

# Gemeinde Grasleben

<b>Verwaltungsvorlage</b>			Vorlagen-Nr.: 054/23				
Fachbereich: Bauen und Ordnung			Datum: 22.08.2023				
Tagesordnungspunkt <b>Bebauungsplan „Krumme Wiesen“; Beantwortung verschiedener Fragestellungen und Fortführung der Planungen</b>							
Vorgesehene Beratungsfolge:				Beschluss geändert		Abstimmungsergebnis	
Datum	Gremium	Status	Ja	Nein	Ja	Nein	Enth.
31.08.2023	Bau- und Umweltausschuss	ö					
11.09.2023	VA Grasleben	nö					
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>				<b>Verantwortlichkeit</b>			
Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	Kosten		EUR	gefertigt:	Gemeinde- direktor:	
Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/>	Produkt			gez. Freitag	gez. Schulz	
Kostenstelle		Sachkonto					
Ansatz		EUR	verfügbar		(Freitag)	(Schulz)	

## Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben nimmt die Antworten der Verwaltung zu den Fragen hinsichtlich der Planunterlagen für den Bebauungsplan „Krumme Wiesen“ zur Kenntnis. Die Verwaltung wird mit der Fortführung der Planungen beauftragt.

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

## Sach- und Rechtslage:

Am 06.09.2021 wurde seitens des Verwaltungsausschusses der Aufstellungsbeschluss zum potentiellen Neubaugebiet „Krumme Wiesen“ gefasst. Zwischenzeitlich sind erste Planunterlagen vom Planungsbüro erstellt worden. Bevor eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in die Wege geleitet wurde, fand am 20.06.2023 eine interfraktionelle Sitzung mit der Verwaltung statt. Darin sind die ersten Planentwürfe vom Planungsbüro vorgestellt worden. Anschließend hat die Politik einige Fragen gestellt, die in dieser Vorlage beantwortet werden sollen. Hierbei wird ergänzend auf die als Anlagen beigefügte *Planurkunde (Anlage 1)* und die *Begründung zum Bebauungsplan „Krumme Wiesen“ mit örtlicher Bauvorschrift (Anlage 2)* verwiesen.

### Wie wird der Hochwasserschutz Richtung Mühlengraben für das Baugebiet gewährleistet?

Zwar befindet sich nördlich direkt an das Plangebiet Krumme Wiesen angrenzend das Oberflächengewässer „Mühlengraben“ (Gewässer 2. Ordnung). Allerdings liegt die Fläche für das Neubaugebiet sowohl außerhalb von rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebieten als auch außerhalb von Gefahrengebieten bei Extremereignissen (z. B. besonders ausgeprägte

Starkregenfälle). Bei einer verwaltungsseitigen Begehung nach stärkeren Regenfällen im Juni dieses Jahres konnte kein stehendes Wasser beobachtet werden.

#### Wird der soziale Wohnungsbau bei der Bebauung eine Rolle spielen?

Das beauftragte Planungsbüro hat einen ersten Parzellierungsentwurf erstellt und in der Fraktionssitzung am 20.06.2023 vorgestellt (**Anlage 3**). Demnach wären zunächst keine Bereiche für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Die Parzellierung kann aber zum aktuellen Zeitpunkt sowie auch noch nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung angepasst werden. Daher besteht durchaus die Möglichkeit, dass für bestimmte Flächen sozialer Wohnungsbau vorzusehen ist. Hierzu wäre wichtig, dass sich die Politik zeitnah zu diesbezüglichen Wünschen äußert und insbesondere folgende Fragen beantwortet:

*Wie viele Gebäude sollen für den sozialen Wohnungsbau errichtet werden?*

*Welche Geschossigkeit sollen die Gebäude maximal besitzen?*

*Wie viele Wohnungen sollen insgesamt entstehen?*

#### 19-06-2023 Bürgergespräch über die Zufahrt zum Baugebiet Krumme Wiesen über die Magdeburger Straße mit einer Brücke über den Mühlengraben?

Nachstehend befindet sich eine überschlägige Kostenaufstellung für eine nördliche Zufahrtsstraße von der Magdeburger Straße bis zum geplanten Neubaugebiet Krumme Wiesen. Ein erheblicher Kostenfaktor stellt dabei der komplette Neubau einer Brücke dar, der zwingend zur Überführung über den Mühlengraben erforderlich werden würde.

1. Grunderwerb: 10,5 Meter Breite (6 Meter Straße + 1,5 Meter Gehweg + 1,5 Meter Entwässerung + 1,5 Meter Böschung) x 160 Meter Länge x 20 €/m<sup>2</sup> = 33.600 €
2. Straßenherstellung mit Belastungsklasse BK1,8 (Frostschutz-, Schottertrag-, Asphaltbinder- und Asphaltdeckschicht): 6 Meter Breite x 160 Meter Länge x 200 €/m<sup>2</sup> = 192.000 €
3. Gehwegherstellung: 1,5 Meter Breite x 160 Meter Länge x 100 €/m<sup>2</sup> = 24.000 €
4. Brückenneubau über den Mühlengraben: 7,5 Meter (6 Meter Fahrbahnbreite + 1,5 Meter Gehwegbreite) x 12 Meter Länge x 5.000 €/m<sup>2</sup> = 450.000 €
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Natureingriff: 30.000 €

Daraus ergeben sich grob geschätzt Gesamtkosten für diese Investition in Höhe von ca. 730.000 €.

Hierzu wird noch folgender Hinweis gegeben: Gemäß des Erschließungsbeitragsrechts wäre die Straße als „Sammelstraße“ einzuordnen. Das heißt, sie dient nur der mittelbaren Erschließung der Grundstücke im Gegensatz zur Anbaustraße, die direkt an die Grundstücke angrenzt. Zwar würde die Sammelstraße die einzige Verbindung von der Anbaustraße zum übrigen Verkehrsnetz darstellen. Damit ist sie allerdings noch nicht eine beitragsfähige Erschließungsanlage nach § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Vielmehr wird sie zum weit überwiegenden Anteil außerhalb des Baugebietes liegen, sodass ein Erschließungsbeitrag von den neuen Eigentümern im Neubaugebiet für diese Investition nicht infrage kommen würde. Die Kosten in Höhe von ca. 730.000 € wären somit allein von der Gemeinde zu tragen.

### Ist es geplant, den Privatweg (Allerthalweg) anzukaufen und durch die Gemeinde Grasleben zu unterhalten?

Die Straße ist im vorderen Abschnitt (**Anlage 4**, rote Markierung, Flur 3, Flurstück 488/4) im Gemeindeeigentum. Der hintere Abschnitt (blaue Markierung, Flur 15, Flurstück 51) befindet sich dagegen in Privateigentum.

Gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) ist Voraussetzung für die Widmung, dass der Träger der Straßenbaulast Eigentümer des der Straße dienenden Grundstücks ist oder der Eigentümer der Widmung zugestimmt hat. Das ist für den vorderen Abschnitt unstrittig. Hinsichtlich des hinteren Abschnitts hat die Verwaltung noch einmal Einsicht in den Vorgang aus den 80er Jahren genommen und eine rechtliche Prüfung vorgenommen.

Gemäß § 63 Abs. 2 Satz 1 in der Ursprungsfassung des Niedersächsischen Straßengesetzes vom 14.12.1962 sowie in der damals aktuellen Fassung vom 24.09.1980 konnten Gemeinden die Bestandsverzeichnisse für die Gemeindestraßen bis zum 31. Dezember 1983 zur Einsichtnahme auslegen, die Zeit und den Ort der Auslegung ortsüblich bekannt machen sowie im amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises veröffentlichen. Hiervon hat die Gemeinde Grasleben damals für ihre Gemeindestraßen im Jahr 1983 Gebrauch gemacht. Im dort veröffentlichten Bestandsverzeichnis war auch der Allerthalweg enthalten, der mit einer Straßenlänge von 334 Metern angegeben sowie mit folgender Bemerkung versehen wurde: „Die Straße besteht aus den Flurstücken 51 der Flur 15 sowie 488/4 der Flur 3.“ Das betrifft somit sowohl den oben dargestellten vorderen als auch den hinteren Bereich der Straße.

