

**Interkommunales  
Gewerbeflächenentwicklungsprojekt  
„Wolfsburg-Neindorf /  
Königslutter-Ochsendorf“**

**Machbarkeitsstudie**

**August 2011**

**BPR Beraten Planen Realisieren  
Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner**

**Inhaltsangabe**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Bearbeitungsschritte.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Verwendete Unterlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>DAS PLANGEBIET.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage und Eingrenzung des Untersuchungsgebietes.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Regionales Raumordnungsprogramm Zweckverband Großraum Braunschweig (2008) .....</b>	<b>8</b>
2.2.1.	Zeichnerische Darstellung.....	8
2.2.2	Beschreibende Darstellung .....	10
2.2.3	Restriktionen / Konsequenzen .....	10
<b>2.3.</b>	<b>Flächennutzungsplanung (Vorbereitende Bauleitplanung).....</b>	<b>12</b>
2.3.1.1	Planerische Inhalte .....	12
2.3.1.2	Restriktionen / Konsequenzen .....	13
2.3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm.....	14
2.3.2.1	Flächennutzungsplanänderung Nr. 20 .....	15
2.3.2.2	Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 .....	17
2.3.2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan außerhalb der Änderungsflächen Nr. 20 und Nr. 32 .....	18
<b>2.4</b>	<b>Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) .....</b>	<b>20</b>
2.4.1	Inhalte des Bebauungsplans .....	20
2.4.2	Derzeitige Situation im Plangebiet .....	21
2.4.3	Restriktionen / Konsequenzen .....	21
<b>2.5</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>	<b>22</b>
2.5.1	Siedlungsbereiche .....	22
2.5.2	Bauliche Anlagen .....	23
2.5.3	Verkehrliche Anlagen .....	23
2.5.4	Bodenabbau .....	24
2.5.5	Leitungen .....	25
<b>2.6</b>	<b>Ökologische Bestandsaufnahme.....</b>	<b>26</b>
2.6.1	Naturräumliche Einheiten .....	26
2.6.2	Biotope.....	27
2.6.3	Fauna .....	30

<b>3</b>	<b>ÜBERLEGUNGEN FÜR DIE GEWERBLICHE NUTZUNG (PLANUNG) ....</b>	<b>34</b>
<b>3.1</b>	<b>Grundlagen / Zielsetzung .....</b>	<b>34</b>
<b>3.2</b>	<b>Städtebauliche Lösungsansätze .....</b>	<b>36</b>
<b>3.3.</b>	<b>Infrastruktur .....</b>	<b>40</b>
3.3.1	Haupterschließungsstraße .....	40
3.3.2	Oberflächenentwässerung.....	41
3.3.3	Schmutzwasserentsorgung.....	42
3.3.4	Weitere Versorgungsleitungen .....	43
<b>3.4</b>	<b>Ökologische Randbedingungen .....</b>	<b>43</b>
<b>3.5</b>	<b>Umgang mit den vorhandenen Windenergieanlagen (WEA) .....</b>	<b>47</b>
3.5.1	Beschreibung der WEA .....	47
3.5.2	Entwicklung von Szenarien zur Berücksichtigung der WEA in der weiteren Planung .....	49
3.5.2.1	Status-quo-Variante .....	49
3.5.2.2	Variante: Integration in die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes .....	50
<b>4.</b>	<b>FAZIT .....</b>	<b>51</b>
<b>4.1</b>	<b>WAHL EINES VORSCHLAGS FÜR DIE GEBIETSENTWICKLUNG .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2</b>	<b>Vorschlag für die Abgrenzung von Bebauungsplänen.....</b>	<b>52</b>
<b>4.3</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>55</b>
<b>5.</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>57</b>
<b>6.</b>	<b>PLANVERZEICHNIS.....</b>	<b>58</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Städte Wolfsburg und Königslutter planen, gemeinsam ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Dieses Gewerbegebiet Wolfsburg-Neindorf/Königslutter-Ochsendorf befindet sich nördlich der BAB A 2 und wird durch die Anschlussstelle Königslutter erschlossen (siehe auch Abb. 1). Es schließt an das vorhandene Gewerbegebiet Königslutter/Ochsendorf an. Ferner befinden sich bereits drei Windenergieanlagen auf dem Gebiet.

Für den zu Wolfsburg gehörenden Teil des Gebietes südöstlich Neindorfs stellt der am 10.06.2011 wirksam gewordene Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg eine gewerbliche Baufläche dar.

Es sind Möglichkeiten einer kontrollierten und behutsamen Gewerbeentwicklung unter Berücksichtigung städteplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte aufzuzeigen.

Die Machbarkeitsstudie soll nützlich sein für die zeitliche und räumliche Festlegung wichtiger übergeordneter Parameter wie Grünflächen, Versorgungsstrassen, rechtzeitigen Ausbau von Verkehrsachsen und –anbindungen. Eine Konkretisierung muss dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

## 1.2 Bearbeitungsschritte

Als Vorbereitung auf die Bauleitplanung soll für das Gesamtgebiet eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, in der bedeutsame Restriktionen und wichtige Vorgehensschritte aufgezeigt sowie Empfehlungen zur baulichen Ausnutzung unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte gegeben werden. Sie soll die Basis für eine ökologisch und städtebaulich optimierte Gewerbegebietentwicklung im Norden der A 2 darstellen.

Folgende vorbereitende Sitzungen fanden statt und haben zum vorliegenden Ergebnis geführt:

- Startgespräch in Wolfsburg
- 1. Arbeitssitzung in Königslutter, Teilnehmer aus den Behörden:
  - Stadt Königslutter: Planungsamt, Umweltabteilung
  - Stadt Wolfsburg: Stadtplanung & Bauberatung, Umweltamt,
  - Landkreis Helmstedt: Bauordnungsamt, Untere Naturschutzbehörde
  - Wolfsburg AG
- 2. Arbeitssitzung in Wolfsburg, Teilnehmer aus den Behörden:
  - Stadt Wolfsburg: Stadtplanung & Bauberatung, Umweltamt
  - Stadt Königslutter: Planungsamt, Umweltabteilung
  - Landkreis Helmstedt: Bauordnungsamt, Untere Naturschutzbehörde

## 1.3 Verwendete Unterlagen

Von Seiten der Stadt Wolfsburg wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2020plus mit Begründung inkl. Umweltbericht und Artenschutzbeitrag (2010)
- Landschaftsrahmenplan Wolfsburg (2005, Erhebungen von 1998)

Von Seiten der Stadt Königslutter/Elm wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Planunterlagen des bestehenden Gewerbegebietes
- Luftbilder
- Landschaftsplan der Stadt Königslutter/Elm (2004)
- Genehmigung der Windkraftanlagen (2007)
- F-Plan 20. Änderung, Erläuterungsbericht (1998)
- F-Plan 32. Änderung, Erläuterungsbericht (1999)
- UVS zum 6-streifigen Ausbau der BAB A2 vom Büro LaReG, Braunschweig (1991)

Einblick gewährte der Landkreis Helmstedt in:

- LBP zum Windpark Klein Steimke (Döpel Landschaftsplanung 2007)
- Auszug aus der Biotoptypenkartierung des Landkreises Helmstedt (2010)

Ferner wurden die Umweltkarten vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt und Klimaschutz (NLWKN) aus dem Internet herangezogen.

Es wurden die Jäger der Ortschaften Neindorf (Herr Dieckmann), Klein Steimke (Herr Lüer) und Ochsendorf (Herr Ristau) hinsichtlich des Wildwechsel befragt. Herr Dorge vom NABU, Königslutter, unterstützte mit seinen Kenntnissen der heimischen Avifauna die Aussagen dieser Studie.

## 2 Das Plangebiet

### 2.1 Lage und Eingrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Planungsraum befindet sich nördlich der BAB A 2, östlich der Anschlussstelle 59 „Königslutter“. Es liegt südöstlich des Ortsteils Neindorf der Stadt Wolfsburg und östlich des Ortsteils Klein Steimke der Stadt Königslutter am Elm.

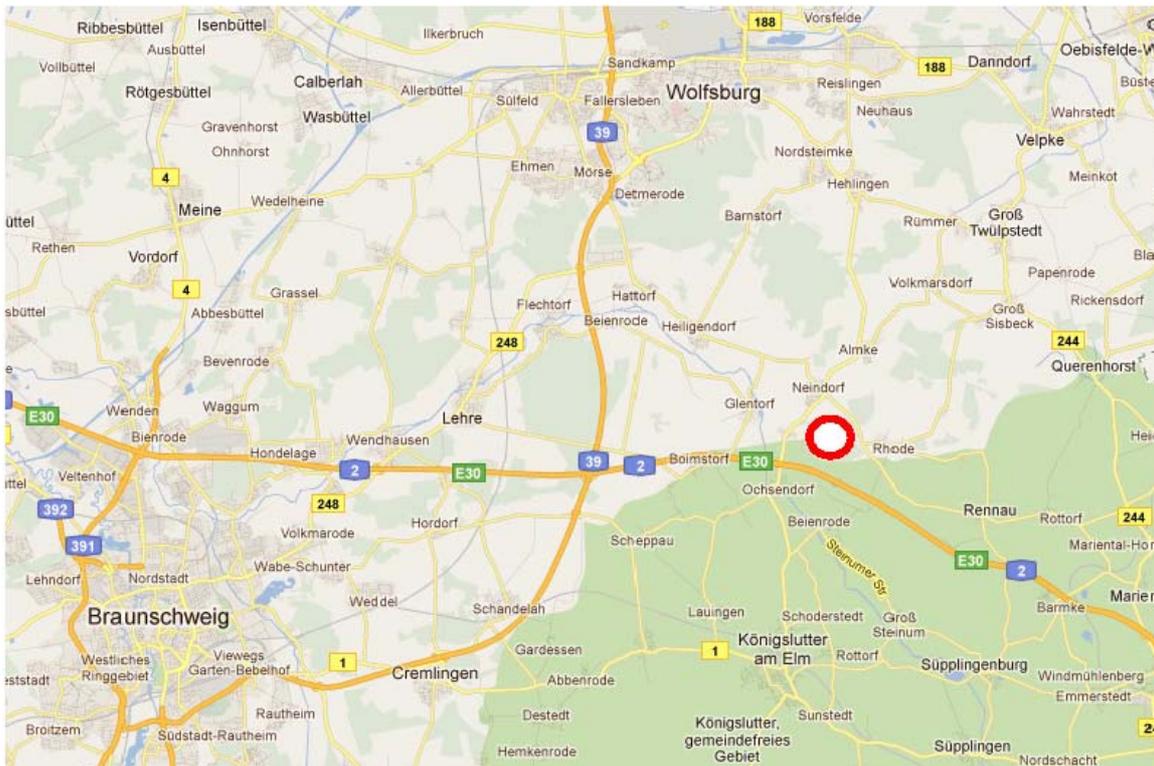


Abb. 1: Übersichtskarte (o. Maßstab)

Begrenzungen des Untersuchungsgebietes ergeben sich: (s. Plan Nr. 1)

- im Norden / Nordosten durch die Landesstraße L 294, die Grenze der Stadtgebiete Wolfsburg / Königslutter am Elm,
- im Osten bis Südosten durch das Waldgebiet „Rottlof“,
- im Süden durch die Bundesautobahn A 2 mit der Anschlussstelle „Königslutter / Ochsendorf“ und die Straße „Am Mühlenhop“,
- im Westen durch die Landesstraße L 290.

Die Fläche des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 500 ha (s. Plan Nr. 1). In erster Linie weist es neben den Waldflächen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen auf. Auf lehmigen Sandböden findet eine intensive Ackernutzung statt. Es herrscht der Eindruck einer ausgeräumten Agrarlandschaft vor, da Gliederungen nur entlang des Wegenetzes mit einigen ruderalen Säumen und Einzelbäumen zu erkennen sind. Grünlandbereiche kommen nicht vor.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Zweckverband Großraum Braunschweig (2008)

### 2.2.1. Zeichnerische Darstellung

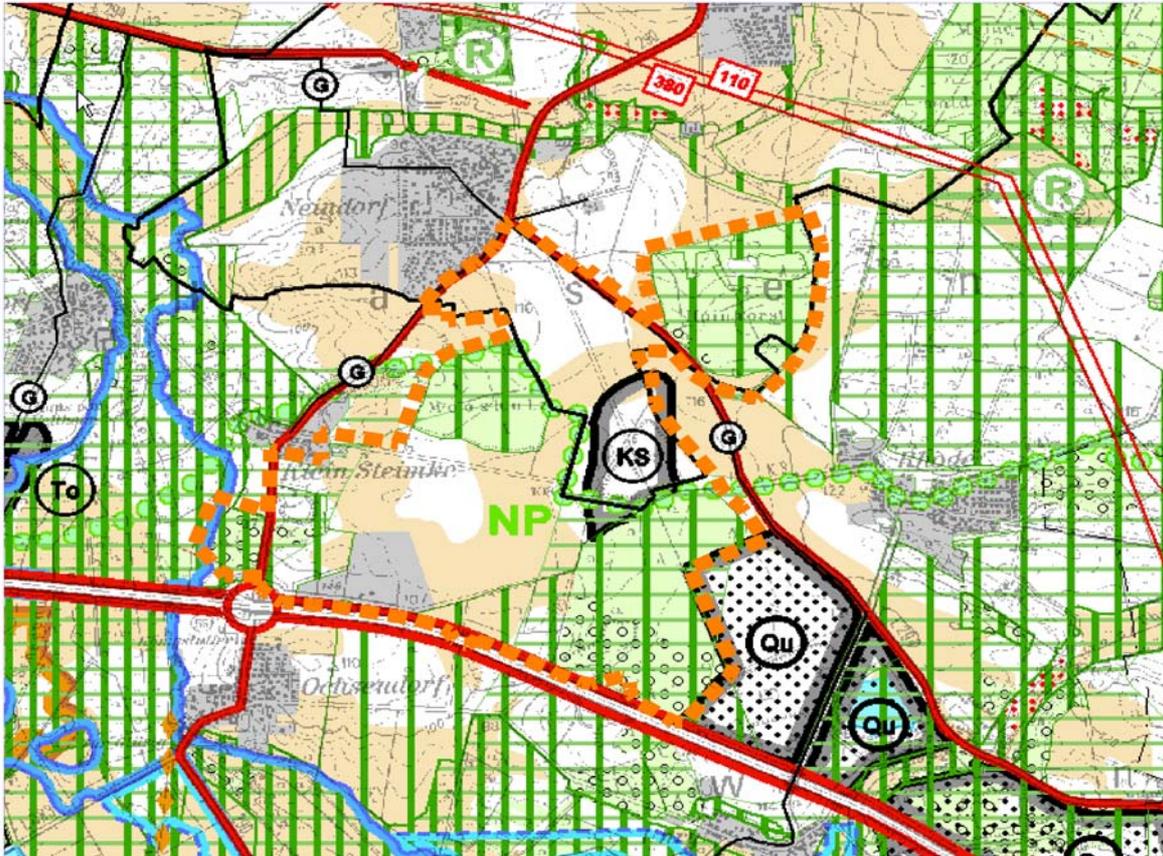


Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm (Zweckverband Großraum Braunschweig, 2008 (Ausschnitt)) zeichnerische Überlagerung des Untersuchungsgebietes von Büro BPR in oranger Umrandung

Für das Untersuchungsgebiet sind fünf raumordnerische Festlegungen getroffen worden.

#### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Größere Teile des Untersuchungsgebietes zwischen dem Waldgebiet „Moosholz“ und der Straße „Am Mühlenhop“ und dem landwirtschaftlichen Weg „Auf der Heide“ („Köther Acker“, „Neues Land“, „Uhlenkamp“, „Wagenhorst“), Flächen westlich des Sandabbaus bis zum Moosholz („Hinterm Moosholz“) sowie nördlich des Abbaugeländes zwischen Moosholz und der L 294 („Zwölf Morgen“, „Vor dem Moosholz“) sind als **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft** festgelegt.

### Vorbehaltsgebiet Wald

Größere Waldflächen im Untersuchungsgebiet („Moosholz“, „Mühlenhop“, „Rottlof“ und „Hainhorst“) sind als **Vorbehaltsgebiet Wald** festgelegt. Innerhalb der Waldflächen „Rottlof“ und „Mühlenhop“ sind besondere Schutzfunktionen des Waldes festgelegt. Alle Waldflächen werden von Vorbehaltsflächen Natur und Landschaft überlagert.

### Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Teile des Untersuchungsgebietes (alle Vorbehaltsgebiete Wald und Flächen südöstlich des landwirtschaftlichen Weges „Auf der Heide“ sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen „Mühlenhop“ südlich Klein Steimke ) sind als **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** festgelegt.

### Vorbehaltsgebiet Erholung

Teile des Untersuchungsgebietes (große Bereiche der Vorbehaltsgebiete Wald) und Flächen westlich des Weges „Auf der Heide“ („Streitland“, „Bollenskamp“ – westlicher Teil) sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen „Mühlenhop“ südlich Klein Steimke) sind als **Vorbehaltsgebiet Erholung** festgelegt.

### Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung

Der Kies-/Sandabbau im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist als **Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung** (KS-kieshaltiger Sand) festgelegt.

Nachrichtlich übernommen sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königslutter-Ochsendorf An der Autobahn“ als bauleitplanerisch gesicherter Bereich und die Grenze des Naturparks Elm-Lappwald (NP).

### 2.2.2 Beschreibende Darstellung

In der beschreibenden Darstellung sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargelegt. Diese betreffen das Untersuchungsgebiet nur in allgemeiner Form, so dass keine auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unmittelbar durchschlagenden Festlegungen getroffen sind.

Flächennutzungspläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den **Zielen der Raumordnung** anzupassen. **Grundsätze der Raumordnung** sind bei Aufstellung von Flächennutzungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 2.2.3 Restriktionen / Konsequenzen

#### Stadt Wolfsburg

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg 2011 neu aufgestellt wurde, sind seine Darstellungen unter Beachtung des § 1 Abs. 4 BauGB den aktuellen Zielen der regionalen Raumplanung angepasst. Grundsätze der Raumplanung sind beachtet oder in der Abwägung überwunden worden. Das Planungsgebiet wird als Gewerbliche Fläche „G“ dargestellt.

Der regionalplanerisch festgelegte Abbau von Bodenschätzen steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans. In Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde Zweckverband Großraum Braunschweig kann eine Überplanung der Abbauflächen durchgeführt werden, wenn der Abbau durch weitergehende Planungen in seinem Bestand nicht gefährdet wird.

Für die Vorbehaltsgebiete Wald „Moosholz“ und „Hainhorst“ (überlagert durch Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft) ist zunächst davon auszugehen, dass Siedlungsentwicklungen zu diesen einen Abstand von 100 m einhalten sollen. Unter bestimmten Voraussetzungen sind geringere Abstände möglich. Dazu müssen jedoch für den Einzelfall planerische Lösungen gefunden und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

**Restriktionen** ergeben sich in dem Bereich des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet der Stadt Wolfsburg hinsichtlich des Kies-/Sandabbaugebietes. Nachfolgende Bebauungspläne dürfen keine Festsetzungen enthalten, die dem dort betriebenen Abbau von Bodenschätzen entgegenstehen. Diese zeitlichen Beschränkungen werden als unkritisch angesehen.

Weiterhin sind Abstände zu Waldflächen einzuhalten, die bei Einbezug der Abstandsflächen in die Planung in nachfolgenden Bebauungsplänen inhaltlich konkretisiert werden müssen (s. Plan Nr. 7).

#### Stadt Königslutter am Elm

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderungen Nr. 20 und Nr. 32 der Stadt Königslutter am Elm (s. Kap. 2.3.2.1) sind seit ca. 13 Jahre wirksam. Diese Darstellungen sind auch den aktuellen Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumplanung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig angepasst.

Für die Vorbehaltsgebiete Wald „Moosholz“, „Mühlenhop“ und „Rottlof“ (überlagert durch Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft) ist zunächst davon auszugehen, dass Siedlungsentwicklungen zu diesen einen Abstand von 100 m einhalten sollen. Unter bestimmten Voraussetzungen sind geringere Abstände möglich. Dazu müssen jedoch für den Einzelfall planerische Lösungen gefunden und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Die flächenhaften Festlegungen der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Erholung und Natur und Landschaft entsprechen nicht den geplanten Nutzungen (Gewerbe- bzw. Industriegebiet). Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft als Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Schunter“ festgelegt ist.

**Restriktionen** ergeben sich im Bereich des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet der Stadt Königslutter am Elm durch die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Erholung und Natur und Landschaft. In nachfolgenden Bauleitplanungen muss der Nachweis geführt werden, dass diese Vorbehaltsgebiete im Zuge der Abwägung durch abweichende Planungen zum interkommunalen Gewerbegebiet überwunden werden können.

Weiterhin sind Abstände der Siedlungsentwicklung zu Waldflächen einzuhalten, die bei Einbezug der Abstandsflächen in die Planung in nachfolgenden Bebauungsplänen inhaltlich konkretisiert werden müssen (s. Plan Nr. 7).

Aus den genannten Gründen muss der Flächennutzungsplan hinsichtlich einer Entwicklung gewerblicher Bauflächen geändert werden.

## 2.3. Flächennutzungsplanung (Vorbereitende Bauleitplanung)

### 2.3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg 2020 plus, Stand Feststellungsbeschluss 2011

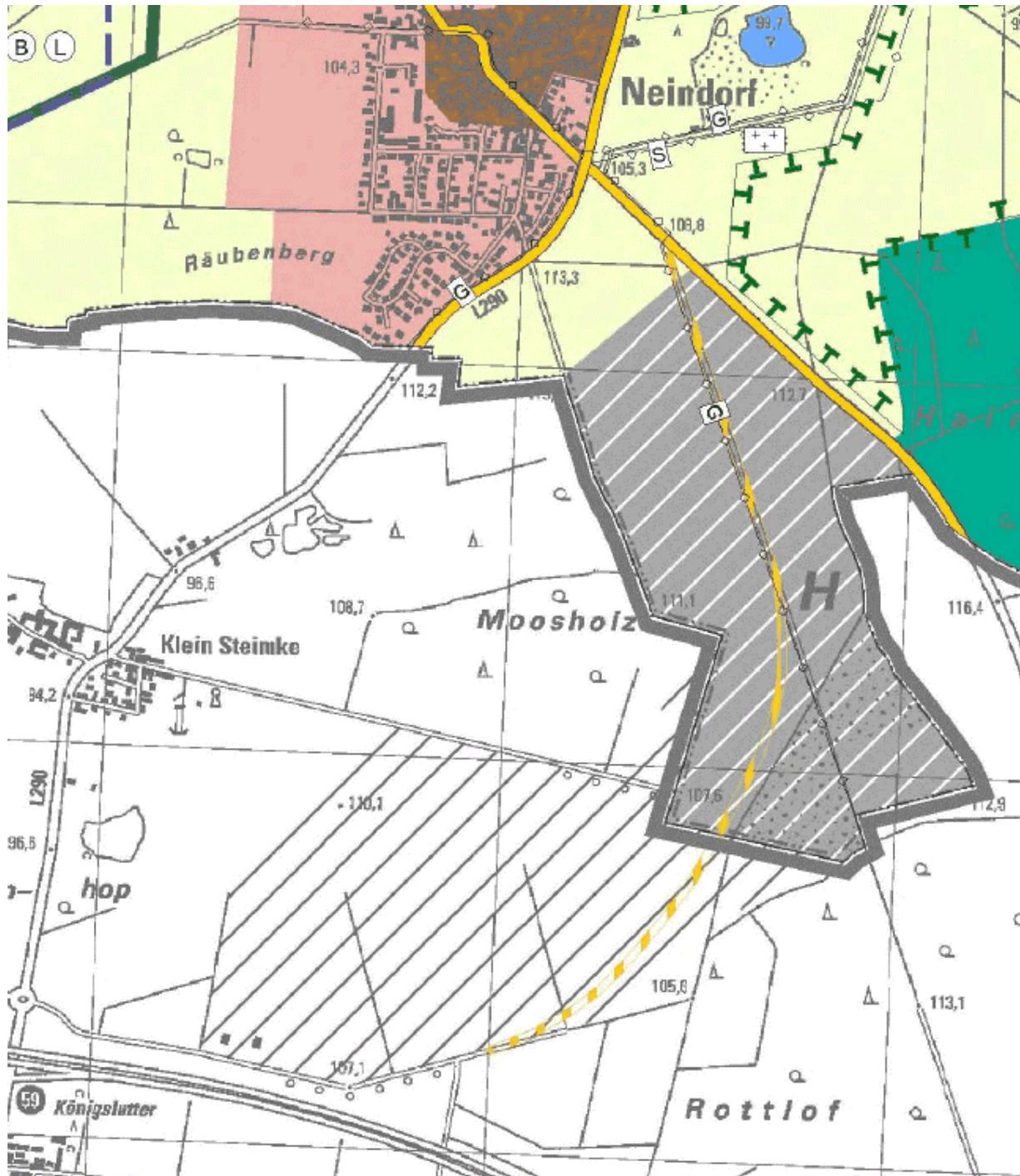


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg (Ausschnitt o.M.)

#### 2.3.1.1 Planerische Inhalte

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet bereits die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Damit ist die we-

sentliche Darstellung für den geplanten Bebauungsplan zum interkommunalen Gewerbegebiet auf der unmittelbar übergeordneten Planungsebene bereits getroffen.

Die gewerblichen Bauflächen grenzen im Norden auf einer Länge von 760 m unmittelbar an die Landesstraße L 294. Im Flächennutzungsplan ist weiterhin eine Plantrasse dargestellt, die von Neindorf kommend, von der Landesstraße L 294 abzweigend auf den vorhandenen Weg zum Kies-/ Sandabbau im Südosten einschwenkend, das interkommunale Gewerbegebiet erschließt und dieses auf dem Stadtgebiet der Stadt Königslutter am Elm an die vorhandene Zufahrt zur Anschlussstelle Königslutter der Bundesautobahn A 2 (Ausfahrt Nr. 59) anbindet. (Verbindung mit der bestehenden Straße „Am Mühlenhop“).

Im Plangebiet verläuft außerdem eine Gasleitung, die parallel zur von Neindorf ausgehenden Zufahrt zum Kiesabbau führt.

In der Umgebung grenzen entlang der Landesstraße L 294 im Nordosten landwirtschaftliche Flächen an, die von Maßnahmenflächen überlagert werden. In der Nähe befinden sich östlich des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes jenseits der Landesstraße L 294 außerdem Waldflächen (Hainhorst).

Nordwestlich der dargestellten gewerblichen Bauflächen befinden sich zwischen diesen und der Ortslage Neindorf bzw. der Landesstraße L 290 weitere Flächen für die Landwirtschaft. („Ackerstücke“)

Der Abstand zur Ortslage Neindorf beträgt ca. 300 m. Bei einer Entwicklung eines Industriegebietes mit einem 24-stündigen Betrieb, wie es von Logistikbetrieben i.d.R. gefordert wird, ist gutachterlich zu prüfen, ob dieser Abstand aus Sicht des Immissionsschutzes ausreicht. Falls hier ein 24-Stunden-Betrieb von Gewerbe- und Logistikbetrieben wegen dieser Nähe nicht erfolgen kann, könnte ein Industriegebiet ohne 24-Stunden-Betrieb festgesetzt werden. Gegebenenfalls könnten auch Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden, an die sich in weiterem Abstand zum Ortsteil Neindorf stärker emittierende Industriegebiete anschließen könnten.

### **2.3.1.2 Restriktionen / Konsequenzen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan hat die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes bereits berücksichtigt. Restriktionen ergeben sich daher nicht.

Der mögliche Abstand eines Bebauungsplans zum Ortsteil Neindorf muss auf der Grundlage der Nutzungsfestlegung „Industriegebiet“ oder „Gewerbegebiet“ noch bestimmt werden. Die Trasse der erschließenden Gewerbestraße wird so geplant, dass die vorhandene Gasleitung Bestandteil der Trasse wird.

Gewerbliche Flächen, die an Waldgebiete angrenzen (Moosholz), sollen in Bebauungsplänen so entwickelt werden, dass ausreichende Abstände zum Wald aus Gründen der Sicherheit (Windwurf, Feuerübertragung) und aus naturschutzfachlichen Gründen eingehalten werden. Die planerische Ausformulierung dieser Abstandszonen ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans festzulegen.

Der Kies-/Sandabbau ist planerisch zu beachten. Festsetzungen des folgenden Bebauungsplans dürfen einer weiteren Nutzung (Sicherung des Bestandes) nicht entgegenstehen.

### **2.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm**

Das Untersuchungsgebiet auf dem Gebiet der Stadt Königslutter am Elm wurde im Rahmen einer 20. und einer 32. Änderung des Flächennutzungsplans teilweise überplant. Die Darstellungen außerhalb dieser Flächen sind überwiegend landwirtschaftliche Flächen und Wald.

### 2.3.2.1 Flächennutzungsplanänderung Nr. 20

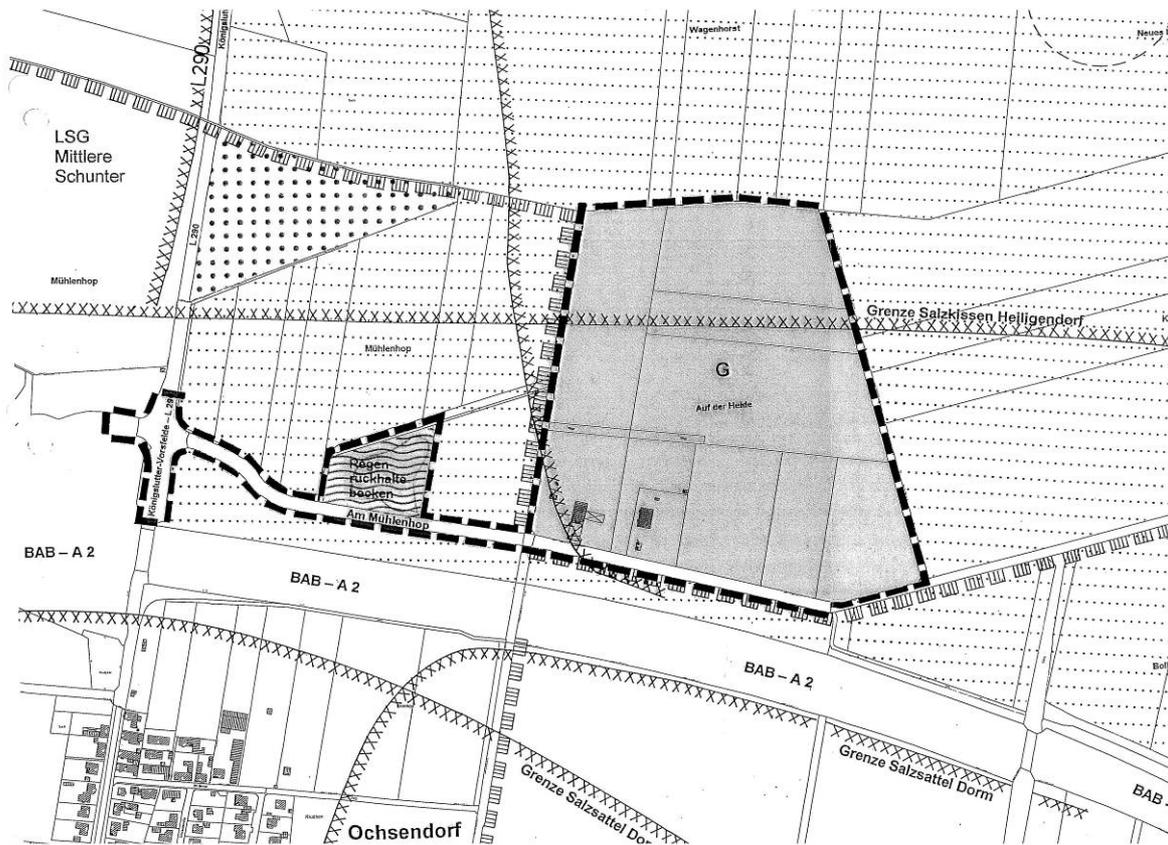


Abb. 4: Flächennutzungsplanänderung Nr. 20 der Stadt Königslutter am Elm (o.M.)

