	3.840	3	11.520
Standortfremdes Feldgehölz (HX)	69	2	138				
einheimische Laubbäume (HBE)	90						
Freizeitgrund- stück (PHF)	466	3	1.398				
Wald i.S des Waldgesetzes	6.543						
sonstiger Nadelforst (WZ)	5.441	2	10.882				
naturnahe Sukzessions- gebüsch (einschl. Kopfweidenreihe) (BRS)	711	3	2.133				
Baumhecke (HFB)	167	3	501				
Versiegelte Flächen (OFZ, OYH)	173	0	-				
sonstiger natur- ferner Teich (SXZ)	51	2	102				
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ			49.554	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			25.509
Saldo							- 24.045

Tab.C: Rechnerische Bilanz, Blatt 2

Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen im Geltungsbereich - **24.045**

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Ist - Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biototypen <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
Flurstück 58, Flur 2, Gemarkung Glentorf							
Sandacker (AS)	7.129	1	7.129	Laubwald Jungbestand (WLJ),	7.129	3	21.387
Flurstück 62, Flur 2, Gemarkung Glentorf (teilweise)							
Sandacker (AS)	468	1	468	Laubwald Jungbestand (WLJ),	468	3	1.404
Flurstück 61, Flur 2, Gemarkung Glentorf (teilweise)							
Sandacker (AS)	2.000	1	2.000	extensives Grünland	2.000	3	6.000
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ			9.597	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			28.791
Saldo							4.746