Das hat insofern eine hohe Relevanz, da gemäß § 63 Abs. 5 des NStrG in der alten Fassung gilt: „Wird eine Eintragung im Bestandsverzeichnis unanfechtbar, so gilt eine nach § 6 Abs. 2 NStrG erforderliche Zustimmung als erteilt und die Widmung als vollzogen.“

Daher ist auch der hintere Straßenabschnitt (blaue Markierung) bereits zum damaligen Zeitpunkt als öffentliche Straße gewidmet worden. Ein Grunderwerb dieses Abschnitts ist somit nicht erforderlich. Die Unterhaltungsarbeiten für die gesamte Straße sind ohnehin seitens der Gemeinde durchzuführen.

Unabhängig davon ist zur Erschließung des Neubaugebietes nach den bisherigen Planunterlagen noch ein Teil-Grundstück (grüne Markierung, 430 m<sup>2</sup>) vom dortigen Privateigentümer zu erwerben. Der Eigentümer hat sich mündlich bereit erklärt, die dafür notwendige Fläche zu verkaufen. Als Gegenleistung wurde ihm angeboten, dass die ebenfalls in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke im hinteren Bereich bebauungsfähig werden.

### Erschließung über den vorderen Abschnitt (Pumpenweg)

Ebenfalls im Raum steht eine Erschließung des Neubaugebietes von Südwesten her über den bisherigen Feldweg, welcher vom Allerthalweg aus beginnt und direkt am Pumpwerk des Wasserverbandes vorbeiführt (**Anlage 4**, orangener Bereich). Die Gesamtbreite beträgt im Süden an der Einmündung in den Allerthalweg 7,39 Meter, etwa in der Mitte am südlichen Beginn des Pumpwerk-Flurstücks 6,35 Meter und im Norden 6,37 Meter.

Hier sollte geklärt werden, inwiefern dieser Weg überhaupt ausreichend breit für die Anlage einer Straße ist.

Beim Straßenneubau soll die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) berücksichtigt werden. In der RAST 06 sind folgende Grundsätze festgehalten:

- Soll auf einer Straße ein Begegnungsverkehr von zwei PKW möglich sein, beträgt die dafür erforderliche Fahrbahnbreite 4,75 – 5,00 Meter. Soll hingegen ein Begegnungsverkehr von PKW und LKW möglich sein, beträgt die Fahrbahnbreite 5,50 – 6,00 Meter.
- Zu den in den Querschnitten empfohlenen Gehwegbreiten von 2,50 Metern kann bei dörflichen Hauptstraßenbereich auf eine Mindestbreite von 1,50 Meter abgewichen werden. Das dürfte auch auf eine Straße zur Erschließung eines kleinen Wohngebiets übertragbar sein.
- Darüber hinaus ist noch die Bautechnik zu berücksichtigen. Das Setzen eines Bordsteins erfordert in der Regel eine Rückenstütze, die etwa eine Breite von 0,25 Metern inkl. Arbeitsraum benötigt, sodass auf beiden Seiten insgesamt noch eine Breite von 0,50 Metern benötigt wird.

Bei einer Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite für den PKW-PKW-Begegnungsverkehr ergibt sich somit eine Mindestbreite der Straße von 6,75 Metern (4,75 + 1,50 + 0,50), für den Planfall PKW-LKW-Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 7,50 Metern (5,50 + 1,50 + 0,50). Beide Planungsvarianten lassen sich auf den Flurstücken 46 und 47 wegen der dort minimalen Breite von zusammen 6,35 m gemäß der obigen Richtlinie nicht herstellen.

Soll hier trotzdem eine Straße hergestellt werden, kann dies nur in einer nicht richtlinienkonformen Weise erfolgen. In der Konsequenz ergäbe sich damit, dass entweder der Verzicht auf die Möglichkeit des PKW-PKW-Begegnungsverkehrs im Raum stünde oder ein separat geführter Fußweg nicht hergestellt werden könnte. Darüber hinaus wäre die Erschließung kostenaufwendiger als die bisher vorgesehene Erschließung, da die Straße zwar schmaler wäre, aber dagegen deutlich länger. Die Fläche ist mit 560 m<sup>2</sup> (orangene Markierung) noch einmal größer als die 430 m<sup>2</sup> (grüne Markierung), sodass hier die Grunderwerbs- und Herstellungskosten höher wären.

Darüber hinaus wäre bei einer Realisierung der Erschließung an dieser Stelle aus Sicht der Verwaltung insbesondere zu berücksichtigen, dass die dortigen Anwohner (Allerthalweg 3, 5, 7, 9, 11) eine Straße in unmittelbarer Nähe vor ihren Gärten bekommen würden, was mit entsprechenden Lärm- und Abgasemissionen einherginge. Weiterhin wären die Grundstücke voll erschließungsbeitragspflichtig und müssten somit auch die anteiligen Kosten für die Erschließung des Neubaugebietes mit tragen.

#### Welche Maßnahmen sind hinsichtlich der Rückhaltung für das Oberflächenwasser vorgesehen (keine Versickerungsrinnen)?

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers sind folgende Lösungen geplant:

1. Auf den privaten Baugrundstücken ist das Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten und innerhalb der eigenen Grundstücksfläche zu versickern.
2. Bei den öffentlichen Straßenflächen ist ebenfalls eine dezentrale Versickerung geplant. Das bedeutet, dass seitliche Versickerungsmulden anzulegen sind und das Wasser somit vor Ort abfließt. Die Dimensionierung der Mulden ist zu einem späteren Zeitpunkt noch genau zu ermitteln. Um die Herstellung von tiefen Mulden / Gräben zu vermeiden, sind auch andere Lösungen denkbar. So könnten beispielsweise Mulden-Rigolen-Systeme (**Anlage 5**) hergestellt werden, welche allerdings im Vergleich zu tiefen Mulden in der Herstellung durch den größeren Herstellungsaufwand teurer sind. Darüber hinaus wäre dann voraussichtlich eine Regenrückhaltung auf einer weiteren Fläche notwendig.

Werden die Grundstücke hinter der Walbecker Straße mit berücksichtigt und bekommen diese eine Zufahrt, sodass diese später erschlossen werden können (Übernahme in den Bebauungsplan)? Änderung des Flächennutzungsplans?

Nach den derzeitigen Planunterlagen ist lediglich vorgesehen, im nord-westlichen Bereich des Baugebietes einen Bereich für Straßenverkehrsflächen auszuweisen. Damit besteht zukünftig die Möglichkeit, die Straße in westlicher Richtung zu verlängern und somit in Richtung der „Sauren Weiden“ zu erweitern. Verwaltungsseitig wird derzeit keine Veranlassung dazu gesehen, für die Grundstücke hinter der Walbecker Straße eine weitere Zufahrt zu schaffen. Eine Erweiterung des Neubaugebietes auf diesen Bereich wurde nicht geplant, da dort kleinere Flurstücke mit entsprechend vielen Eigentümern vorhanden sind. Sofern nicht mit allen Eigentümern Kaufverträge geschlossen werden können, ist dort ein Wohngebiet nicht realistisch und entbehrt einer vorauseilenden Planungsgrundlage im Flächennutzungs- und Bebauungsplan.

Sind hinsichtlich der Wegeplanung und Zufahrten für das Baugebiet die Abmaße für LKW und Feuerwehr berücksichtigt worden (Entschärfung der Kurven)?

Nach den vorliegenden Unterlagen sind durchgängig Straßenflächen von 7,50 Metern (= 6,00 Meter Fahrbahn und 1,50 Meter Entwässerungsbereich) vorgesehen. In den Kurvenbereichen ist eine breitere Fläche für Verkehrswege eingeplant. Die Kurvenbereiche sind somit auch für die Aufnahme von LKW und Feuerwehrfahrzeugen ausgestaltet.

Sollen im Baugebiet Grünflächen und / oder ein Spielplatz entstehen?

Bisher sind innerhalb des Neubaugebietes zwei Grünflächenbereiche eingeplant (im Parzellierungsplan mit B und C bezeichnet). Auf diesen Flächen sollen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den Natureingriff realisiert werden. So sind die Anlage von mesophilem Grünland (Grünlandtyp mit zahlreichen bunt blühenden Kräutern) sowie die Anlage einer Obstbaumweise geplant.