#### Planerische Inhalte

Die 20. Änderung stellt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Schunter“ nördlich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Weges an der Bundesautobahn A 2 („Am Mühlenhop“) und östlich der Landesstraße L 290 gewerbliche Bauflächen (G) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Weitere Darstellungen umfassen ein Regenrückhaltebecken und Verkehrsflächen für die Anbindung des Gewerbegebietes an die Landesstraße L 290, von der aus unmittelbar die Anschlussstelle Königslutter erreicht werden kann.

Ziel dieser Planung war, vorbereitend Flächen für Gewerbebetriebe in verkehrsgünstiger Lage zu planen. Neben der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe einer Anschlussstelle der überregionalen Verkehrsstrasse Bundesautobahn A 2 sollte bei der Planung die Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie eine möglichst geringe Störung vorhandener Wohnbebauung in Ochsendorf bzw. Klein Steimke (Verkehr, Lärm) gegeben sein.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17,5 ha. Die 20. Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 09.10.1998 wirksam. Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan „Königslutter-Ochsendorf An der Autobahn“ aufgestellt, der im Dezember 1998 in Kraft getreten ist.

### **Restriktionen / Konsequenzen**

Die Darstellungen dieser wirksamen Flächennutzungsplanänderung entsprechen den Zielen des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes und bedürfen daher keiner planerischen Änderung.

### 2.3.2.2 Flächennutzungsplanänderung Nr. 32

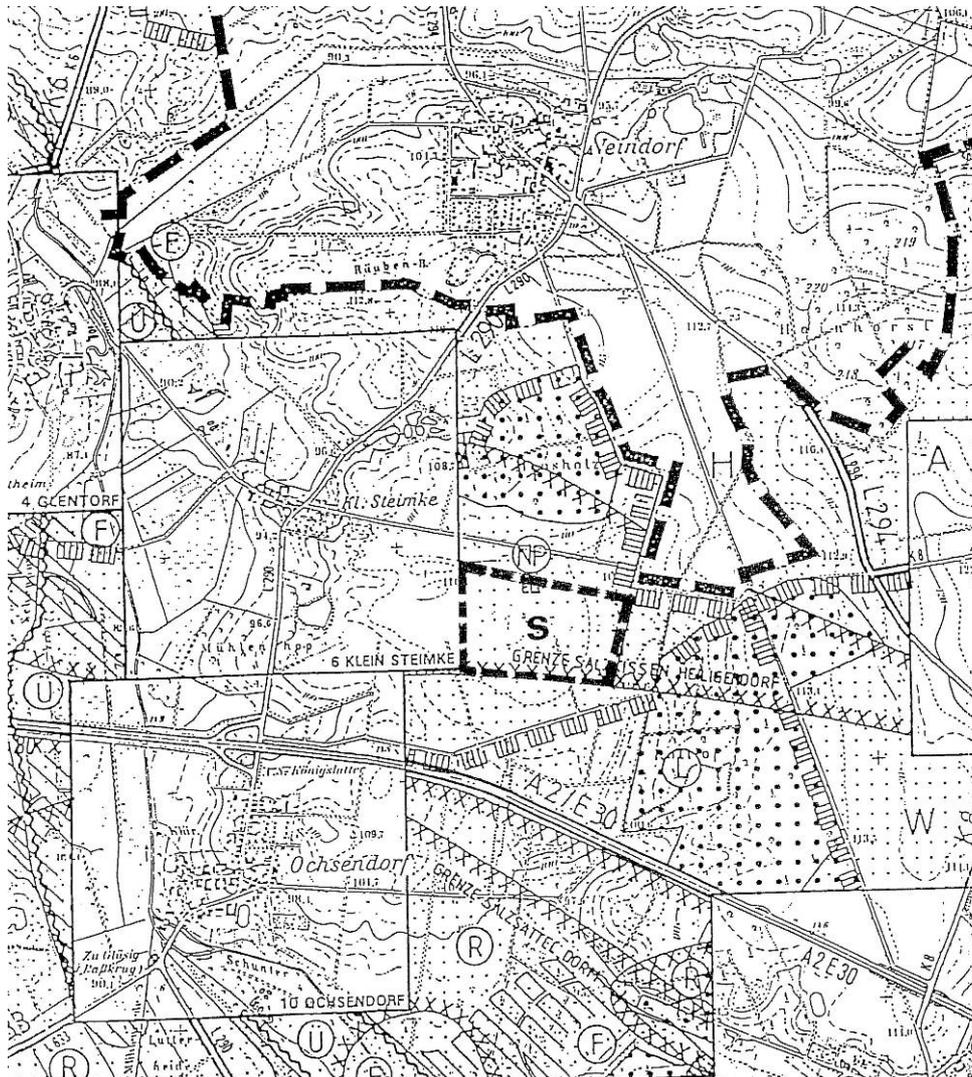


Abb. 5: Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 der Stadt Königslutter am Elm (o.M.)

#### Planerische Inhalte

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans stellt außerhalb des Landschaftschutzgebietes „Mittlere Schunter“ und südlich eines landwirtschaftlichen Weges in Richtung Klein Steimke (Verlängerung Rhoder Straße) eine Sonderbaufläche (S) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen dar. Die Darstellung wird überlagert durch die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche.

Ziel der Planung war, für die regenerative Energieerzeugung durch Windenergie im Stadtgebiet Flächen zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig sollte diese Pla-

nung als Konzentrationszone Windenergieanlagen (WEA) (außer denen, die in Verbindung mit der Landwirtschaft privilegiert sind) an anderer Stelle im Stadtgebiet unter Ausschlussvorbehalt stellen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25,0 ha. Die 32. Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 1.11.2000 wirksam.

### **Derzeitige Situation im Plangebiet**

Im Plangebiet befinden sich drei nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen. Auf diese wird in Kapitel 3.5 vertieft eingegangen.

### **Restriktionen / Konsequenzen**

Die Darstellungen dieser wirksamen Flächennutzungsplanänderung entsprechen nicht den Zielen des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes. Eine Überplanung von Teilflächen (außerhalb der von WEA aus Sicherheitsgründen benötigten Teilflächen) zur Berücksichtigung der planerischen Erfordernisse des interkommunalen Gewerbegebietes ist daher erforderlich. Die - insbesondere wirtschaftlichen - Belange der Betreiber der vorhandenen Windenergieanlagen sind zu berücksichtigen. Die Ausschlusswirkung der Konzentrationszone nach § 35 Abs. 3 BauGB muss hierbei gewahrt bleiben (siehe auch Kap. 3.5).

#### **2.3.2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan außerhalb der Änderungsflächen Nr. 20 und Nr. 32**

Der Flächennutzungsplan stellt außerhalb der oben beschriebenen Teiländerungsflächen überwiegend landwirtschaftliche Flächen dar. Daneben werden die Waldflächen „Mühlenhop“, „Moosholz“ und „Rottlof“ als Wald dargestellt. Die Bedeutung des interkommunalen Gewerbegebietes für die Entwicklung beider Kommunen (Schaffung von Arbeitsplätzen, Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen) ist hierbei sehr hoch einzuschätzen.

Eine Überplanung dieser landwirtschaftlichen Flächen mit gewerblichen Bauflächen unterliegt dem Gebot der städtebaulichen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanverfahren. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Helmstedt wird in dieser Machbarkeitsstudie davon ausgegangen, dass eine Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Schunter“ zur Realisierung von gewerblichen

Bauflächen nur in untergeordnetem Maße angestrebt wird (Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen zwischen Regenrückhaltebecken und Gewerbegebiet Ochsendorf An der Autobahn).

## 2.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht lediglich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Dieser ist auf dem Gebiet der Stadt Königslutter am Elm aufgestellt worden. Dieser Bebauungsplan „Königslutter-Ochsendorf An der Autobahn“ wurde im Dezember 1998 rechtsverbindlich.

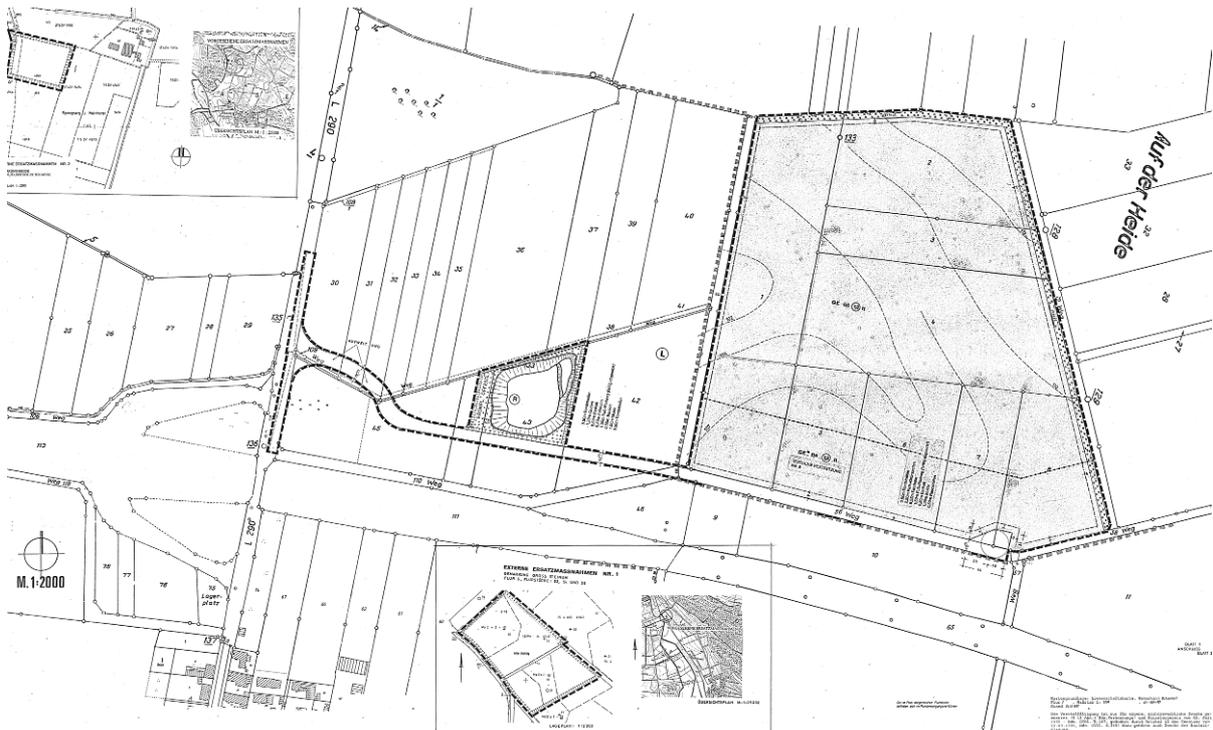


Abb. 6: Bebauungsplan „Königslutter-Ochsendorf An der Autobahn“ der Stadt Königslutter am Elm (o.M.)

### 2.4.1 Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet nach § 8 BauN-VO fest. Für dieses wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Daneben wurde die Firsthöhe auf 12 m Höhe über der mittleren Geländehöhe festgesetzt und Einzelhandelsbetriebe (außer Shops in Zusammenhag mit Tankstellen) ausgeschlossen.

Außerdem wurde die Straße „Am Mühlenhop“ geplant, die das Gewerbegebiet mit der Landesstraße L 290 verbindet. Festgesetzt wurde weiterhin ein Regenrückhaltebecken für die Entwässerung des Gewerbegebietes, das von öffentlichen Grünflächen umgeben ist.

Neben textlichen Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zu den externen Maßnahmenflächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde in einem 80 m tiefen Streifen entlang der Bundesautobahn A 2 Lärmschutz dergestalt festgesetzt, dass in diesem Streifen (Lärmschutzbereich IV nach DIN 4109 - Dez. 1989) betriebsbezogenes Wohnen unzulässig ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17,5 ha.

#### **2.4.2 Derzeitige Situation im Plangebiet**

Auf der Grundlage dieses Plans haben sich zwei Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt (eine Tankstelle mit Rastplatz und ein Schnellrestaurant). Diese Nutzungen sind auf die südlich verlaufende Bundesautobahn A 2 ausgerichtet und benötigen die Nachfrage durch Verkehrsteilnehmer auf dieser Autobahn. Die gebaute Anbindung an die L 290 und die A 2 (Straße „Am Mühlenhop“) stellt für das interkommunale Gewerbegebiet die Verbindung zur Anschlussstelle Königslutter her und bildet für die zentrale erschließende Gewerbestraße des geplanten Gewerbegebietes den südwestlichen Abschnitt.

Die bebauten Grundstücke haben eine Fläche von ca. 3,0 ha. Damit ist der überwiegende Teil dieses Bebauungsplans noch nicht durch gewerbliche Nutzungen belegt.

#### **2.4.3 Restriktionen / Konsequenzen**

Unter dem planerischen Ziel der Entwicklung eines gewerblichen Standortes, der insbesondere für logistikaffine Betriebe attraktiv ist, muss dieser Bebauungsplan geändert werden. Die durchzuführenden Änderungen betreffen im Wesentlichen die Art der Nutzung (Industriegebiet statt Gewerbegebiet, falls immissionsschutzrechtlich möglich), die Änderung der maximalen Firsthöhe von 12 m auf ca. 20 m und die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf mindestens 0,8, um dem erforderlichen hohen Ausnutzungsgrad von Logistikbetrieben gerecht werden zu können.

## 2.5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebietes wurde am 07.02.2011 durchgeführt. Betrachtet wurden:

- Siedlungsbereiche
- Bauliche Anlagen
- Verkehrliche Anlagen
- Bodenabbaugelände
- Windenergieanlagen

### 2.5.1 Siedlungsbereiche

Für die beabsichtigte Planung werden nach derzeitiger Kenntnis lediglich die Ortsteile Neindorf (Stadt Wolfsburg) und Klein Steimke (Stadt Königslutter am Elm) als relevanter Faktor eingeschätzt. Hierbei werden voraussichtlich die immissionschutzrechtlichen Konsequenzen des Lärms, weniger anderer Emissionen (Licht, Erschütterungen, Feinstoffe in der Luft) relevant sein. Die Siedlungsbereiche in der Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Flächen sind in den Flächennutzungsplänen in Neindorf als Wohnbauflächen und in Klein Steimke (überwiegend) als gemischte Bauflächen dargestellt. Deren immissionsrechtlich zu beachtender Schutzgrad bestimmt die einzuhaltenden Abstände der geplanten gewerblichen Flächen und/oder Begrenzungen der Schallabstrahlung von diesen Flächen (durch Gliederung der Flächen nach §1 Abs. 4 BauNVO).