Die Neuanlage eines Spielplatzes ist dagegen nicht vorgesehen. In der näheren Umgebung befinden sich bereits am Bürgermeister-Nitschke-Ring und am Walbecker Tor zwei Spielplätze, die auch von den Krummen Wiesen aus gut fußläufig erreichbar sind.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen

Neben den vorstehend dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist als weitere Ausgleichsmaßnahme eine externe Fläche in der Größe von einem Hektar eingeplant (**Anlage 6**). Dort könnte zur Naturaufwertung sowohl eine Strauch-Baumhecke mit Gras- und Staudenfluren als auch ein Wiesentümpel angelegt werden.

Trotz dieser naturschutzfachlich deutlichen Aufwertung reichen die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen flächen- und wertmäßig nicht aus, um den Naturschutzeingriff durch das Neubaugebiet zu kompensieren (siehe die Bilanzierung auf Seite 16 zur Begründung, **Anlage 1**). Hier besteht weiterer Handlungsbedarf. Dies kann nur durch den weiteren Erwerb von Grundflächen erfolgen. Konkrete Pläne hierzu sind derzeit noch nicht vorhanden.

Sind für das Baugebiet Krumme Wiesen alle Flächen, die für die Erschließung benötigt werden, angekauft und wem gehören die Flächen?

Die Flächen sind im Privateigentum. Mit dem dortigen Eigentümer ist beim Notar ein Grundstückskaufvertrag geschlossen worden. Allerdings wird der Kaufvertrag nur dann zugunsten der Gemeinde Grasleben wirksam, wenn der Bebauungsplan bis zum 31.03.2024 rechtskräftig

geworden ist. Sofern dies zeitlich nicht gelingt, ist der Grunderwerb nicht sichergestellt. Darüber hinaus ist noch der flächenmäßig relativ kleine Grunderwerb zur Sicherstellung der Erschließung vom Allerthalweg aus zu tätigen.

Wer erstellt ein Wärme-Energiekonzept für die Grundversorgung (reichen die Netze noch aus für Wärmepumpen und Wallboxen)?

Die Grundversorgung ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen (z. B. Strom mit der LSW). Die Erstellung eines Wärme-Energiekonzepts ist bisher nicht angedacht.

Aktuell ist die Gesetzgebung auf Bundesebene abzuwarten, insbesondere im Hinblick auf die endgültige Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes (Heizungsgesetzes) und des sogenannten Wärmeplanungsgesetzes. Diese Regelungen werden voraussichtlich anschließend auf der Landesebene weiterentwickelt werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage besteht weder für die Samtgemeinde Grasleben noch für die Gemeinde Grasleben eine Pflicht, eine kommunale Wärmeplanung aufzustellen.

Welche energetischen Auflagen sind nach dem Baugesetzbuch vorgesehen?

In den textlichen Festsetzungen (**Anlage 1**) wird unter Ziffer 1.2 festgelegt, dass die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder alternativ mit Solarwärmekollektoren auszustatten sind.

Diese textliche Festsetzung wurde für den Fall mit aufgenommen, dass das Baugebiet bereits zeitnah realisiert werden kann. Gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung gilt diese Pflicht für Bauanträge oder Bauanzeigen ab dem 31.12.2024 auch kraft Gesetzes.

Wer wird Erschließungsträger?

Die Gemeinde trägt gemäß § 123 Absatz 1 BauGB die Erschließungslast. Sie kann sich hierzu eines Erschließungsträgers bedienen, ist dazu aber nicht verpflichtet. Vielmehr besteht auch die Möglichkeit, die Erschließung selbst zu übernehmen und für die unterschiedlichen Erschließungsaufgaben geeignete Firmen zu beauftragen. Eine konkrete Entscheidung steht noch aus. Der Grunderwerb und das Herstellen der planungsrechtlichen Voraussetzungen stehen einer späteren Entscheidung über die Art der Vermarktung an einen Dritten nicht entgegen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Neubaugebietes:

Die nachfolgende, vereinfachende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung beschränkt sich auf einmalig anfallende Kosten, die anschließenden laufenden Kosten (u. a. Finanzierungs- und Unterhaltungskosten) werden nicht betrachtet.

Planungskosten Bauleitplanung:	65.000 €
Grunderwerbskosten:	610.000 €
Nebenkosten Grunderwerb:	50.000 €
Vermessungskosten:	20.000 €
Planungskosten Erschließung:	50.000 €
Straßenherstellungskosten:	500.000 €
Breitbandherstellungskosten	60.000 €
<u>Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u>	<u>90.000 €</u>
Gesamtkosten Gemeinde:	1.445.000 €

Nach dem derzeitigen Parzellierungsentwurf stehen für die Bebauung 18.700 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit ergibt sich rechnerisch erst ab einem Gesamtbetrag von ca. 77 €/m<sup>2</sup> (Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> + Erschließungsbeitrag pro m<sup>2</sup>) ein positiver Überschuss für die Gemeinde.

Nur nachrichtlich: Sollte eine Erschließung über die Magdeburger Straße weiter in Betracht gezogen werden, würde durch die dann zusätzlich anfallenden 730.000 € rechnerisch der positive Überschuss erst ab einem Gesamtbetrag von 116 €/m<sup>2</sup> entstehen.

#### Weitere Verfahrensschritte bis zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan

Die nachstehende Tabelle gibt in der ersten Spalte einen Überblick über die weiteren, noch notwendigen Verfahrensschritte bis zur Genehmigung des Bebauungsplans „Krumme Wiesen“ an. In der zweiten Spalte stehen die jeweiligen Zeitbedarfe. In Abhängigkeit von den Stellungnahmen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Öffentlichkeit sind die Planunterlagen meistens noch anzupassen. Je nach den Kapazitäten des Planungsbüros können weitere Verzögerungen auftreten.

Die Zeitplanung ist insofern von Relevanz, da für die große Grundstücksfläche ein Notarvertrag über den Kauf geschlossen wurde. Dieser gilt jedoch nur unter der aufschiebenden Bedingung, dass bis zum 31.03.2024 ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt. Sollte somit das Verfahren bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossen sein, wären neue Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer zu führen.

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Dauer</b>
frühzeitige Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit	ein Monat
Auswertung der Stellungnahmen und Einwendungen	mindestens vier Wochen
Auslegungsbeschluss durch Bauausschuss und VA	abhängig von den Sitzungsterminen
Bekanntmachung Auslegungsbeschluss	acht Tage
Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit	ein Monat
Auswertung der Stellungnahmen und Einwendungen	mindestens vier Wochen
Satzungsbeschluss	abhängig von den Sitzungsterminen
Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Landkreis, der infolge dieses Bebauungsplanes erforderlich wird	separates Verfahren, der Vollständigkeit halber aufgeführt
Bekanntmachung Satzungsbeschluss im Amtsblatt	eine Woche

Daraus folgt, dass aufgrund der Vielzahl der noch notwendigen Verfahrensschritte in Verbindung mit den dazugehörigen Zeitbedarfen die Fertigstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.03.2024 kaum noch möglich erscheint.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Planurkunde
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 3: Parzellierung
- Anlage 4: Allerthalweg
- Anlage 5: Mulden-Rigolen-System
- Anlage 6: Externe Ausgleichsmaßnahme

*Elektronische Version, im Original unterzeichnet.*

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)**

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FHmax 9,5m** Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**o** Offene Bauweise

Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung der Gebäude

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Anliegerstraße/ Fuß- und Radverkehr
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 20 kV-Leitung, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen
- Leitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen
  - Gas - Erdgasleitung (stillgelegt)
  - NW - Niederschlagwasserleitung
  - SW - Schmutzwasserleitung

Grünflächen

Private Grünflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 3
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Jeweiliger Ver- und Entsorgungsträger, s. textl. Festsetzung Ziff. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Hauptanlagen

Textliche Festsetzungen

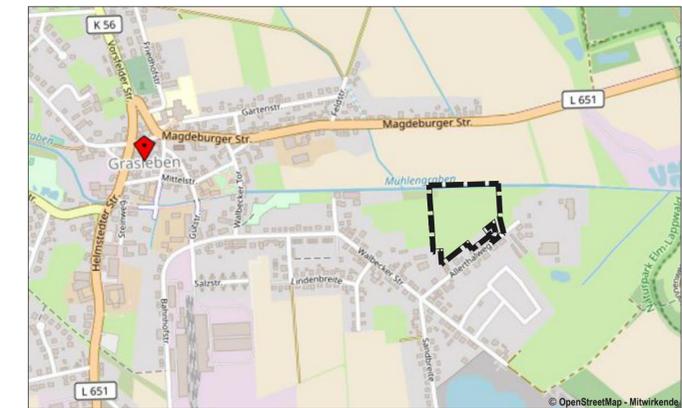
- Art der baulichen Nutzung**
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans sind Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen.
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Nutzung solarer Strahlungsenergie:
    - Die dafür nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
    - Werden auf diesen nutzbaren Dachflächen Solarwärmekollektoren (Solarthermiekollektoren) installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Maß der baulichen Nutzung**

Die Höhe baulicher Anlagen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch die Firsthöhe mit maximal 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe von 94,6 m über NHN. Die Firsthöhe als Höchstmaß darf von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen, Lüftungsanlagen sowie Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen, im technisch erforderlichen Maß überschritten werden.
- Grünordnung**
  - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben (A), auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger" gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
    - Eine Nutzung der Flächen entsprechend der Lage als Gewässerunterhaltungstreifen, im Sinne des Leitungsrechts des jeweiligen Leitungsträgers bzw. der Verkehrsfläche ist zulässig.
    - Die vorhandenen Gras- und Staudenfluren sind zu erhalten und durch Extensivierung zu entwickeln.
  - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben (B) gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
    - Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind auf dem Anteil außerhalb des Schutzstreifens der 20 kV Elektrizitätsfreileitung 10 standortgerechte Obstbäume heimischer Arten als Hochstamm gleichmäßig verteilt zu pflanzen.
    - Auf dem Flächenanteil, der zugleich Schutzstreifen der 20 kV Elektrizitätsfreileitung ist, sind nach Aufgabe der Freileitung 2 standortgerechte Obstbäume heimischer Arten als Hochstamm gleichmäßig verteilt zu pflanzen.
    - Der Boden ist im Übrigen auf der gesamten Fläche (B) als artenreiche Gras- und Staudenflur durch Extensivierung des Bestandszustands und bei Bedarf durch Ergänzungseinsatz zertifizierter Regiosaatgutmischungen des Ursprungsgebiets "Mitteldeutsches Tief- und Hügelland" (UG 5) zu entwickeln.
  - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben (C) gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
    - Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind drei standortgerechte Obstbäume heimischer Arten als Hochstamm zu pflanzen. Der Boden ist im Übrigen als artenreiche Gras- und Staudenflur durch Extensivierung des Bestandszustands und bei Bedarf durch Ergänzungseinsatz zertifizierter Regiosaatgutmischungen des Ursprungsgebiets "Mitteldeutsches Tief- und Hügelland" (UG 5) zu entwickeln.
    - Der Schutzstreifen der vorhandenen Niederschlagswasserleitung ist während des Bestands der Leitung bei der Wahl der zu pflanzenden Arten und der Unterhaltungspflege zu beachten. Ggf. darf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume verringert werden.
- Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz**
  - Die Bepflanzungen nach den Ziffern 3.1 bis 3.3 sind sach- und fachgerecht spätestens im Jahr nach Verkauf der Hälfte der Baugrundstücke herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die beiden zu pflanzenden Obstbäume im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 20 kV Elektrizitätsfreileitung, die erst im Jahr nach der Aufgabe der Elektrizitätsfreileitung zu pflanzen sind.
  - Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend vorstehender Ziffern und unter Berücksichtigung der Bewuchsdichte zu ersetzen.
  - Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln wie bspw. Insektizide, Rodentizide oder Herbizide ist unzulässig.
  - Die Gras- und Staudenfluren sind mit zweimaliger Mahd im Jahr außerhalb der Blühzeiten zu unterhalten. Das Mahgut ist abzufahren. Eine dieser Regelung entsprechende Beweidung ist zulässig.
- Die Regelungen der Grünordnung stellen Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 1a BauGB dar.

**Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

- Geltungsbereich**
  - Räumlicher Geltungsbereich  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt in den allgemeinen Wohngebieten (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Krumme Wiesen".
  - Sachlicher Geltungsbereich  
Die örtliche Bauvorschrift regelt Anforderungen an die Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden.
- Anforderungen an die Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden**
  - Zulässige Dachformen auf Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansardgiebeldächer. Dächer auf Nebengebäuden, bspw. von (Fertig-) Garagen, sind nicht Gegenstand dieser örtlichen Bauvorschrift.
  - Zulässige Dachneigungen sind
    - bei Sattel- und Walmdächern Neigungswinkel zwischen 25° und 48°,
    - bei Krüppelwalddächern für die Hauptdachflächen zwischen 25° und 48° und für die Nebendachflächen (Krüppelwalm) auch von mehr als 48° sowie
    - bei Mansarddächern im unteren Teil zwischen 60° und 75°, im oberen Teil zwischen 20° und 30°.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer, bspw. als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in, vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



**Gemeinde Grasleben**  
**Krumme Wiesen**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 3 (1) BauGB

# Begründung zum Bebauungsplan "Krumme Wiesen" mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 06/ 2023  
§§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; Cand.arch. M. Kamp, Cand.M. Klütz  
E. Berghausen, A. Hoffmann, M. Pfau

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Inhalt:

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Bebauungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	7
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans	8
2.1.1 Wohnbaunutzung	8
2.1.2 Verkehrsflächen/ Verkehrliche Erschließung	9
2.1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen/ Leitungsgebundene Erschließung	10
2.1.4 Grünflächen und Grünordnung	11
2.1.5 Sonstige Planzeichen	12
2.2 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel	12
2.3 Baugrund	12
2.4 Brandschutz	14
2.5 Denkmalschutz	14
2.6 Landwirtschaft	15
2.7 Natur und Landschaft	15
2.7.1 Eingriffsregelung	15
2.7.2 Artenschutz	17
2.8 Ver- und Entsorgung	17
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>17</b>
3.1 Einleitung	17
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	17
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Inhalt:

	Seite	
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	19
3.2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
3.2.2	Schutzgut Fläche	21
3.2.3	Schutzgut Boden	21
3.2.4	Schutzgut Wasser	22
3.2.5	Schutzgut Klima/ Luft	24
3.2.6	Schutzgut Landschaft	24
3.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
3.2.8	Schutzgut Mensch	27
3.3	Andere Planungsmöglichkeiten	27
3.4	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	28
3.4.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	28
3.4.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	29
3.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	29
3.4.4	Quellenangaben	29
<b>4.0</b>	<b>Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>30</b>
<b>5.0</b>	<b>Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>	<b>30</b>
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>31</b>
<b>7.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>31</b>
<b>8.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>31</b>
<b>9.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>32</b>
9.1	Planungsziel	32
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	32
<b>10.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>32</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Grasleben als Teil der Samtgemeinde Grasleben liegt nördlich der Kreisstadt Helmstedt. Die angrenzenden Verwaltungseinheiten im Kreisgebiet sind im Nordwesten die Gemeinde Querenhorst (ebenfalls SG Grasleben) sowie westlich und südlich das gemeindefreie Gebiet Mariental (Forstflächen). Östliche Nachbarin ist die Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt. Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich über rd. 11,27 km<sup>2</sup>; sie hatte 2.450 Einwohnerinnen und Einwohner per 30.09.2022<sup>1</sup>.

Die vorliegende Planung betrifft eine rund 2,6 ha große Fläche im östlichen Gebiet des Ortes Grasleben, mit der das Wohnen im Geltungsbereich bauleitplanerisch vorbereitet wird. Dazu werden im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen sowie private Grünfläche festgesetzt.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert. Dabei sind die im LROP festgelegten Ziele der Raumordnung in die Festlegungen der RROP ebenfalls als Ziele der Raumordnung zu übernehmen.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen so mit ihnen abgestimmt werden, dass die Grundsätze und Erfordernisse möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentcheidung der Kommunen ist allerdings nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die kommunale Bauleitplanung bewegt. Die festgelegten Sachverhalte werden jeweils mit Verweis auf das Kapitel der beschreibenden Darstellung genannt.