Durch den gewerblichen Verkehr auf Grund des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes werden die genannten Ortslagen (auch Ochsendorf) - bei einer logistikaffinen Ausrichtung des Industrie- bzw. Gewerbegebietes - nicht wesentlich negativ beeinflusst. Der Verkehr wird dann in überwiegendem Maße sowohl im Ziel- als auch im Quellverkehr auf die Autobahn bezogen sein.

#### **Restriktionen / Konsequenzen:**

Die einzuhaltenden Abstände der geplanten gewerblichen Entwicklungen sollten möglichst früh im Bebauungsplanverfahren hinsichtlich möglicher Entwicklungsziele im Randbereich der gewerblichen Siedlungsflächen, nämlich

- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (eingeschränkt / uneingeschränkt im 24 - Stunden Betrieb) oder
- Industriegebiet nach § 9 BauNVO (eingeschränkt / uneingeschränkt im 24 - Stunden Betrieb)

bestimmt werden. Diese Restriktionen haben erhebliche Auswirkungen auf Flächenzuschnitt und Nutzungsmöglichkeiten der geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen. Allgemeines Ziel ist ein uneingeschränktes Industriegebiet im 24-Stunden-Betrieb auf allen Siedlungsflächen.

### 2.5.2 Bauliche Anlagen

Im Untersuchungsgebiet sind fünf bauliche Anlagen von Bedeutung vorhanden. Dies sind zum einen die beiden gewerblichen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Königslutter-Ochsendorf An der Autobahn“ (eine Tankstelle mit kostenpflichtigen LKW-Stellplätzen und ein Schnellrestaurant) im Südwesten und zum anderen drei Windenergieanlagen (WEA) nordöstlich mittelbar angrenzend des bestehenden Gewerbegebietes.

#### **Restriktionen / Konsequenzen:**

Restriktionen oder Konsequenzen ergeben sich aus dem Vorhandensein der beiden Gewerbebetriebe nicht. Ausführungen zur WEA siehe unter Kap. 3.5.

### 2.5.3 Verkehrliche Anlagen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Gemeindestraße der Stadt Königslutter am Elm zur Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes Ochsendorf („Am Mühlenhop“). Außerdem befinden sich im Untersuchungsgebiet einige landwirtschaftliche Wege. Nach derzeitiger Einschätzung sind folgende Wege wesentlich:

- Weg in Richtung Klein Steimke
- Verlängerung des ausgebauten Teiles der Straße „Am Mühlenhop“ („Auf der Heide“, bis zum Kies-/Sandabbau führend)
- Weg von der L 294 abzweigend zur Erschließung des Kies-/Sandabbaus
- Weg von Neindorf zum Moosholz und weiter bis zum Kiesabbau
- Weg von Ochsendorf (mit Unterführung zur Querung der Bundesautobahn) zum Weg „Auf der Heide“

Diese Wege sind etwa 3-4 m breit und (teilweise) mit einer Bitumendecke ausgebaut.

Im Nordosten des Untersuchungsgebietes (auf Wolfsburger Stadtgebiet) grenzt die Trasse der Landesstraße L 294 an das Untersuchungsgebiet.

Im Südwesten des Untersuchungsgebietes (auf dem Stadtgebiet Königslutter am Elm) grenzt die Trasse der Landesstraße L 290 an das Untersuchungsgebiet (bzw. durchquert dieses auf einem kurzen Abschnitt).

### **Restriktionen / Konsequenzen:**

Restriktionen bzw. Konsequenzen ergeben sich zunächst aus dem Vorhandensein der Verkehrsanlagen hinsichtlich der Beachtung von Freihaltezonen entlang der Landesstraßen L 290 und L 294, wenn Baugebiete unmittelbar angrenzen (NStrG, in der Regel 20 m ab Fahrbahnrand). Weiterhin wird am Ansatz der kommunalen Verbindungsstraße (innere Haupterschließung des interkommunalen Gewerbegebietes) an der Landesstraße L 294 in diese eingegriffen. Die erforderliche Kreuzungsplanung ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Inwieweit landwirtschaftliche Wege überplant werden können, ob alternativ nutzbare Wege ausgebaut oder neue Wege angelegt werden müssen, ist letztendlich bei der planerischen Ausformulierung der folgenden Bebauungspläne zu klären (z.B. Abfahrten von der Gewerbestraße zu landwirtschaftlichen Wegen, Ausbau von Ersatzwegen etwa an der Ostseite des Moosholzes, Berücksichtigung des Weges mit Unterführung der Bundesautobahn in Richtung Ochsendorf).

### **2.5.4 Bodenabbau**

Im Untersuchungsraum – überwiegend im Bereich der Stadt Wolfsburg - befindet sich ein Bodenabbaugebiet für kiesige Sande (siehe Plan Nr. 1 sowie Auszug aus dem RROP auf Seite 8). Dieses Gebiet besteht aus drei Teilflächen, die sich im Bereich „Südfeld“ und „Kirchenland vor dem Rottlof“ befinden (Flurstücke 11, 12, 17, 20-26, 71/16, 16/1).

Die südliche der drei Flächen (Flurstücke 17, 20-25 und 71/16, 16/1) ist bereits ausgebeutet, wieder verfüllt und als Ackerfläche vorbereitet. Die anderen Flächen können noch bis zum Jahre 2013 bzw. 2015 ausgebeutet werden. Es ist

festgelegt, dass die Flächen anschließend wieder als landwirtschaftliche Flächen hergestellt werden müssen.

#### **Restriktionen / Konsequenzen :**

Das Bodenabbaugebiet soll für den Kies-/Sandabbau bis zum Ablauf der Genehmigungen 2013 bzw. 2015 genutzt werden. Der Abbau hat Bestandschutz. Das Flurstück 26 darf noch bis zum Jahr 2015 ausgebeutet werden. Da hier jedoch die Trasse der Gewerbestraße verlaufen soll, entsteht ein zeitlich begrenzter Konflikt. Eine Trassenführung der Gewerbestraße ist auch möglich, ohne das Abbaugebiet zu tangieren. Welche Möglichkeit letztendlich gewählt wird, hängt von der zeitlichen Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes ab.

#### **2.5.5 Leitungen**

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Leitungstrassen, die im Plan Nr. 5 dargestellt sind:

Eine Gasleitung der Eon-avacon verläuft von Neindorf kommend entlang des Erschließungsweges zu den Kiesabbauflächen und verläuft vor dem Rottlof nach Osten zur L294. Die Telekomleitung verläuft in gleicher Weise, nur im südlichen Teil verläuft sie nach Westen entlang des Rottlof nach Süden.

Eine 20 KV-Freileitung verläuft von Neindorf entlang der östlichen Grenze des Moosholzes und dann mittig durch das Rottlof.

Das bestehende Gewerbegebiet ist erschlossen mit folgenden Leitungen: 2 x 20 KV, eine 0,4 KV-Leitung der Landelektrizität Fallersleben sowie über eine Gas- und Telekomleitung.

Die Lage der Stromkabel der einzelnen Windenergieräder ist im Plan dargestellt. Der Anschluss an das bestehende Stromnetz ist nicht bekannt.

## **2.6 Ökologische Bestandsaufnahme**

### **2.6.1 Naturräumliche Einheiten**

Das Plangebiet gehört der naturräumlichen Haupteinheit Ostbraunschweigisches Flachland mit der Untereinheit Hasenwinkel an. Im Westen entlang der L 290 befinden sich in der Niederungsrandlage zur Schunter die Orte Ochsendorf, Klein Steimke und Neindorf. Charakteristisch ist ein leicht welliges Relief zwischen 100 und 120 m üNN. Von Klein Steimke fällt das Gelände in östlicher Richtung zum Waldgebiet Rottlof ab. In dem zu betrachtenden Plangebiet befinden sich großflächig ackerbaulich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie vier Waldbereiche. Das Gebiet des Hasenwinkels zeichnet sich durch eine Vielzahl von kleineren Bachniederungen, einzelnen kleineren Waldbereichen und einem ständigen Wechsel von Acker und Grünland aus. In diesem Bereich gibt es jedoch keine Grünlandbereiche, diese schließen im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes an die naturräumliche Einheit des Schuntertales an. Hier sind größere zusammenhängende Grünlandkomplexe mit autotypischen Feuchtbereichen zu finden.

In Teilbereichen des Hasenwinkels findet großflächig Bodenabbau (pleistozäne Sande und Kies) statt. Im Plangebiet wird derzeit Kiesabbau auf einer Fläche von 10 ha betrieben. Eine weitere Fläche von 5,5 ha Größe kann bis 2015 abgebaut werden. Zeitweise befindet sich dort eine Wasserfläche, die jedoch im Laufe des Abbaus immer wieder ihre Lage verändert, so dass sich nur kurzfristig Lebensräume entwickeln können. Eine Besiedlung von Pflanzenarten ist daher ebenfalls im Abbaubereich nur zeitweise festzustellen. Es herrschen podsolierte und pseudovergleyte Braunerden auf basenarmen Geschiebelehm und –sanden vor.

Eine Bereicherung für das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes bilden die Waldgebiete Mühlenhop im Westen, Moosholz im Nordwesten, Hainhorst im nordöstlichen Bereich und Rottlof im südwestlichen Teil. An einigen Hauptwegen befinden sich vereinzelt Bäume und einige Baumreihen (Birken, Eichen und Obstbäume).

Längs der Wirtschaftswege befinden sich Seitengräben, die das nördliche Gebiet in Richtung Norden bzw. im südlichen Teil nach Süden (zur Schunter) entwässern.

## 2.6.2 Biotope

Für das Plangebiet wurden vorhandene Kartierungen ausgewertet. Für eine genauere Einschätzung und Bearbeitung sind Kartierungen der Flora und Fauna aktuell vorzunehmen und unerlässlich. Die Ergebnisse wurden im Plan Nr. 2 dargestellt.

### • Wälder

Im Plangebiet befinden sich vier Waldbereiche. Sie sind alle in Privatbesitz und werden alle in Teilbereichen forstwirtschaftlich genutzt. Totholz ist eher selten zu finden (Döpel 2007). Gerodete Parzellen werden mit heimischen Laubgehölzen wieder aufgeforstet. Die vorhandenen Nadelholzparzellen sind Anpflanzungen aus den 70er und 80er Jahren. Neben den häufigen Waldvogelarten werden folgende genannt: Baumfalke, Rotmilan, Rohrweihe und Kolkrabe (Auskunft vom NABU, Königslutter, Herr Dorge). Nach Auskunft der Jäger sind in allen Wäldern Reh-, Rot- und Schwarzwild und auch Damwild anzutreffen.

**Hainhorst:** Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg (2005) ist der Wald mit wichtigen Bereichen und hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften als mesophiler Buchenwald, als mesophiler Eichen-Mischwald und mit Bereichen aus Nadelholzforst ausgewiesen und eingestuft. Innerhalb des Waldes befinden sich zwei Bachläufe mit naturnahen Abschnitten. Der westliche Rand grenzt teilweise direkt an die L 294 Neindorf-Rennau.

**Rottlof:** Dieser alte Waldstandort ist das größte Waldgebiet im Planungsraum mit knapp 100 ha. Auch dieser Gehölzbestand weist sehr unterschiedliche Bereiche auf: Eichen-Mischwald mit sehr hoher Bedeutung, mesophiler Buchenwald mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Kiefernwaldbestände mit einer mittleren Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Landkreis Helmstedt 2010). Der größte Teil des Waldes liegt im LSG „Mittlere Schunter“.

**Moosholz:** Dieser rund 35 ha große Gehölzbestand ist heterogen geprägt. Im nord-östlichen Randbereich herrscht vermehrt ein bodensaurer Eichen-Mischwald vor, mit sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Im süd-östlichen Bereich findet sich ein Kiefer- und Fichtenforst, mit einer mittleren Bedeutung für Natur und Landschaft (Landkreis Helmstedt 2010). Bemerkenswert ist am südwestlichen Bereich ein landschaftsprägender Waldrand mit alten Eichen und einem differenzierten Übergang zum Ackerland (Döpel 2007). Ein ty-

pisch stufenweiser Übergang zum angrenzenden Acker gibt es für die restlichen Randbereiche nicht. Im Moosholz brüten wahrscheinlich Rabenkrähen (Döpel 2007).

Westlich des Waldes befinden sich mehrere Fischteiche. Es ist mit Wanderungen von Amphibien zwischen den Gewässern und dem Wald zu rechnen.

**Mühlenhop:** Dieser Wald gehört zu den historischen Wäldern mit einem Bestand von mesophilen Eichen-Hainbuchen-Mischwald, feuchter, basenärmerer Standorte (Stadt Königslutter am Elm 2004). Dieser Waldtyp stellt auch aufgrund seiner landesweiten Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eine hohe Bedeutung dar. Er befindet sich im LSG „Mittlere Schunter“ und wird durch die L 290 in zwei Bereiche zerschnitten. Brutverdacht besteht für den Mäusebussard (Döpel 2007). Nördlich des östlichen Waldgebietes befindet sich ein Teich. Zur Amphibienlaichzeit ist hier mit Wanderbewegungen zu rechnen.

- **Gehölzanpflanzungen entlang der BAB A2**

Von der Anschlussstelle Königslutter erstrecken sich nördlich der A 2 Gehölzanpflanzungen, die im Rahmen des 6-streifigen Ausbaus der Autobahn angelegt wurden. Die Kartierungen des Landkreises Helmstedt weisen diesen Gehölzflächen eine sehr hohe Bedeutung für den Naturschutz zu.

- **Waldränder**

Alle strukturreichen Waldrandgebiete stellen grundsätzlich einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Vogel- und Insektenarten dar. Je höher die Stufigkeit und Strukturvielfalt im Übergangsbereich zwischen Wald und Offenland ausgebildet ist, desto mehr Tier- und Pflanzenarten finden hier einen Lebensraum. Als Nahrungsgäste sind in diesem Gebiet Turmfalke und Mäusebussard bekannt. Fledermäuse nutzen ebenfalls als wichtige Jagdgebiete diese Zonen. Für das Wild (Rot-, Schwarz- und Damwild) gelten die Waldränder als wichtiger Deckungsraum während der Wanderbewegungen vornehmlich zu Dämmerungszeiten. Im Planungsgebiet sind die Waldränder mit einem Strauch- und Krautsaum nur unvollständig ausgebildet. Der Waldrand des Rottlof ist mit alten Eichen besser ausgeprägt als z.B. im Moosholz. Häufig grenzen die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen direkt an den Wald.

- **Baumreihen / Einzelbäume**

Entlang einiger Wege wurden im Laufe der letzten Jahre Bäume nachgepflanzt. Entlang des Hauptweges zum Kiesabbaugebiet befindet sich eine fast geschlossene Baumreihe mit überwiegend Birkenbestand. Der von Westen nach Osten verlaufende Weg von Klein Steimke zum Rottlof weist zwischen den Neuanpflanzungen auch einige größere Bäume auf. Obstbäume wurden im Rahmen der Flurbereinigung westlich des Rottlofs entlang der Wege angepflanzt. Östlich des Moosholzes verläuft entlang des Wegenetzes zum Rottlof eine Grünstruktur bestehend aus mehreren Einzelbäumen und Gebüsch. Fledermäuse nutzen die Waldsäume über diese „grünen“ Verbindungen zur Jagd. Sie können daher als Flugrouten gewertet werden (siehe Plan Nr. 2). Potenzielle Bewohner des strukturreichen Offenlandes ist die Zwergfledermaus (Stadt Königslutter 2004). Ebenfalls können Reh- und Hirschwild und andere Säugetierarten wie Füchse, Marder, Hasen, Mäuse etc. diese Bereiche zur Deckung oder als Unterschlupf nutzen. Diese linearen grünen Strukturen bilden in der Agrarlandschaft wichtige Vernetzungen für den Arten- und Biotopschutz.

- **Acker**

Die Ackerflächen werden als Aufenthaltsflächen z.B. vom Wild zur Äsung genutzt. Außerdem werden sie als Durchzugsgebiet zu den verschiedenen Waldflächen genutzt und stellen im Planungsraum kein Hindernis dar. Näheres dazu siehe unter Punkt 2.6.3 Fauna.

- **Ackerbrache**

Westlich der derzeitigen Kiesabbaufläche befindet sich eine rekultivierte Kiesabbaufläche. Die Fläche wurde nach dem Kiesabbau wieder verfüllt und steht als landwirtschaftliche Ackerfläche wieder zur Verfügung. Zur Zeit wird sie nicht bewirtschaftet. Daher weist diese Fläche eine deutlich höhere Anzahl von Pflanzenarten auf und ist für viele verschiedene Tiergruppen wie Insekten oder Vögel, wichtig.

- **Kiesabbauflächen**

Im Plangebiet befindet sich eine Grube für Kiesabbau auf einer Fläche von ca. 10 ha. Die Genehmigung zum Abbau dieser Fläche läuft bis 2013. Anschließend soll sie wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche hergerichtet werden. Zur Zeit gibt es zwei kleinere Gewässerflächen inmitten der terrassierten, intensiv ge-

nutzten Abbauf Flächen. Dem Abbau der Kiesschichten folgt zeitgleich ein Zuschütten von Entnahmestellen, so dass der Lebensraum nur sehr eingeschränkt sowohl von Flora als auch von der Fauna nutzbar ist. Potenziell können Amphibien die kurzlebigen Gewässer nutzen. Das Vorkommen von typischen Arten für Abgrabungen wie der Uferschwalbe oder Flussregenpfeifer (Stadt Wolfsburg 2010) kann nicht ausgeschlossen werden und muss überprüft werden. Bis 2015 kann eine weitere ca. 5,5 ha große Fläche westlich der derzeitigen Abbauf Fläche als Bodenabbauf Fläche genutzt werden. Zur Zeit findet dort Ackernutzung statt.

### 2.6.3 Fauna

Im Folgenden werden gesetzlich geschützte Tierarten dargestellt, über die gesicherte und nahe liegende Annahmen gemacht werden können. Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren zu klären, ob mit Vorkommen von gefährdeten Käfer-, Libellen-, Heuschrecken- und weiteren Kleinsäugerarten etc. im Plangebiet zu rechnen ist. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung wird abhängig vom Zeitpunkt der nächsten Planungsschritte für die Kiesabbauf Fläche erforderlich sein, da dieser Lebensraum ein völlig anderes Arteninventar aufweist als die ausgeräumten Ackerfluren. Durch die inselartige Lage der Kiesabbauf Flächen und die intensive Nutzung ist mit dem Vorkommen von Reptilien, wie z.B. der gefährdeten Zauneidechse, oder Heuschrecken wohl eher nicht zu rechnen, es sollte jedoch untersucht werden.

Die folgenden Ausführungen können nur unvollständig das Arteninventar des Planungsraumes darstellen.

- **Fledermäuse**

Wälder, besonders mit altem Baumbestand, gelten als wichtige Aufenthaltsgebiete für Fledermausarten. Die Waldrandbereiche dienen als Flugstraßen zum Nahrungserwerb für Fledermäuse. Im Landschaftsplan der Stadt Königslutter (Stadt Königslutter 2004) werden Zwerg-, Breitflügelfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Langohr und Mopsfledermaus als nachgewiesen oder als vermutlich vorkommend genannt. Vorhandene lineare Landschaftselemente werden als Flugroute zwischen den Quartieren und zwischen den einzelnen Waldflächen zur Jagd genutzt, wie z.B. zwischen dem Moosholz und dem Rott-

lof (s. Plan Nr. 2). Entsprechende Untersuchungen müssen das vorhandene Artenspektrum genauer aufzeigen. Weitere Gutachten über Fledermausvorkommen im Bereich des Windparks Klein Steimke konnten nicht eingesehen werden. Die Verbindung zwischen dem Moosholz und dem Rottlof über die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Wege stellt einen für Fledermäuse wichtigen Bereich dar und wird im Plan Nr. 2 als Flugroute für Fledermäuse dargestellt.

- **Avifauna**

In Untersuchungen von ähnlich strukturierten Räumen in nicht allzu großer Entfernung (1,7 km und 2 km) vom Untersuchungsgebiet wurden folgende Vogelarten festgestellt: Kiebitz, Feldlerche, Schafstelze, Wiesenpieper, Nachtigall, Goldammer (Döpel 2007).

Auf den offenen Ackerflächen wurde vom NABU Königslutter (Herr Dorge) Feldlerche und Goldammer als Brutvogel bestätigt. Für das Rebhuhn besteht ein starker Brutverdacht. Es benötigt neben offenen Strukturen auch kleinräumige gegliederte Plätze zur Deckung. Optimale Bedingungen bieten Hackfruchtfelder (Kartoffeln, Rüben, Kohl), da unter den großblättrigen Pflanzen ein guter Schutz vor Wetterunbilden und Luftfeinden gegeben ist. Im Planungsraum können die begrünten Seitenräume der Wege Räume zum Verstecken bieten. Im Artenschutzbeitrag zum F-Plan der Stadt Wolfsburg wird als Verdachtsbrutvogel die Wachtel genannt (Stadt Wolfsburg 2010). Sie lebt in offenen Feld- und Wiesenflächen und braucht auch höhere Krautschichten zur Deckung.

Durch das Fehlen von Grünlandflächen können einige Arten wie z.B. Wiesenpieper, Weißstorch und Wachtelkönig weitgehend ausgeschlossen werden. Auch die Eignung für Rast- und Zugvögel kann ausgeschlossen werden. Fehlende Grünlandbereiche, Windräder, eine starke Vorbelastung durch die nahe Autobahn sowie lärmintensiver Bodenabbau können als Gründe angeführt werden. Abschnitte in der Schunterniederung dagegen sind bedeutende Rastgebiete für Vögel.

Gefahrenpotenzial für die Avifauna und Fledermäuse stellen im Plangebiet drei Windenergieanlagen (WEA) dar. Rund 900 m östlich von Klein Steimke wurden

zwei Anlagen südlich der Waldfläche Moosholz, die dritte Anlage etwa 400 m weiter südöstlich errichtet. Die Gesamthöhe jeder Anlage beträgt etwa 80 m.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes für den Windpark Klein Steimke eine Greifvogelkartierung durchgeführt (Döpel 2007). Als nachweislich störepfindliche Vogelart wurde der Rotmilan an 2 Tagen beobachtet. Im Plan Nr. 2 wurden die Flugbahnen jagender Rotmilane im nördlichen Bereich über die L 294 sowie im südöstlichen Bereich im Rottlof übernommen. Ein Brutnachweis im Planungsraum konnte 2007 nicht bestätigt werden. Weitere Greifvögel wie Mäusebussard und Turmfalke wurden ebenfalls jagend beobachtet (Döpel 2007). Der Mäusebussard brütet wahrscheinlich im Mühlenhop. Einen weiteren Brutverdacht gibt es für Rabenkrähen im Moosholz. Nach Aussage von Herrn Dorge (NABU, Königslutter) ist auch die Rohrweihe im Plangebiet ständig auf Nahrungssuche.

Besonders häufig wird eine Fläche zum Nahrungserwerb von den oben aufgeführten Greifvögeln angefliegen. Sie liegt nördlich der A 2, westlich vom Rottlof und befindet sich innerhalb des LSG „Mittlere Schunter“.

Im Plan Nr. 2 wurden die oben aufgeführten Vogelarten dargestellt. Zu erkennen ist die Häufung von Symbolen entlang der Waldränder sowie auf der Fläche westlich des Waldes Rottlof.

#### • **Wildvorkommen**

Nach Auskunft der ortsansässigen Jäger gibt es zwischen den vier Waldgebieten einen regen Wechsel von Reh-, Rot- und Schwarzwild (s. Plan Nr. 8).

Der Wildwechsel wird durch die drei Windräder nicht beeinträchtigt.

Ein Gefahrenpunkt stellt eine Querungsstelle an der L 294 zum Hainhorst vom Moosholz und vom Rottlof dar. Die großräumigen Ackerflächen können ohne Hindernisse als Aufenthalts- und Wanderfläche genutzt werden. Von überregionaler Bedeutung ist der Fernwechsel von Rot- und Damwild, der sich vom Erlebener Wald in den Wald von Waldhof bei Wolfsburg über das Rottlof zum Moosholz mit Querung der L 290 südlich von Neindorf hinzieht (s. Plan Nr. 8). Aus biologischer Sicht handelt es sich bei den heutigen Dam- und Rotwildgebieten um inselartige Rückzugsräume. Das Wildvorkommen ist aufgrund der Siedlungsdichte in Deutschland in die Waldgebiete gedrängt worden, so dass der

ursprüngliche Lebensraum, offene und halboffene Landschaften, kaum genutzt werden kann. Der für die genetische Vielfalt der Wildpopulation notwendige Austausch zwischen den verschiedenen Rot- und Damwildgebieten kann langfristig nur über die Fernwechselgebiete gewährleistet werden und ist in den Planungen zu berücksichtigen.

- **Amphibien**

Im Plangebiet befinden sich auf der derzeitigen Kiesabbaufäche auch kleinere Wasserflächen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Frühjahr Amphibienarten diese Gewässer zum Laichen aufsuchen. Im Plan Nr. 2 wurde deshalb eine gestrichelte Darstellung von Amphibienwanderungen gewählt, da der genaue Standort der Gewässerflächen nicht darstellbar ist. Weitere drei Wasserflächen, befinden sich im westlichen Randbereich und stellen in Verbindung mit den Waldflächen wichtige Biotop für Amphibien dar. Dieses ist das RRB westlich des bestehenden Gewerbegebietes, ein Teich nördlich des Mühlenhops und mehrere Fischteiche westlich des Moosholzes. Da es keine weiteren Untersuchungen gibt, werden die Wanderbewegungen zwischen Wasserfläche und Waldgebieten dargestellt.

### **3 Überlegungen für die gewerbliche Nutzung (Planung)**

#### **3.1 Grundlagen / Zielsetzung**

Ausgangspunkt für die Überlegungen zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes Wolfsburg-Neindorf / Königslutter am Elm–Ochsendorf ist der in der Region Braunschweig-Wolfsburg weiterhin vorhandene Bedarf an logistischen Gewerbeflächen mit hoher Lagegunst. Eine hohe Lagegunst setzt voraus, dass in der Nähe von Bauflächen für das Logistikgewerbe eine Autobahnanschlussstelle vorhanden ist.

An der überregional und international bedeutenden West-Ost Achse der Bundesautobahn A 2 haben die Städte Königslutter am Elm bzw. Wolfsburg nur an der Anschlussstelle 59 „Königslutter“ direkte bzw. indirekte Anschlussmöglichkeit. Diese Lagegunst wird noch verstärkt durch die nahe gelegene Bundesautobahn A 39.

Diese für beide Städte singuläre Anbindungsmöglichkeit an der A 2 soll daher für logistikaffine Betriebe nutzbar gemacht werden. Auf dem Gebiet der Stadt Königslutter am Elm besteht bereits ein Gebiet mit Anschluss an die Autobahn, das bisher nur teilweise besiedelt werden konnte. Die Stadt verspricht sich von dem interkommunalen Ansatz eine Profilierung und Weiterentwicklung dieses Standorts. Die Stadt Wolfsburg will autobahnahe Flächen südlich Neindorf entwickeln und mit dem (zu erweiternden) Gewerbegebiet der Stadt Königslutter am Elm verbinden. Damit kann eine Anbindung dieser Flächen an die Anschlussstelle Königslutter sicher gestellt werden.

Wegen der beschriebenen spezifischen Lagegunst sollen die geplanten gewerblichen Bauflächen primär dem logistischen Gewerbe (und zugeordneten Dienstleistungsunternehmen) vorbehalten bleiben. Für Gewerbebetriebe ohne logistische Prägung stehen in beiden Städten an anderer Stelle ausreichend Flächen zur Verfügung.

Moderne Logistikbetriebe sind vielfach auf einen 24-Stunden-Betrieb angewiesen. Da außerdem solche Betriebe sehr starken An- und Abfahrtsverkehr im Schwerlastbereich hervorrufen, wird von Logistikunternehmen ein uneingeschränktes Recht auf Emissionen gewünscht, das nur in Industriegebieten im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Verfügung gestellt

werden kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies jedoch, dass für bestehende Siedlungen im Einwirkungsbereich mit erheblichen Immissionen gerechnet werden muss. Dieser Konflikt muss in den nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplänen gelöst werden. Hierfür können unterschiedliche, auch kombinierbare Lösungsansätze benannt werden.

Auf Grund der erheblichen Emissionen - insbesondere zur Nachtzeit - sollte für einen logistisch orientierten Gewerbebestandort die Planung eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO angestrebt werden. Erweisen sich die Emissionen im abstrakten Planfall eines Bebauungsplans als zu belastend für schützenswerte Nutzungen in der Umgebung (überwiegend Wohnen), besteht zunächst die Möglichkeit, mit den Plangebietsgrenzen von den schützenswerten Nutzungen so weit abzurücken, dass kein Konflikt auftreten kann. Allerdings kann hiermit ein erheblicher Verlust an Flächen verbunden sein, die zunächst zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen (Industriegebiet (GI)) vorgesehen waren.

Es besteht dann die Möglichkeit, die Nähe gewerblicher Bauflächen zu schützenswerten Nutzungen durch eine Aufteilung der geplanten gewerblichen Flächen nach Gewerbegebieten (GE) bzw. Industriegebieten (GI) zu berücksichtigen. Zwischen die Wohnnutzung und das Industriegebiet kann ein weniger emittierendes Gewerbegebiet platziert werden. Falls diese Grobgliederung nicht ausreicht, die Immissionskonflikte zu lösen, kann als weitere Gliederungsebene in den Bauflächen die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln eingeführt werden. In den Randbereichen des Industriegebietes oder des Gewerbegebietes können Emissionen soweit begrenzt werden, dass trotz einer größeren Nähe gewerblicher Nutzungen zu Wohnen gesetzliche Grenzwerte für das Wohnen eingehalten werden können. In solchen eingeschränkten Gewerbegebieten kann auf die Ansiedlung von Betrieben hingewirkt werden, die für die angestrebten Logistikbetriebe Dienstleistungen anbieten, aber weniger emittierend sind.