---

<sup>1</sup> LSN: Landesamt für Statistik: LSN-Online ([www1.nls.niedersachsen.de](http://www1.nls.niedersachsen.de)): Tabelle A100001G.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

### Landes-Raumordnungsprogramm

Derzeit gilt das Landes-Raumordnungsprogramm 2017, im Stand der Änderung von 2022<sup>2</sup>. Wesentliche Zielvorgaben [Z] der Landesplanung für die vorliegende Planung sind:

- System der zentralen Orte – Kap. 2.2:
  - Oberzentraler Verbund Braunschweig – Salzgitter – Wolfsburg.
  - Mittelzentrum Helmstedt.
- Vorranggebiet Natura-2000 – Kap. 3.1.3:
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 106 "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (EU-Nr. 3631-331): Westlich in etwa 2,5 km.
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 107 "Wälder und Pfeifengras-Wiesen im südl. Lappwald" (EU-Nr. 3732-303): Südlich in etwa 3,7 km.
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung – Kap. 3.2.4:  
Nr. 96: Raum Grasleben – Mariental: Trinkwassergewinnungsgebiet Mariental (Gebietsnr. 03154401101, Teilgebietsnr. 7): Südwestlich in etwa 1,2 km.
- Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecken – Kap. 4.1.2:  
Helmstedt – Grasleben auf der Strecke Nr. 1945 Helmstedt – Weferlingen der LWS Lappwaldbahn Service GmbH: Südöstlich in etwa 700 m.

In Sachsen-Anhalt gilt als entsprechendes Planungsinstrument der Landesentwicklungsplan 2010<sup>3</sup>. Aus ihm folgen keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung mit Relevanz für die vorliegende Planung. Eine Neuaufstellung des LEP wurde begonnen, ein erster Entwurf wird derzeit erarbeitet<sup>4</sup>.

### Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008<sup>5</sup>. Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP<sup>6</sup>. Dazu werden aktuell einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und ein Vorentwurf der Neuaufstellung erstellt.

Weitere wesentliche regionalplanerische Festlegungen im Gebiet der Gemeinde und mit Relevanz für die vorliegende Planung sind:

- 
- <sup>2</sup> LROP 2017: VO über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch VO vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).
- <sup>3</sup> LEP 2010: VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160).
- <sup>4</sup> LEP NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt. Beschluss der Landesregierung vom 08.03.2022, Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht (MBI. LSA Nr. 10).
- <sup>5</sup> RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007; in Kraft getreten 01.06.2008. Geändert durch: 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung"; in Kraft getreten 02.05.2020. Das Urteil des OVG Lüneburg (14.12.2022; Az. 12 KN 101/20) über die Ungültigkeit der 1. Änd. hat noch keine Rechtskraft erlangt.
- <sup>6</sup> RROP 3.0: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Stand (Abfrage 06.2023): Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018; bekanntgemacht am 07.05.2018.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

- Funktionszuweisung System der zentralen Orte:
  - Oberzentraler Verbund Braunschweig – Salzgitter – Wolfsburg [Z – II 1.1.1 (6)]
  - Mittelzentrum Helmstedt [Z – II 1.1.1 (7)].
  - Grundzentrum am Ort Grasleben [Z – II 1.1.1 (8)]: Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.
- Vorranggebiet Natura-2000 (flächenhaft) [Z – III 1.3 (1)]:
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 106 "Pfeifengras-Wiesen und Binnensalzstelle bei Grasleben" (EU-Nr. 3631-331): Westlich in etwa 2,5 km.
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet FFH 107 "Wälder und Pfeifengras-Wiesen im südl. Lappwald" (EU-Nr. 3732-303): Südlich in etwa 3,7 km.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials [G – III 3 (3)]: Fläche entlang des Mühlengrabens, den nördlichen des bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichs einnehmend, sowie nach Norden angrenzend.
- Vorbehaltsgebiet Erholung [G – III 2.4 (5)]: Nimmt das Plangebiet und nach nördlich angrenzende Bereiche ein.
- Vorranggebiete Trinkwassergewinnung [Z – III 2.5.2 (6)]: Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG Nr. 03154401101) "Mariental", südwestlich in rd. 1,2 km.
- Vorranggebiete Straßenverkehr [Z – IV 1.4 (2)]: Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung im Verlauf der Magdeburger Straße (L 651): Nördlich in etwa 175 m.
- Vorbehaltsgebiet Straßenverkehr [G – IV 1.4 (3)]: Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (in Planung): Ortsumgehung Grasleben im Verlauf von L 651 und K 50: Nordöstlich in etwa 200 m.
- Vorranggebiet Rohrfernleitung "Gas" [Z – IV 3.3 (3)]: Im Verlauf des Allerthalwegs; Leitung stillgelegt.
- Vorranggebiet Zentrale Kläranlage [Z – IV 4 (2)]: Etwa 310 m nordöstlich des Plangebiets.

Östlich der Samtgemeinde Grasleben und des Geltungsbereichs des Regionales Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig grenzt der Planungsraum der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg an. Dort gilt der Regionale Entwicklungsplans Magdeburg<sup>7</sup>, der durch drei Planungen ergänzt bzw. ersetzt werden soll<sup>8 9 10</sup>. Sowohl der REP MD als auch die in Aufstellung befindlichen Planungen enthalten keine (geplanten) Ziele der Raumordnung mit Relevanz für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

<sup>7</sup> REP MD: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg.

<sup>8</sup> REP MD (i.N.): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (in Neuaufstellung). Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg; Aufstellungsbeschluss 03.03.2010; Stand: Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf, 12.10.2022.

<sup>9</sup> REP MD, STP "SIEDLUNGSSTRUKTUR": REP MD, Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur". Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg; Aufstellungsbeschluss 28.07.2021; Stand: 3. Entwurf vom 01.02.2023.

<sup>10</sup> REP MD, STP "ENERGIE": REP MD, Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg". Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg; Aufstellungsbeschluss 12.10.2022; Stand: Auswertung der Stellungnahmen zum Scoping seit 24.12.2022.

### **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die vorliegende Planung von im Wesentlichen allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen sowie privaten Grünflächen ist sowohl aus den Zielen der Landes-Raumordnung wie aus denen der regionalen Raumordnung entwickelbar. Den Entwicklungsabsichten der regionalplanerischen Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft..." und "Erholung" wird zugunsten der vorgesehenen Wohnbauentwicklung nicht gefolgt, da die Fläche relativ zentrumsnah und nur z.T. im Außenbereich liegt.

## **1.2 Entwicklung des Bebauungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform**

Die vorliegende Planung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB, aufgestellt. Sie wird abschließend nach § 58 Abs. 2 Satz 2 NKomVG durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplans und der dabei verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021).
- Planzeichenverordnung (PlanZV).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung werden im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und private Grünflächen festgesetzt. Die Urkunde des Bebauungsplans wird im Maßstab 1: 1.000 ausgegeben.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben stellt im Bereich der vorliegenden Planung überwiegend im Stand der Urfassung von 1979 und teilweise im Stand der 11. Änderung, wirksam geworden am 27.06.2018, weitenteils Fläche für die Landwirtschaft und entlang des Allerthalwegs Wohnbaufläche dar. Aus der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft lassen sich im Bebauungsplan keine allgemeinen Wohngebiete entwickeln. Daher ändert die Samtgemeinde Grasleben zur planungsrechtlichen Vorbereitung der vorliegenden Planung die Darstellung des Flächennutzungsplans mit dessen 13. Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche ab. Nach Wirksamwerden der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird der vorliegende B-Plan aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar sein und zur Rechtskraft gebracht werden dürfen.

Weitere Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen gibt es keine im Geltungsbereich oder angrenzend.