### **Naturschutzfachliche Aspekte für die Machbarkeit**

Der Planungsraum stellt zur Zeit eine großräumig intensiv genutzte Ackerlandschaft dar, die über ein wenig genutztes Wegenetz auch ungestörte Bereiche aufweist. Das vorhandene Wegenetz wird lediglich als Zufahrtsweg zum Kiesabbaugebiet durch LKW-Verkehr intensiver genutzt. Als einschneidende Zäsur

liegen nur in den Randbereichen die Autobahn A2 im Süden, im Osten die L 294, im Westen die L 290. Wertbestimmend für den Betrachtungsraum sind neben den offenen Feldern die Waldflächen mit ihren umgebenden Waldrändern. Die Lebensräume der offenen Feldflur (Feldlerche, Goldammer, Rebhuhn, Greifvögel), der Wälder (Fledermäuse, Vögel) und der Waldränder (Fledermäuse, Turmfalke) können im betrachteten Raum relativ ungestört genutzt werden. Dieses zeigt sich auch z.B. am vorhandenen Wildbestand mit den Möglichkeiten des Wechsels zwischen den verschiedenen Waldflächen (s. Plan Nr. 8). Die bestehenden ökologischen Beziehungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### 3.2 Städtebauliche Lösungsansätze

Die durchgeführte Bestandsaufnahme und -bewertung führt zu einer differenzierten Betrachtung der möglichen gewerblichen Entwicklung im Untersuchungsgebiet. Bezogen auf die im engeren Sinne städtebaulichen Restriktionen sind für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen drei Elemente von Bedeutung:

- a) die vorhandenen Windenergieanlagen (siehe auch Kap. 3.5),
- b) vorhandene planerische Festlegungen (Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan) und
- c) die die Ausdehnung der Bauflächen limitierenden Emissionen aus dem Betrieb des interkommunalen Gewerbegebietes.

#### **Stadt Wolfsburg**

Auf der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms bestehen außer dem genehmigten Kies-/Sandabbau keine Restriktionen, die Einfluss auf die Abgrenzung von gewerblichen Bauflächen haben können. Die Abbauflächen können jedoch in die Planung integriert werden.

Die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft und Erholung (Waldgebiet Hainhorst) werden durch die Planung nicht betroffen. Allerdings kann durch das unmittelbare Angrenzen an das Waldgebiet Moosholz (Stadt Königslutter am Elm) eine Beeinträchtigung dieser Vorbehaltsgebiete gesehen werden (siehe

hierzu Aussagen unter dem Abschnitt „Stadt Königslutter am Elm“ weiter unten).

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg neu aufgestellt und das geplante interkommunale Gewerbegebiet bereits berücksichtigt wurde, sind auf dieser Planungsebene bereits wesentliche Abgrenzungsentscheidungen getroffen worden.

Allerdings erscheint der Abstand der geplanten Bauflächen zum Ortsteil Neindorf für ein Industriegebiet (zumindest im 24-Stunden-Betrieb) gering. Dies bedeutet jedoch nicht unbedingt, dass hier ein größerer Abstand im Bebauungsplan erforderlich ist. Hier könnte die oben skizzierte Vorgehensweise einer hinsichtlich der Schallemissionen abgestuften Gliederung der Flächen und einer Gliederung nach Art der Nutzung durchgeführt werden.

Auch die übrigen aus der Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnisse führen zu keiner Änderung der geplanten gewerblichen Bauflächen. So werden vorhandene Leitungen (weitgehend) in die Planung integriert, die für Natur und Landschaft (Fauna) erforderlichen Korridore werden ebenfalls in der Planung berücksichtigt. Allerdings werden dann große Flächen nicht gewerblich nutzbar.

### **Stadt Königslutter am Elm**

Auf der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms bestehen verschiedene Restriktionen, die Einfluss auf die Abgrenzung von gewerblichen Bauflächen haben können.

Hier sind insbesondere die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft und Erholung (Waldgebiete Moosholz, Rottlof und Mühlenhop) zu nennen. Andere Bereiche mit der Festlegung eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft sollen (bis auf eine kleine Fläche westlich des Gewerbegebietes Ochsendorf) nicht überplant werden. Die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (im Bereich der Wälder Rottlof und Moosholz) sind durch die Planung allerdings dann nicht negativ betroffen, wenn der Bebauungsplan zwar unmittelbar an die Waldränder angrenzt, jedoch diese Nähe durch geeignete Festsetzungen (etwa durch ausreichend tiefe Maßnahmenflächen) berücksichtigt. Solche Maßnahmen (aber auch die Berücksichtigung von grünen Korridoren für das Wild, etwa beim Waldgebiet Rottlof) werden auch in der Regel für eine gewisse Berücksichtigung

der Vorbehaltsgebiete Erholung sorgen, jedenfalls in dem Maße, dass diese nicht wesentlich in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Das bestehende Gewerbegebiet mit dem bereits seit längerem vorhandenen Anschluss an die Bundesautobahn A 2 soll im Rahmen der interkommunalen Entwicklung eines logistischen Standortes erweitert werden. Diese Erweiterung wird bis an die Stadtgrenze geführt und trifft dort auf gewerbliche Bauflächen der Stadt Wolfburg. So entsteht ein zusammenhängendes Entwicklungsband, das die Anbindungsmöglichkeit der Flächen der Stadt Wolfburg an die Bundesautobahn A 2 sichert. Das bestehende Gewerbegebiet muss überplant werden, wenn auch dieser Standort für Logistikbetriebe optimiert werden soll. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans steht der Standort als dargestellte gewerbliche Bauflächen nicht im Widerspruch zur Planung des interkommunalen Gewerbegebietes.

Einer solchen Erweiterung stehen zunächst limitierend die vorhandenen Windenergieanlagen entgegen, die an ihrem Standort erhalten bleiben sollen (Beachtung der Konzentrationszone für Windenergieanlagen). Die Planung berücksichtigt ebenfalls einen Sicherheitsradius um die WEA entsprechend der Richtlinie des Deutschen Institutes für Bautechnik (DIBT 2004). Da außerdem die WEA nicht in der dafür geplanten Sonderbaufläche realisiert wurden und Teile dieser Sonderbaufläche sich in der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes befinden, muss die bestehende Flächennutzungsplanung für die Windenergieanlagen (32. Änderung des Flächennutzungsplans) geändert werden. Die Änderung bezieht sich im Wesentlichen nur noch auf die Windenergieanlagen und den für sie unbedingt erforderlichen Flächenbedarf. Dadurch konnten Entwicklungspotenziale für das interkommunale Gewerbegebiet generiert werden. Schallemissionen der WEA hatten keinen begrenzenden Einfluss auf die Entwicklung der Gewerbeflächen.

Die übrigen aus der Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnisse führen zu einer Änderung der geplanten gewerblichen Bauflächen. So werden die für Natur und Landschaft (Fauna) erforderlichen Korridore in der Planung berücksichtigt. Auch hier sind Flächen des Bebauungsplans in großem Umfang nicht als gewerblich nutzbare Flächen entwickelbar.

Die weitere Konkretisierung der Abgrenzung eines Bebauungsplans beruht auf von der Stadt entwickelten Planungen. Vom bestehenden Gewerbegebiet Ochsendorf ausgehend wurden von der Autobahn einsehbare Flächen westlich dieses Gewerbegebietes vorgeschlagen. Auf Grund ihrer Lage werden diese zwar im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Schunter“ liegenden Flächen für dieses als nicht so wesentlich eingeschätzt. Damit scheint die Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet möglich.

Zusätzliche Flächen wurden nach Norden in Richtung des landwirtschaftlichen Weges nach Klein Steimke vorgeschlagen, wobei zu diesem Weg der durch die WEA vorgegebene Abstand durchgängig beibehalten wurde. Die Abgrenzung der Flächen führt zu einem Mindestabstand von ca. 440 m zum nächst gelegenen Wohnbaugrundstück in Klein Steimke. Ob dieser Abstand immissionschutzrechtlich ausreicht oder inwieweit der Bebauungsplan gegliedert werden muss, um einen ausreichenden Schutz der Wohnnutzung in Klein Steimke zu sichern, muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geklärt werden.

### **3.3. Infrastruktur**

#### **3.3.1 Haupterschließungsstraße**

Die Lage der Haupterschließungsstraße (siehe Karte Nr. 3) ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg bereits vorgegeben. Sie entspricht dem heutigen Wirtschaftsweg mit seiner aufgrund des Kiesabbaus sehr großzügig dimensionierten Einmündung. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden trotzdem Varianten untersucht.

Für die Lage der Einmündung in die L 294 schlagen wir einen größeren Abstand zum Knotenpunkt L 290/L 294 vor (ca. 650 m). Dieser größere Abstand bietet verkehrstechnische Vorteile, da sich die Knotenpunkte weniger gegenseitig beeinflussen. Die rechtwinklige Anordnung der einmündenden Straße stellt außerdem eine Verbesserung für die Verkehrssicherheit dar. Weiterhin ist so eine bessere Ausnutzung der gewerblichen Grundstücksflächen möglich.

Aus dem selben Grund sind im weiteren Verlauf die im Zentrum des Gebietes verlaufenden Trassenvarianten Randlagen vorzuziehen. Dabei sind die Mindestabstände zu den Windenergieanlagen einzuhalten (siehe Kap. 3.5.1). Im Anschlussbereich zur vorhandenen Straße „Am Mühlenhop“ ist eine zügige Trassenführung einer rechtwinkligen Trassierung vorzuziehen, da die Haupterschließungsstraße auch die Funktion einer großräumigen Ortsumfahrung „Klein Steimke / Neindorf bis hin zu einer Nordumfahrung Neindorf“ übernehmen soll.

Vor diesem Hintergrund ist die bauliche Ausbildung des Knotenpunktes L 294/Haupterschließungsstraße im weiteren Planungsverlauf genauer zu untersuchen. Sollten eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsstärken im Knotenpunkt ermittelt werden, bietet ein Kreisverkehrsplatz Vorteile. Diese sehr sichere Knotenpunktsform wurde auch im weiteren Verlauf der L 290 Richtung Norden, wo möglich, realisiert. Der Verzicht auf einen Stromanschluss, keine Unterhaltung einer Lichtsignalanlage, keine zusätzlichen Abbiegefahrstreifen sind weitere Vorteile des Kreisverkehrs.

### 3.3.2 Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Machbarkeitsstudie gab es eine Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsbetrieben ABK und WEB. Dabei wurde festgehalten, dass die technisch sinnvollen Lösungen ungeachtet von politischen Grenzen gemeinsam umgesetzt werden. Dies wurde sowohl bei der Oberflächenentwässerung (siehe Karte Nr. 4) als auch bei der Schmutzwasserentsorgung (Kapitel 3.3.3) berücksichtigt.

Das bereits erschlossene Gewerbegebiet Ochsendorf der Stadt Königslutter an der BAB A2 verfügt bereits über eine Regenwasserkanalisation. Diese liegt nördlich der bereits bebauten Gewerbeflächen und bindet im Westen an das Regenrückhaltebecken Gewerbegebiet Ochsendorf an. Dieses Regenrückhaltebecken verfügt über kein zusätzliches Erweiterungspotential.

Daher sind für die Entwässerung der zusätzlich versiegelten Flächen weitere Regenrückhaltebecken (RRB) herzustellen. Aufgrund der Topographie ergeben sich drei sinnvolle Standorte für die Regenrückhaltebecken (siehe Lageplan Nr. 4).

Das RRB 1 entwässert im wesentlichen den Bereich der Stadt Königslutter. Als Vorflut dient das Grabensystem südlich der BAB A2.

Das RRB 2 dient der Entwässerung der südlichen Wolfsburger Gewerbeflächen. Die Wasserscheide zwischen dem RRB 2 und RRB 3 liegt ungefähr in Höhe der nördlichen Waldrandgrenze des Moosholzes (siehe auch Karte Nr. 4). Als Vorflut dient ebenfalls das Grabensystem südlich der BAB A2.

Die nördlichen Flächen des Untersuchungsgebietes werden über das RRB 3 entwässert.

Für das RRB 3 dient der bestehende Seitengraben an der Landesstraße L294 als Vorflut. Das vorhandene Grabensystem der Landesstraße ist einer Instandsetzung (Grabenräumung und Nachprofilierung) zu unterziehen. Eine Entwässerung der Gewerbeflächen (insbesondere der Dachflächen) im interkommunalen Gewerbegebiet kann auf Wolfsburger Gebiet teilweise auch durch Versickerungsanlagen erfolgen. Die Sandabbaugebiete lassen hier dafür geeignete Böden vermuten, wobei die Verfüllung der Aushubflächen auch mit anderem, weniger durchlässigen Material erfolgt. Nähere Erkenntnisse können nur detaillierte Baugrundgutachten im Zuge der Bauleitplanung ergeben.

### 3.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Möglichkeiten der Schmutzwasserentsorgung waren nicht Gegenstand des Auftrags. Sie wurden aber bei den Abstimmungsgesprächen mit abgefragt.

Das bereits erschlossene Gewerbegebiet der Stadt Königslutter an der BAB A2 verfügt bereits über einen Schmutzwasserkanal. Dieser endet am Regenrückhaltebecken des Gewerbegebiets Ochsendorf in einer Pumpstation. Von hier aus wird das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen zur Kläranlage der Stadt Königslutter in Schoderstedt gefördert.

Nach vorsichtigen ersten Schätzungen hat das Druckrohrleitungssystem noch eine Gesamtkapazität von 5.000 EGW.

Aufgrund der Topographie ist davon auszugehen, dass innerhalb des interkommunalen Gewerbegebiets eine zusätzliche Pumpstation vorzusehen ist. Der Geländetiefpunkt der Erschließungsstraße befindet sich im nördlichen Bereich des RRB 2 und könnte einen möglichen Standort dieser Pumpstation darstellen.

Die Kläranlage in Schoderstedt verfügt derzeit bei einer Kapazität von ca. 22.000 EGW über eine Reserve von ca. 3.000 EGW, die allerdings nur z.T. für eine Anbindung der Gewerbeflächen genutzt werden können. Eine Erweiterung der Kläranlage auf ca. 30.000 EGW ist technisch und wirtschaftlich möglich.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand in dem neuen Gewerbegebiet vorzugsweise Logistikunternehmen angesiedelt werden sollen, ist nicht von außerordentlich hohem Schmutzwasseranfall auszugehen. Unter den o.g. Voraussetzungen ist eine Anbindung des interkommunalen Gewerbegebietes an die Kläranlage in Schoderstedt denkbar.

Für die Stadt Wolfsburg gibt es keine Vorflut im Untersuchungsgebiet. Ein Anschluss per Druckleitung an die neue Druckleitung von Neindorf zur ausgebauten Kläranlage Hattorf ist möglich, beeinflusst aber die Dimensionierung dieser Druckleitung. Insofern sind hier unter Umständen vorgezogene Abstimmungen und Entscheidungen erforderlich!

Bei geringem Schmutzwasseranfall kann sich die WEB auch eine reine Druckentwässerung im Gebiet vorstellen, so dass die Topographie (Hochpunkt frühzeitig auf Wolfsburger Gebiet, ca. 2/3 der Wolfsburger Fläche sind nach Königslutter geneigt) kein Problem darstellen würde.

### **3.3.4 Weitere Versorgungsleitungen**

Die Abstimmung der weiteren Versorgung des Gebietes ist nicht Gegenstand der Studie. Probleme sind aber nicht zu erwarten.