## **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um der Nachfrage nach Bauland für das Wohnen im Grundzentrum der Samtgemeinde (Entwicklungsgebot der regionalen Raumordnung) ein entsprechendes Flächenangebot entgegenstellen zu können. Zu diesem Zweck wird größtenteils eine Fläche, die bisher als Weideland genutzt wurde, der Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt. Es werden im Wesentlichen als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete, als Maße der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit sowie die maximale Firsthöhe, Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete und private Grünflächen festgesetzt.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Damit schafft der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für eine Bebauung dieser Flächen und regelt Art und Umfang der Bebauung sowie die notwendige Erschließung. Darüber hinaus wird der erforderliche Ausgleich für die planungsrechtlich durch die Versiegelungen ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild geregelt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Das geplante Wohngebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Grasleben und schließt im Süden an Wohngebiete, im Osten, im Westen und im Norden an landwirtschaftliche Flächen an.

Mit der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen festgesetzt.

## **2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans**

---

### **2.1.1 Wohnbaunutzung**

---

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

Die allgemeinen Wohngebiete werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt. Sie umfassen insgesamt rd. 1,87 ha.

Es werden als Baugebietskategorie allgemeine Wohngebiete bestimmt, da sie mit ihrem Nutzungsspektrum nach der BauNVO der städtebaulichen Zielvorstellung für das Wohnen im zentralen Ort der Gemeinde entsprechen und sie sich gut in das Nutzungsspektrum der nahen Umgebung eingliedern. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 werden für den Geltungsbereich aus dem Nutzungsspektrum nach BauNVO die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Anlagen für die Verwaltung ausgeschlossen, da sie mit ihren Ansprüchen an Zentralität bzw. an die erforderliche Grundflächengröße den Entwicklungsvorstellungen vom durchgrünten aber auch kompakten Wohnen am Ortsrand widersprechen.

Nach Norden und Westen liegen Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Nördlich des Mühlengrabens wird Ackerbau betrieben, westlich liegen teilweise als Pferdekoppeln genutzte Grünlandflächen. Diese landwirtschaftliche Nutzung kann Emissionen verursachen, die in der Umgebung und damit auch im Plangebiet ortsüblich hinzunehmen sind. Im Süden besteht bereits Wohnnutzung, im Osten liegt eine kleine Waldfläche. Bei diesen Nutzungen und der Gemengelage kann unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ein auskömmliches Nebeneinander der zulässigen Nutzungen erwartet werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Maße der baulichen Nutzung werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO festgesetzt.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde gewählt, damit ein in hohem Maße durchgrüntes und aufgelockertes Baugebiet im Auenraum des Mühlengrabens entsteht. Die definierte Höhe der GRZ bleibt deshalb etwas unter dem baugebietstypischen Orientierungswert nach BauNVO von 0,4 zurück. Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird nicht eingeschränkt, da den Eigentümern andererseits ein möglichst großer Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden soll. Somit ist eine Versiegelung von bis zu 45 % der Grundfläche planungsrechtlich möglich.

Die Höhe der Gebäude wird auf bis zu zwei Vollgeschosse mit einer Beschränkung der maximalen Firsthöhe auf 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Höhe von 94,6 m NHN.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse greift dabei die vorhandene Geschossigkeit der Wohnbebauung am Allerthalweg auf. Damit wird zudem eine flächenmäßig höhere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht, für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Höhenbegrenzung soll zu einem verbindenden Siedlungszusammenhang des Baugebiets trotz der Zulässigkeit der individuellen Architektursprachen führen. Gleichzeitig wird die Firsthöhe begrenzt, um damit am Ortsrand am Mühlengraben eine maßvolle Höhenentwicklung des Siedlungskörpers zu gewährleisten. Der Höhenbezugspunkt orientiert sich an einer der oberen Höhen der Geländeoberfläche im Baugebiet. Die Firsthöhe als Höchstmaß darf von technischen Anlagen, wie Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen, Lüftungsanlagen sowie Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen, im technisch erforderlichen Maß überschritten werden, da diese Anlagen z.T. eine Überschreitung der Firsthöhe erfordern und da sie die optische Wirkung nicht in dem Maße bestimmen, wie die Gebäudekubatur es tut.

### **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Im Bebauungsplan sind nur Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig. Die Baugebiete sollen vorwiegend dem Wohnen mit einer entsprechenden Aufteilung auf Einzelgebäude unter 50 m Gebäudelänge dienen. Über die Grundstücksteilung und die einzuhaltenden Abstände der Hauptgebäude zu den seitlichen Flurstücksgrenzen wird der beabsichtigte Siedlungscharakter erreicht.

Zudem gibt es Festlegungen bezüglich der Hauptfirstrichtung und Stellung der Gebäude. So sollen die baulichen Hauptanlagen entweder auf eine straßenbegleitende Orientierung oder auf eine Ost-West-Orientierung ausgerichtet sein. Damit und mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 über eine Mindestgröße zur Nutzung der Dachflächen für die Ausnutzung solarer Strahlungsenergie wird dazu beigetragen, dass die Siedlungsentwicklung auch Maßnahmen beinhaltet, die dem Klimawandel entgegenwirken.

## **2.1.2 Verkehrsflächen/ Verkehrliche Erschließung**

---

### **Verkehrliche Erschließung**

Der Geltungsbereich bindet mit seinen neu festgesetzten Verkehrsflächen an den Allerthalweg an. Der Ort Grasleben ist über die L 651 sowie die K 50 und K 51 an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen. In das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Standort über die Bushaltestelle "Grasleben Gemeindeverwaltung" in etwa 940 m mit der Buslinie 394 (Helmstedt – Volkmarshaus) eingebunden, die überwiegend als Anruf-Linien-Taxi (ALT) angeboten wird. Darüber hinaus verkehrt in der Helmstedter Straße (L 651) mit einem häufigeren Fahrangebot die Landesbuslinie 380 (Wolfsburg – Helmstedt) mit der nächstliegenden Haltestelle "Grasleben Mitte" in rd. 1,7 km.

## Verkehrsflächen

Zur gebietsintern Erschließung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche über rd. 0,37 ha und zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung über zusammen rd. 0,08 ha festgesetzt. Die Verkehrsfläche haben insgesamt eine Größe von rd. 0,45 ha.

Die **Straßenverkehrsfläche** wird mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt, da die Breite einen Zweirichtungs-Kfz-Verkehr mit abgetrenntem Fußweg ermöglicht. Im Nordwesten geht von der Ringstraßenerschließung des Plangebiets ein Abzweig nach Westen ab, der perspektivisch eine Verknüpfung zu einem Seitenast der Wahlbecker Straße ermöglicht.

Es gibt zwei **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**, zum einen mit der Zweckbestimmung "Anliegerstraße/ Fuß- und Radverkehr" (Markierung A) über rd. 0,02 ha, zum anderen eine mit der Zweckbestimmung "Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger" (Markierung L) über rd. 0,06 ha.

Die Fläche "Anliegerstraße/ Fuß- und Radverkehr" wird als abkürzende alternative Fuß- und Radverkehrsanbindung zu einem südwestlich des Plangebiets vorhandenen Weg festgesetzt. Sie kann auch der Erschließung eines südlich der Verkehrsfläche gelegenen Grundstücks oder im Bedarfsfall bei Störungen des Straßenanschlusses an den Allerthalweg als Notzufahrt zum Plangebiet dienen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger" dient in Fortsetzung der bereits vorhandenen Nutzungen einerseits der Sicherung des Leitungsrechts der unter ihr verlaufenden Abwasserdruckleitung sowie andererseits der Erschließung der westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke (Grünland, Weideflächen). Diese Verkehrsfläche wird zudem mit einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt, die regelt, dass die vorhandene Gras- und Staudenfluren zu erhalten und durch Extensivierung zu entwickeln ist, siehe auch Kap. 2.1.4.

### 2.1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen/ Leitungsgebundene Erschließung

Die Festsetzung der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen erfolgt nach § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahmen der bereits vorhandenen Leitungen. Grundsätzlich gilt: Die Lage der Leitungen sind örtlich zu prüfen, ihre Schutzstreifen zu beachten.

20 kV-Freileitung: Die Leitungssachse berührt den Geltungsbereich in seiner Nordostecke, wodurch der Leitungsschutzstreifen Teile einer privaten Grünfläche berührt. Die Grünfläche ist z.T. auch als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben **B** mit einer Bepflanzung als Obstbaumwiese festgesetzt, siehe textliche Festsetzung Ziffer 3.2. Dabei ist zur Beachtung des Leitungsschutzstreifens vorgegeben, dass der Anteil, der zugleich im Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung liegt, erst nach Aufgabe der Freileitung mit zwei Obstbäumen zu bepflanzen ist.

Gasleitung: Im Flurstück des Allerthalwegs verläuft an dessen Nordseite mit etwa 1,2 m Achsabstand eine stillgelegte Gasleitung, bei der trotz der Funktionslosigkeit ein Schutzstreifen zu beachten ist. Dieser berührt den Anschluss der Planstraße an der Einmündung in den Allerthalweg. Bei den Straßenbauarbeiten kann auch die Leitung selbst vom Bau betroffen sein.

Schmutzwasser-/ Abwasserdruckleitung: Die Schmutzwasserleitung liegt einerseits am Westrand des Geltungsbereichs, zum anderen quert sie die Erschließungsstraße des

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Baugebiets in der Nähe zur Einmündung in den Allerthalweg. Bei den Straßenbauarbeiten kann auch die Leitung selbst vom Bau betroffen sein.

Niederschlagswasserleitung: Die Leitung liegt mit unregelmäßigem Verlauf im östlichen Geltungsbereich, kommt aus dem Allerthalweg, wird nach Norden geführt und mündet in den Mühlengraben. Es ist vorgesehen, die Leitung im Zusammenhang mit dem Bau der Gebieterschließung und der Grundstücksaufteilung umzulegen. Zukünftig soll sie überwiegend im Straßenverlauf und daran im Norden anschließend im Bereich eines 5 m breiten Streifens in der privaten Grünfläche, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt ist, zugunsten des Leitungsträgers sowie des Unterhaltungsverbands des Mühlengrabens.

## 2.1.4 Grünflächen und Grünordnung

---

### Private Grünflächen, teilweise überlagert mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzung der privaten Grünflächen erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Sie umfassen insgesamt rd. 0,34 ha. Die privaten Grünflächen sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger" (L) werden mit verschiedenen grünordnerischen überlagert: Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (insgesamt rd. 0,18 ha) erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (insgesamt rd. 0,16 ha) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt das Flurstück des Mühlengrabens an. Nach der "Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung (Unterhaltungsordnung) für das Gebiet des Landkreises Helmstedt" ist entlang eines Gewässer ein 5 m breiter Streifen *"entlang der oberen Böschungskante [...] so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieser Streifen muss mit Räumgeräten befahrbar sein."* Zur Berücksichtigung dieses Umstands wird der Streifen als private Grünfläche festgesetzt und wird im Besitz der Gemeinde verbleiben. Zur Vereinfachung wird die Streifenbreite nicht auf die Böschungsoberkante, sondern auf die Flurstücksgrenze der Grabenparzelle bezogen. Um den Unterhaltungstreifen zugänglich zu machen wird er an den beiden Enden (tlw. annähernd) über die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche angeschlossen. Begünstigte sind die jeweiligen Leitungsträger sowie der Unterhaltungsverband des Mühlengrabens.

Auf der Fläche des Gewässerunterhaltungstreifens, auf den beiden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sowie auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger" (L) gilt zudem als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. textlicher Festsetzung Ziffer 3.1 in Verbindung mit Ziffer 3.4, dass die vorhandenen Gras- und Staudenfluren zu erhalten und durch Extensivierung zu entwickeln sind. Diese Maßnahme ist mit den vordergründigen Flächenzwecken der Unterhaltung von und des Zugriffs auf die Leitungen und den Graben sowie der Erschließung vereinbar und dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Am Ostrand wird zum wechselseitigen angrenzenden Waldes einerseits und zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete gegen erhebliche Schäden aufgrund von umstürzenden Bäumen andererseits ein bis zu 25,5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Zur Aufwertung und zur Naturraumgestaltung bestimmen die textlichen Festsetzungen der Ziffern 3.2 und 3.3 in Verbindung mit Ziffer 3.4, dass die Flächen als Obstbaumwiese, vergleichbar den Biotoptypen Streuobst (HO) über mesophi-

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

lem Grünland (GM) bzw. über Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UM), anzulegen sind. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich der durch die Bebaubarkeit verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

### 2.1.5 Sonstige Planzeichen

---

#### **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans "Krumme Wiese" wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Er umfasst rd. 2,59 ha. Der Geltungsbereich wird zeichnerisch festgesetzt. Er liegt in der Gemarkung Grasleben, Flur 15.

#### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die beiden Flächen umfassen zusammen rd. 0,03 ha. Die Flächen wurden in Anpassung an die Lage der vorhandenen Schmutzwasser-/ Abwasserdruckleitung und der Niederschlagswasserleitung bestimmt.

#### **Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen der baulichen Anlagen**

Das Planzeichen ist ein zeichentechnisches Hilfsmittel zur räumlich differenzierten Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen innerhalb der Baugebiete. Das Planzeichen definiert keinen eigenen Eingriff in die Nutzbarkeit des Bodens. Daher hat es keine Legitimierungsgrundlage im Baugesetzbuch und benötigt zu seiner Verwendung auch keine.

## 2.2 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel

---

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem sind im Planbereich oder in der relevanten Umgebung keine Altlasten (Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten) bekannt.

## 2.3 Baugrund

---

Aufgrund der Informationen des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS®) sind über die Eigenschaften des Baugrunds folgende Charakteristika bekannt<sup>11</sup>:

Nach der bodenkundlichen Übersichtskarte 1: 500.000 (BÜK 500) liegt das Plangebiet in einer Zone folgender Bodeneinheit:

- Pseudogleye aus schluffigen, periglazialen Decken über Geschiebelehmen, örtlich vergesellschaftet mit Pseudogley-Braunerden aus Sandlössen über Geschiebelehmen.

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) liegen folgende Informationen vor:

- Geltungsbereich (weitgehend):

Bodenlandschaft:	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen
Bodentyp:	Tiefer Gley (S4); Geotyp z-f

---

<sup>11</sup> NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem: [www.nibis.lbeg.de/cardomap3](http://www.nibis.lbeg.de/cardomap3).  
Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):  
Themen Bodenkunde und Ingenieurgeologie.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Grundwasserlage: Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): 5 dm unter Geländeoberfläche (GOF)  
Mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW): 11 dm u. GOF; MHGW wurde abgesenkt, MNGW wurde angehoben  
Schutzwürdige Böden: Nicht vorhanden.

o Südliche Randbereiche zur vorhandenen Bebauung:

Bodenlandschaft: Silikatsteingebiete  
Bodentyp: Mittlerer Podsol (P3); Geotyp p//vw=kro  
Grundwasserlage: keine Angaben  
Schutzwürdige Böden: Diese Humuspodsole aus Oberkreide-Sanden sind als seltene Böden klassifiziert.

Nach den Ingenieurgeologischen Karte <sup>12</sup> liegen folgende Informationen vor:

o Geltungsbereich (weitgehend):

Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen) 1: 50.000 Vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2m:  
Bodenklasse 2 – Fließende Bodenart

Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, locker gelagert, z.T. mit organischen Beimengungen, lokal Torf-, Muddelagen

Geol. Beschreibung: Auesand, Wattsand: Sand, humos, lokale Lagen von Torf, Faulschlamm (SE, OH, lokale Lagen von HN, HZ, F)

Tragfähigkeit: gering bis mittel

Hinweis: z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung), in Tälern oft hoher Grundwasserstand

o Südliche Randbereiche zur vorhandenen Bebauung:

Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen) 1: 50.000 Vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2m:  
Bodenklasse 3 – Leicht lösbare Bodenart

Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert

Geol. Beschreibung: Fluss- und Schmelzwasserablagerungen: Sand, Kies (SE, SW, SU, GE, GW, GU)

Tragfähigkeit: gut

Hinweis: in Tälern oft hoher Grundwasserstand

Die tatsächlichen Verhältnisse können von der maßstabsbedingt homogenisierten Kartendarstellung abweichen. Das LBEG weist darauf hin, dass die Bodenklassenübersichtskarte eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nach DIN EN 1997-2: 2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 nicht ersetzen kann.

o Die Gefahrenhinweiskarten zeigen keine der benannten Gefährdungskategorien im Geltungsbereich:

- > Erdfall- und Senkungsgebiete
- > Massenbewegungen
- > Setzungs- und Hebungsempfindlicher Baugrund

<sup>12</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Ingenieurgeologie.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Zum Thema Geothermienutzung<sup>13</sup> liegen folgende Informationen vor:

- Nutzungsbedingungen für Erdwärmekollektoren
  - > Geringer Grundwasserflurabstand
  - > Grundwasserflurabstand < 2 m
- Eignung für Erdwärmekollektoren (Einbautiefe 1,2-1,5 m) 1: 50.000:
  - > nördlich: gut geeignet
  - > südlich: geeignet
- Nutzungsbedingungen für Erdwärmesonden (bis 200 m Tiefe) 1: 500 000:
  - > Festgesteinsverbreitung mit möglichem Grundwasserstockwerksbau
  - > Gefährdungsbereich durch Bergbau [...]
  - .> Gefährdungsbereich durch Sulfatgesteinsverbreitung
  - .> Geothermie Gefährdungsbereich durch Bergbau [...]