Für die Grundsicherung des vorbeugenden Brandschutzes sind im Zuge der Bauleitplanung Lösungen zu entwickeln. Für das vorhandene Gewerbegebiet wurde eine Löschwasserentnahmestelle im RRB installiert. Von dieser Lösung sieht die Stadt Königslutter am Elm für die kommenden Planungen ab, da der Pflegeaufwand bei einer kombinierten Anlage erheblich ist. Es sollte vielmehr eine Trennung zwischen den rein technischen Löschwasserentnahmestellen und den eher naturnah ausgebildeten RRB angedacht werden.

Eine Versorgung des Gewerbegebietes über das Trinkwassernetz kann nicht empfohlen werden.

### **3.4 Ökologische Randbedingungen**

Die Rahmenbedingungen für räumliches Handeln sollen sich an den unter Kap. 2.6 dargestellten ökologischen Parametern orientieren. Naturschutzfachliche Aspekte können nur anhand der Lebensraumsprüche der Arten abgeleitet werden. Dazu müssen die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten detailliert erfasst werden, um flächenbezogene Aussagen zu konkretisieren. Die Machbarkeitsstudie kann nur eine grobe Zusammenstellung von Ansprüchen einiger Tierarten liefern. Weitere detaillierte Erhebungen sind unerlässlich, um z.B. schützenswerte Arten zu erkennen und diese durch entsprechende Maßnahmen zu erhalten.

Im Plangebiet sind zum einen die Waldrandgebiete wichtige ökologische Bereiche, zum anderen müssen die Austauschbeziehungen zwischen den einzelnen Waldflächen insbesondere für Vögel, Fledermäuse und dem Wild durch Vernetzungsstrukturen erhalten werden. Besonders deutlich ist dieser Austausch zwischen dem Moosholz und dem Rottlof ausgebildet. Handlungsbedarf ergibt sich in erster Linie durch die Zerschneidung der Verbindung zwischen diesen Lebensräumen.

Die Lebensräume der offenen Feldflur sind nach einer Artenerfassung hinsichtlich des Ausmaßes der Zerstörung von Lebensräumen sowie einer Habitatsverschlechterung zu untersuchen. Welche Maßnahmen getroffen werden können,

z.B. durch die Anlage von Feldlerchenfenstern auf den bestehenden Ackerflächen, ist im weiteren Verfahren zu klären.

**Vernetzungskorridore:** Ein ausreichend breiter Korridor soll wichtige Wander- und Ausbreitungsachsen bodengebundener Tierarten aufnehmen, um der zunehmenden Verinselung Einhalt zu gebieten und letztlich den Rückgang vieler Arten und Lebensgemeinschaften in unserer Kulturlandschaft aufzuhalten. Für den Planungsraum sollte der Wildwechsel bzw. der Fernwechsel für das Damwild aufrecht erhalten werden. Das Anlegen eines naturnahen Grüngürtels hat außerdem Mitnahmeeffekte für andere Arten und Lebensgemeinschaften, deren Lebensbedingungen verbessert werden können, beispielsweise Fledermäuse, andere Kleinsäuger, Insekten etc.

Die Hupterschließungsstraße verläuft zwischen den Waldflächen, daher lässt sich eine Querung nicht vermeiden und sollte so gelenkt werden, dass dieser Korridor möglichst nur eine Querungsmöglichkeit vorsieht. Der Austausch zwischen dem Moosholz und Hainhorst beinhaltet die Querung der L 294, wie in Variante 1 dargestellt ist (s. Plan Nr. 9). Um das Gefährdungspotenzial durch Straßenquerungen zu reduzieren, ist, wie in Variante 2 (s. Plan Nr. 10) dargestellt, auf diesen Korridor verzichtet worden. Die Wildwechsel müssen vom Hainhorst bzw. Moosholz über das Rottlof umgelenkt werden, damit es zukünftig nur eine Querungsstelle über die Hupterschließungsstraße gibt.

Die Ausbildung des Korridores zwischen dem Moosholz und dem Rottlof sollte an die wichtigen Waldrandflächen anschließen und am Querungspunkt der Erschließungsstraße auf die immer noch „Natur“ vermittelnde Breite von 50 m reduziert werden. Auf 50 m Breite können notwendige Lebensraumstrukturen untergebracht werden.

Wie in Plan Nr. 13 Detail Wildquerung darstellt, ist sicher zu stellen, dass den Huftieren die Möglichkeit genommen wird, während der Straßenquerung in die Straßen hinein zu laufen. Durch Einzäunungen und den Einbau von Weiderosten (Abb. 7) können die Wanderungen gelenkt werden. Eine ebenerdige Lösung einer Querungsstelle ist einer Grünbrücke oder einem Wildtunnel vorzuziehen, da evtl. zusätzliche positive Effekte vergleichsweise gering einzustufen sind.



Abb. 7: Weiderost

Der Querungskorridor weitet sich auf eine Breite von etwa 400 m auf und sollte mit den notwendigen Lebensraumelementen ausgestattet sein. Dabei kommt eine differenzierte Gestaltung dieser Flächen den unterschiedlichsten Arten zugute. Leitstrukturen z.B. durch Gehölzanpflanzungen müssen zudem eine kanalisierende Wirkung für den Wildwechsel aufweisen. Im Übergangsbereich zu den angrenzenden gewerblichen Flächen kann auf Wildschutzzäune nicht verzichtet werden.

### **Waldränder**

Zur Abgrenzung von gewerblich genutzten Flächen sollte ein Mindestabstand zu den Waldflächen berücksichtigt werden, wie in Plan Nr. 7 dargestellt. Waldaußenränder stellen wertvolle Übergangszonen zwischen verschiedenen Ökosystemen dar. Um eine ökologische Aufwertung und auch sinnvolle Vermeidungsmaßnahmen oder Ausgleichflächen für den Planungsraum einzubinden, wird ein Streifen von 100 m berücksichtigt. Dieser Streifen soll aus ökologischen Gründen mit Gehölzen, die einen stufig aufgebauten Waldmantel bilden, bepflanzt werden. Daran anschließend ist eine Ruderalfläche mit vereinzelt Baumgruppen sinnvoll (s. Plan Nr. 12), um auch Artengemeinschaften der offenen Landschaften einen Lebensraum zu bieten (Ruhezonen für das Wild mit

vielfältigen Äsungsangebot, Schaffung von offenen Kleinstandorten für Reptilien und Amphibien mit Feuchtbiotopen). Eine Variante kann es sein, im Randbereich zu den gewerblichen Flächen einen bis zu 10 m breiten Streifen als Maßnahmenfläche für Begrünungen auszubilden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Fauna können dadurch vermieden werden. Im Vordergrund sollten die Ansprüche der vorgefundenen schützenswerten Arten stehen.

In weiteren Untersuchungen ist zu klären, wie das Lenken von Tieren darüber hinaus gestaltet werden kann. Inwieweit Umzäunungen gesetzt werden müssen und wie die Bepflanzung des Korridores zur Lenkung des Wildes genutzt werden kann, ist im weiteren Verfahren zu klären.

### 3.5 Umgang mit den vorhandenen Windenergieanlagen (WEA)

#### 3.5.1 Beschreibung der WEA

Im Untersuchungsgebiet auf dem Stadtgebiet der Stadt Königslutter am Elm befinden sich drei Windenergieanlagen (WEA). Zwei Anlagen sind südlich des Moosholzes entlang des landwirtschaftlichen Weges nach Klein Steimke errichtet worden („Neues Land“). Eine weitere Anlage befindet sich nördlich des landwirtschaftlichen Weges „Auf der Heide“, westlich des Waldgebietes Rottlof (Abb. 8).

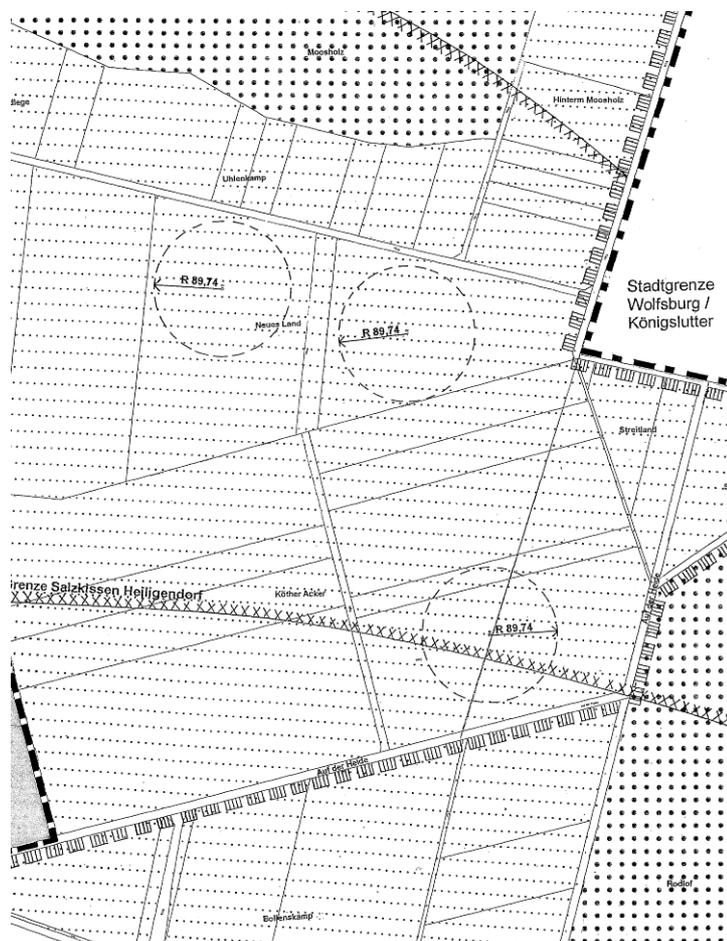


Abb. 8: Standorte der Windenergieanlagen (o.M.)

Diese Windenergieanlagen wurden im Dezember 2007 genehmigt. Als Anlagentypen wurden ENERCON E-48 verwendet, deren Gesamthöhe 79,60 m beträgt. Die Nabenhöhe beträgt 55,60 m, der Rotordurchmesser 48,00 m. Die maximale Leistung jeder einzelnen WEA beträgt 800 KW. Für die Anlagen besteht eine Rückbauverpflichtung u.a. für den Fall, dass diese für die bestimm-

mungsgemäße Benutzung nicht nur vorübergehend unbrauchbar gemacht werden bzw. sind.

Für Überplanungen im Bereich der Windenergieanlagen sind die Strom abführenden Leitungen, die in Richtung Osten verlaufen, zu beachten.

Für die baulichen Entwicklungen in der Nähe der vorhandenen WEA sind angemessenerweise einzuhaltende Abstände von Bedeutung. Allgemeine rechtliche Vorgaben gibt es hierzu (über das Bauordnungsrecht hinaus) nicht, es müssen daher auf der Grundlage einer Einzelfallbetrachtung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die unterschiedlichen Belange in die erforderliche Abwägung eingestellt werden. Hierbei sind u.a. die Interessen (Gesundheit) der später in den Gewerbebetrieben arbeitenden oder ausnahmsweise Wohnenden, aber auch die Interessen der Betreiber der WEA (uneingeschränkte wirtschaftliche Nutzung) von Bedeutung. Die Abstände des geplanten Gewerbe- bzw. Industriegebietes oder einzelner Nutzungen in diesen zu diesen WEA werden weiterhin Sicherheitsaspekte berücksichtigen müssen.

Zur Berücksichtigung eines möglichen Eiswurfes der Rotorblätter oder eines Brandes der Anlage mit Streuung von Trümmern wird ein 1,5-facher Abstand aus der Summe des Rotordurchmessers und der Nabenhöhe zu Straßen oder Gebäuden empfohlen (DIBT 2004, als Technische Baubestimmung des Nieders. Sozialministeriums eingeführt). Ein solcher Abstand wird etwa vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr bei der Neuanlage von Straßen in deren Verantwortungsbereich zu Grunde gelegt.

In diesem Fall beträgt dieser nach o.g. Richtlinie ermittelte Abstand 155,40 m, der in dem Plan Nr. 7 auch dargestellt wird.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass sich diese Richtlinie an die Bauaufsicht wendet. Sie kann daher im abstrakten Planfall eines Bebauungsplans keine Verbindlichkeit entfalten. Vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung zu diesem Konflikt zur Vorbereitung der erforderlichen Abwägung aller durch den Bebauungsplan berührten Belange, kann die Richtlinie jedoch als Hilfe bei der Abwägung dienen.

Falls zur Emissionsminderung (Lärm, Schattenwurf) erhöhte Abstände gegenüber den WEA wegen Büronutzung oder wohnähnlicher Nutzung (Betriebs-

wohnen) im Industrie- oder Gewerbegebiet erforderlich sein sollten, können diese im Bebauungsplan durch Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO umgesetzt werden. Hierzu sind jedoch gutachterliche Aussagen erforderlich.

Unter Zugrundelegung des o.g. Abstandes ergeben sich für eine Windenergieanlage („Köther Acker“, ca. 115 m nördlich des landwirtschaftlichen Weges „Auf der Heide“) bei bestimmten Trassenführungen der Gewerbestraße Abstandsprobleme. Es sollen daher nur die Trassen weiter untersucht werden, die den o.g. Abstand zu den WEA von mindestens 155,40 m einhalten.

Mögliche Störungen der Windenergienutzung (und dadurch finanzielle Einbußen für den Betreiber) durch hohe Gebäude im Gewerbegebiet (Einschränkung der Windhöffigkeit) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ebenfalls zu beachten. Dies sollte im Aufstellungsverfahren zum folgenden Bebauungsplan untersucht werden, um die privaten Belange der Betreiber der WEA sicher ermitteln zu können.

### **3.5.2 Entwicklung von Szenarien zur Berücksichtigung der WEA in der weiteren Planung**

Zwei grundsätzliche Szenarien zur Berücksichtigung der vorhandenen Windenergieanlagen können vor dem Hintergrund der Planung des interkommunalen Gewerbegebietes entwickelt werden.

#### **3.5.2.1 Status-quo-Variante**

Die Windenergieanlagen bleiben am Standort erhalten. Die Vorrangfläche für Windenergienutzung (und die realen Standorte der WEA) werden nicht überplant oder verkleinert. Für die Anlagen sind ausreichende Sicherheitsabstände (Gebäude, Straßen) und eine gesicherte Erschließung notwendig.

##### **Restriktionen / Konsequenzen:**

Die Abstandsflächen zu den Windenergieanlagen mit deren eigenen bauordnungsrechtlichen Platzbedarf stehen für eine unmittelbare gewerbliche (bauliche) Nutzung nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan für das interkommunale Gewerbegebiet überplant die vorhandene Sonderbaufläche für Windenergieanlagen nicht, berücksichtigt aber notwendige Abstandsflächen zu den WEA. Die Sonderbaufläche und die gesicherte Erschließung der Anlagen bleiben unangetastet.

### **3.5.2.2 Variante: Integration in die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes**

Die Sonderbaufläche für Windenergieanlagen und die Standorte der WEA werden durch den Bebauungsplan für das interkommunale Gewerbegebiet überplant. Die Windenergieanlagen haben Bestandsschutz. Der Bebauungsplan muss einen Betrieb der Anlagen sicher stellen, der den bisherigen wirtschaftlichen Ertrag der WEA und die Privilegierung der Anlagen berücksichtigt.

#### **Restriktionen / Konsequenzen:**

Der Bebauungsplan für das interkommunale Gewerbegebiet setzt Abstände der gewerblichen Nutzung zu den WEA fest, die einen ungehinderten Windstromertrag, Sicherheitsaspekte und Immissionsschutz berücksichtigen.

Diese Abstandsflächen und Flächen zwischen den WEA können für Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen oder Anpflanzungen genutzt werden.

Diese Szenarien können auch kombiniert werden, d.h., dass die Sonderbaufläche für Windenergieanlagen nur teilweise durch den Bebauungsplan für das interkommunale Gewerbegebiet überplant wird. So könnte die südöstliche WEA, die sich an der Engstelle des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes befindet und dort den möglichen Flächenzuschnitt gewerblicher Entwicklungsflächen beeinträchtigt, überplant werden. Nach Beendigung der Nutzung wird diese Anlage abgebaut, die Flächen stehen dann einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung zur Verfügung.

Allerdings sind die noch zu erwartenden Laufzeiten der WEA so lang, dass jetzt realistischerweise für einen weit in der Zukunft liegenden Zeitpunkt keine Einschätzungen über die Sinnhaftigkeit der Einbeziehung der von den WEA „blockierten“ Flächen in die Bauleitplanung gegeben werden können. Die durch den Vorschlag zur Abgrenzung der Bebauungspläne dargestellten (neuen) Bruttogewerbeflächen von ca. 44,1 ha für die Stadt Königslutter am Elm und von ca. 80 ha für die Stadt Wolfsburg stellen bereits eine erhebliche Flächenvorsorge dar (s. Plan Nr. 14).

## 4. Fazit

### 4.1 Wahl eines Vorschlags für die Gebietsentwicklung

Die gewerbliche Entwicklung im Untersuchungsbereich Wolfsburg und Königslutter / Klein Steimke ist nach Prüfung der einzelnen Sachthemen grundsätzlich möglich. Insbesondere die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch besonders zu würdigen und zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bearbeitung wurden zu Einzelaspekten Varianten untersucht. Nachfolgend sollen die für die Wahl der Vorzugsvariante erforderlichen Abwägungen in einzelnen Punkten kurz zusammengefasst werden:

- Lage der Haupteerschließungsstraße

Für die Haupteerschließungsstraße wurde eine mittige, zentrale Lage gewählt, um die gewerblichen Grundstücksflächen optimal auszunutzen.

- Beanspruchung von Flächen des LSG

Die Vorzugsvariante, wie sie in den Plänen dargestellt ist, berücksichtigt die Grenze des LSG „Mittlere Schunter“. Eine Inanspruchnahme von Flächen des LSG zieht nicht nur ein zeitintensives Verfahren für die Herausnahme aus dem LSG nach sich, sondern ist bei der Größenordnung von möglichen gewerblichen Flächen außerhalb des LSG auch nicht durchsetzbar. Ein Argument gegen die Inanspruchnahme von Flächen des LSG direkt nördlich der BAB A 2 wäre zudem die topographische Lage, da die Flächen direkt an der Autobahn tiefer liegen als die Flächen auf dem möglichen Gewerbegebiet außerhalb des LSG. Ein Vorzug der Flächen, sie seien direkt einsehbar von der Autobahn, ist damit nicht gegeben.

Die Fläche am westlichen Rand des LSG zwischen dem vorhandenen RRB und dem bestehenden Gewerbegebiet könnte ggf. aus dem LSG herausgenommen werden.

- Korridore für „Natur und Landschaft“

Die ökologische Bedeutung der Waldrandgebiete wurde in Form von 100 m breiten Waldabstandsflächen berücksichtigt, die gleichzeitig eine Aufwertung der bestehenden Wälder und Waldränder übernehmen.

Der ökologische Austausch zwischen dem Rottlof und Hainhorst soll über die Bildung eines sehr breiten „naturnahen“ Korridors gewährleistet werden. Eine höhengleiche Querung der Erschließungsstraße auf 50 m Breite ist entsprechend zu gestalten. Dieser Korridor weitet sich zu den beiden Waldflächen auf, um z.B. den Fernwechsel von Rot- und Damwild zu ermöglichen. Der großzügige Korridor ermöglicht den Biotopverbund auch für andere Tierarten.

Auf einen zweiten, nördlichen Korridor zwischen den Wäldern Moosholz und Hainhorst wurde wegen der gezielten Lenkung auf die L 294 (Unfallgefahr) verzichtet (s. Plan Nr. 11).

## **4.2 Vorschlag für die Abgrenzung von Bebauungsplänen**

Der Geltungsbereich der B-Pläne ist bis an die Wälder herangesetzt worden. Es soll möglichst eine Ausweisung sowohl als GI und als auch als GE vorgenommen werden. Einzelheiten, wie die mögliche Staffelung von Gebäudehöhen, müssen im Rahmen der weiteren Bearbeitung erörtert werden

Für den Vorschlag einer Abgrenzung von Bebauungsplänen sind mehrere Faktoren von entscheidender Bedeutung. Diese betreffen die vorgeschlagenen Geltungsbereiche allerdings unterschiedlich.

### **Stadtgebiet Wolfsburg**

Der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zum interkommunalen Gewerbegebiet ist durch den neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt bereits weitgehend festgelegt. Die Grenzen der gewerblichen Bauflächen, die die vorbereitenden Planungen darstellen, werden durch die Stadtgrenze und die Trasse der Landesstraße L 294 bestimmt. Es ist daher sinnvoll, diese Grenzen auch für einen Bebauungsplan anzunehmen. Teilweise definiert die Stadtgrenze auch den unmittelbaren Übergang in den Teil des interkommunalen Gewerbegebietes der Stadt Königslutter am Elm. Mögliche Konflikte (etwa die unmittelbare Nachbarschaft eines Gewerbe- oder Industriegebietes zu Waldflächen (Moosholz, Rottlof)) müssen im Bebauungsplan gelöst werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Berücksichtigung des geforderten 100 m-Abstands wegen der damit einhergehenden erheblichen Reduzierung des naturschutzrechtlichen Konfliktpotenzials sinnvoll ist. Der 100 m Abstandsbereich zum Waldgebiet

Moosholz soll daher (im Wesentlichen als Maßnahmenflächen) in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Eine „Beweglichkeit“ der dargestellten Grenze der gewerblichen Bauflächen z.B. in Richtung Neindorf kann in gewissem Umfang angenommen werden. Neben Aspekten eines Abrückens von der Ortschaft aus Gründen des Ortsbildes können auch einzuhaltende Abstände aus Gründen des Immissionsschutzes bei der Festlegung des Bebauungsplangebietes von Bedeutung sein.

Es wird jedoch empfohlen, die Grenze des Bebauungsplans an der Grenze des Flächennutzungsplans zu orientieren. Eine Lösung des planungsrechtlichen Immissionskonfliktes kann durch Steuerung der Art der Nutzung (Gewerbe- oder Industriegebiet) bzw. weiter durch Feinsteuerung der Flächen hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen erreicht werden.

### **Stadtgebiet Königslutter am Elm**

Auf dem Stadtgebiet Königslutter am Elm ergeben sich für die Abgrenzung eines Bebauungsplanes erheblich mehr Möglichkeiten. Hier ist allerdings zu beachten, dass als Planvorgaben ein Bebauungsplan und zwei Flächennutzungsplanänderungen vorliegen, die zwar eine mögliche Abgrenzung des neuen Bebauungsplans beeinflussen, aber nicht festlegen. Die ehemals getroffenen Planungsentscheidungen - etwa hinsichtlich der Berücksichtigung der Windenergienutzung oder der Abgrenzung des Gewerbegebietes - müssen insoweit überdacht werden, als die getroffenen Nutzungsentscheidungen die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes möglichst nicht beeinträchtigen dürfen.

Grundlegende Entscheidungen werden hierzu auf der Ebene einer notwendigen Flächennutzungsplanänderung getroffen.

Wesentliche Beeinflussung erhält die Planung durch die Beachtung der vorhandenen Windenergieanlagen mit ihrem Sicherheitsbereich. Weiterhin wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes weitgehend berücksichtigt. Zur Berücksichtigung des Abstands zu Waldflächen s.o.

Eine Besonderheit stellt die Einbeziehung der Flächen zwischen dem Moosholz und der Stadtgrenze zu Wolfsburg dar. Diese Flächen können sinnvoll nur über

Grundstücksflächen auf dem Stadtgebiet Wolfsburgs erschlossen werden (s. Plan Nr. 14).

Die Größenfestlegung der geplanten gewerblichen Flächen ist durch den Abstandes zum Ortsteil Klein Steimke wegen der Berücksichtigung von Immissionschutzbelangen determiniert. Auch hier kann eine endgültige Abgrenzung erst nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens erfolgen.

### **Weiteres planerisches Vorgehen**

Als erstes muss der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm geändert werden, da die geplanten Nutzungen nur teilweise mit den Darstellungen dieses Plans übereinstimmen. Es erscheint sinnvoll, das Änderungsverfahren nicht nach § 8 BauGB parallel mit der Aufstellung von Bebauungsplänen durchzuführen, sondern zeitlich vorgezogen. Die wesentlichen Untersuchungen zum Artenbestand im Untersuchungsgebiet müssen frühzeitig beauftragt werden. Dieses Gebiet sollte sinnvollerweise bereits die geplanten gewerblichen Flächen auf dem Gebiet der Stadt Wolfsburg umfassen. Ein erster Teil eines schalltechnischen Gutachtens sollte auf der Ebene des Flächennutzungsplans beauftragt werden, um einzuhaltende Abstände zu Siedlungsbereichen und eine grundsätzliche Bestimmung der Flächennutzungen zu erhalten

Es erscheint auch sinnvoll, ein Konzept zur Erschließung der landwirtschaftlichen (Rest-) Flächen in der Umgebung des interkommunalen Gewerbegebietes zu entwickeln, um die Belange der Landwirtschaft frühzeitig angemessen berücksichtigen zu können.

Nach dem Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung könnten zeitlich parallel jeweils ein Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg und der Stadt Königslutter am Elm aufgestellt werden.

Parallel zu diesen Bebauungsplänen müssen Vereinbarungen bzw. Verträge mit verschiedenen von der Planung Betroffenen zu schließen sein. Dies könnte (neben dem notwendigen Grunderwerb von Privatpersonen und den vertraglichen Einigungen zwischen den beiden Kommunen etwa zur Erschließung und der Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen) folgende Teilaspekte betreffen:

- die Kreuzung mit der Landesstraße L 294,
- die Teilverlegung der Gasleitung,
- die Überplanung der Abbaurechte,
- den Erwerb landwirtschaftlicher Wege und
- die Planung von Maßnahmen an bzw. in den Wäldern.
- 

### 4.3 Flächenbilanz

Als integriertes Konzept soll die Machbarkeitsstudie einen optimierten Kompromiss zwischen gewerblicher Flächenentwicklung und anderen Nutzungsinteressen herausarbeiten. Der im Rahmen dieser Ausarbeitung entstandene Plan Nr. 11 und Nr. 14 ersetzt keine Marktanalyse, sondern verdeutlicht die zu berücksichtigenden Aspekte bei der weiteren Entwicklung. In den einzelnen Plänen wurde die Flächenbilanz in der jeweiligen Legende berücksichtigt.

Die Flächenreduzierung zur Stärkung der Belange des Naturschutzes können erst nach Vorlage der exakten Untersuchungen abschließend ermittelt werden. Die im Rahmen der Studie ermittelten Ansätze stellen somit eine erste Näherung dar.

Für die Flächenbilanz ergeben sich folgende Punkte:

#### **Stadt Königslutter am Elm**

- es ergeben sich ca. 87,4 ha Gesamtfläche, inklusive der Flächen für die WEA und den gesamten Waldabstandsflächen zum Moosholz und zum Rottlof (siehe Plan Nr. 11).
- Die Flächen, die durch die WEA beeinflusst sind betragen ca. 27,9 ha. In einem 50 m breiten Streifen beidseitig der Erschließungsstraße könnten jedoch ca. 3,2 ha genutzt werden, da sie sich außerhalb des Sicherheitsabstandradius von 155,4 m befinden.
- Auf Waldabstands- und Korridorflächen entfallen insgesamt ca. 23,3 ha, so dass sich eine Flächengröße von gesamt 64,1 ha für eine gewerbliche Nutzung ergeben. Ohne die Flächen der WEA beträgt die Gewerbefläche 36,2 ha. Von diesen Flächen müssen sämtliche zu errichtende Infrastruktureinrichtungen wie RRB, Verkehrsflächen etc. berücksichtigt werden.

- Die Flächen östlich vom Moosholz können nur über Wolfsburger Flächen erschlossen werden.

### **Stadt Wolfsburg**

- Es ergeben sich 80 ha Gesamtfläche (s. Plan Nr. 11).
- Auf Waldabstands- und Korridorflächen entfallen ca. 7,9 ha, so dass sich Gewerbeflächen von 72,1 ha Größe ergeben. Von diesen Flächen müssen sämtliche zu errichtende Infrastruktureinrichtungen wie RRB, Verkehrsflächen etc. berücksichtigt werden.

## 5. Literaturverzeichnis

- DEUTSCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK (DIBT) – Richtlinie für Windenergieanlagen. Berlin (2004)
- DÖPEL LANDSCHAFTSPLANUNG: Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) einschließlich ornithologisches Kurzgutachten zum geplanten Windpark Klein Steimke mit drei Windenergieanlagen. Stadt Königslutter (2007).
- LANDKREIS HELMSTEDT: Genehmigung der drei Windkraftanlagen in Klein Steimke. Helmstedt (2007)
- LANDKREIS HELMSTEDT: Auszug aus der Biotoptypenkartierung. Helmstedt (2010)
- LAREG: Umweltverträglichkeitsstudie zum Ausbau der BAB 2 – Abschnitt Ost. Braunschweig (1991)
- STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM: Flächennutzungsplan 20. Änderung. Stadt Könislutter am Elm, Landkreis Helmstedt – Erläuterungsbericht (1998a)
- STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM: Flächennutzungsplan 32. Änderung. Stadt Könislutter am Elm, Landkreis Helmstedt – Erläuterungsbericht (1998b)
- STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM: Interaktiver Landschaftsplan Königslutter am Elm. Königslutter am Elm (2004)
- STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM: Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königslutter/Ochsendorf, An der Autobahn“ der Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt (1998c)
- STADT WOLFSBURG: Artenschutzbeitrag zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2020plus der Stadt Wolfsburg im Auftrag der Stadt Wolfsburg – Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung. WOLFSBURG (2010a).
- STADT WOLFSBURG: Flächennutzungsplan Wolfsburg 2020plus- Begründung. Im Auftrag der Stadt Wolfsburg – Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung. WOLFSBURG (2010b).
- STADT WOLFSBURG: Landschaftsrahmenplan Wolfsburg. Hrsg. Umweltamt Wolfsburg (2005)
- STADT WOLFSBURG: Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2020plus der Stadt Wolfsburg im Auftrag der Stadt Wolfsburg – Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung. Wolfsburg (2010c).

## **6. Planverzeichnis**

- 1. Übersichtsplan - Untersuchungsgebiet**
- 2. Natur und Landschaft - Bestand**
- 3. Verkehr - Varianten Haupterschließung**
- 4. Oberflächenentwässerung**
- 5. Leitungsplan**
- 6. Grundstückseigentümer**
- 7. Gewerbeflächen vor Festlegung der Korridore**
- 8. Wildwechsel „Bestand“**
- 9. Korridore Wildquerung Variante 1**
- 10. Korridore Wildquerung Variante 2**
- 11. Vorzugsvariante**
- 12. Schnitt Waldrand**
- 13. Detail Wildquerung**
- 14. Vorschlag Geltungsbereich Bebauungspläne**