Grundwasserverhältnisse

- Das nördliche Gebiet wurde mit der Grundwasserstufe 3 (mittel) klassifiziert, das südliche Gebiet mit der Grundwasserstufe 7 (grundwasserfern).

## 2.4 Brandschutz

---

Nach dem DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebiets einvernehmlich mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

## 2.5 Denkmalschutz

---

Im Plangebiet oder in relevanter Entfernung gibt es keine Baudenkmale<sup>14</sup>, archäologische Fundstätten sind bisher nicht bekannt. Die untere Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt hält es allerdings aufgrund der topografischen Situation nicht für ausgeschlossen, dass sich archäologische Substanz im Boden befindet. In weiteren Verfahren werden archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengehen empfohlen. Sie sind mit der Kreisarchäologie, Telefondurchwahl (05351) 121- 2205, abzusprechen, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln. Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese mit der Kreisarchäologie abzustimmen bzw. rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen.

Sollten bei der weiteren Realisierung des Baugebiets Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis (Telefon siehe oben), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig, Telefon (0531) 121- 606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen: Derjenige handelt ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

---

<sup>13</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Geothermie.

<sup>14</sup> DENKMAL.VIEWER: <https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas>.  
Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD). Hannover.

---

## 2.6 Landwirtschaft

---

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Nördlich grenzt jenseits des Mühlengrabens ein landwirtschaftlich genutzter Acker an, westlich Grünlandflächen, die teilweise der Hobbypferdehaltung dienen. Durch die Bewirtschaftung bzw. Nutzung dieser Nutzflächen entstehen Stäube, Geräusche und Gerüche, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Nutzern des Gebiets als ortsüblich zu tolerieren sind. Insbesondere zur Bestell- und Erntezeit können die landwirtschaftlichen Emissionen auch nachts bzw. in den späten Abend- und frühen Morgenstunden entstehen.

---

## 2.7 Natur und Landschaft

---

### 2.7.1 Eingriffsregelung

---

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Gemeinde nutzt dazu das in Niedersachsen gängige Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>15</sup>.

#### **Bestand**

Nach den Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bestehen für den Planbereich und seine relevante Umgebung keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. Objekte. Der südliche Rand des Geltungsbereichs liegt im Bereich des schutzwürdigen Bodens Humuspodsole aus Oberkreide-Sanden, wie weite Teile des Ortes.

#### **Vermeidung/ Minimierung**

Zur Vermeidung von Eingriffen minimiert die Gemeinde die Baulandentwicklung nachfrageorientiert auf den notwendigen Bedarf.

#### **Bilanzierung**

Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter in Anwendung des "Städtetagsmodells" erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

In einer Bilanzierung werden den Flächenwerten des Ist-Zustands vor der Planung die Eingriffe und ggf. die Aufwertungen der Planung gegenübergestellt. Die tabellarische Zusammenstellung ist auf der folgenden Seite abgebildet.

---

<sup>15</sup> NST

Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

*Tabelle: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans und für das Flurstück der externen Ausgleichsmaßnahme*

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach dem Eingriff							
Ist-Zustand				Planung			
Festsetzung/ Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Flst. 50/13, zukünftig Planstraße: unversiegelter Lagerplatz (OFL, Städtetags-TF)	0,03	1	0,03	Allgemeine Wohngebiete – WA	1,87	–	–
				davon versiegelbar (GRZ <sub>II</sub> = 0,45) (OE)	0,84	0	0
Flst. 50/13, Nebenfläche Hinterlieger, insgesamt	0,11	–	–	davon unversiegelbar (0,55), neuzeitl. Ziergarten (PHZ)	1,03	1	1,03
				Grünfläche, privat	0,28	–	–
darin: versiegelt & Bebauung (OE)	0,01	0	0	davon mit Maßnahme A: Mesophiles Grünland (GM)	0,082	3,5	0,29
darin: unversiegelt, Scher-/ Trittrassen (PHZ)	0,10	1	0,10	davon mit Geh-, Fahr- & Leitungsrecht: Mesophiles Grünland (GM)	0,035	3,5	0,12
Flurstück 45, unversie- gelte Fläche, Feldweg (OVW, Städtetags-TF)	0,04	1	0,04	davon mit Maßnahme B & C: Obstbaumwiese (HO) über mesophilem Grünland (GM)	0,163	3,5	0,57
Flurstück 49, Sonstige Weidefläche (GW)	2,42	2	4,84	Verkehrsflächen insges. (OV)	0,45	–	–
				davon: Straße (OVS)	0,383	0	0
				Fuß-, Rad-, Anliegerweg (OVW)			
				davon Leitungsträger & landwirtschaftlicher Verkehr (OVW > GM)	0,062	3,5	0,22
<i>Flächensumme Geltungsbereich</i>	<i>2,59</i>			<i>Flächensumme Geltungsbereich</i>	<i>2,59</i>		
Externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Grasleben, Flur 7, Flurstück 26): Acker (A)	1,00	1	1,00	-Strauch-Baumhecke (HFM)	0,92	3	2,75
				-Gras- & Staudenflur mittlerer Standorte (UM)			
				- Temporäres Stillgewässer, Wiesentümpel (ST)	0,08	4	0,32
<i>Flächensumme extern</i>	<i>1,00</i>			<i>Flächensumme extern</i>	<i>1,00</i>		
<b>Flächenwert der Eingriffs- &amp; der Ausgleichsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)</b>			<b>6,00</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)</b>			<b>5,30</b>

	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)	5,30
abzüglich	Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)	[-] 6,00
Summe	Negative Differenz >> extern auszugleichendes Defizit Werteinheiten	<b>- 0,70</b>

Summe gleich 0: Ausgleich wird am Eingriffsort erreicht

Summe größer 0: Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert

**Summe kleiner 0: Eingriff wird am Eingriffsort nicht ausgeglichen (externer Kompensationsbedarf)**

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

In der linken Tabellenhälfte wird der Ist-Zustand auf Grundlage der Bestandsaufnahme eingetragen. Dem Ist-Zustand steht in der rechten Tabellenhälfte die Flächenwertermittlung des mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planungszustands gegenüber. Die Tabelle enthält nicht allein die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, sondern auch die Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 26 (Gemarkung Grasleben, Flur 7).

Im Ergebnis hat die Bilanzierung ein Defizit von 0,70 Werteeinheiten ermittelt. Zu deren Ausgleich die bisherige externe Ausgleichsfläche nicht ausreicht. In der weiteren Planbearbeitung wird eine zusätzliche Ausgleichsfläche erarbeitet werden.

### **2.7.2 Artenschutz**

---

Zurzeit wird eine Bestandsaufnahme der artenschutzrechtlich relevanten Flora und Fauna durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bauleitplans einfließen.

## **2.8 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Erweiterung der Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. möglich. Über die zu realisierenden Straßen wird es dem Landkreis Helmstedt ermöglicht, die öffentliche Müllentsorgung herzustellen.

Das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser soll vor Ort auf den privaten Grundstücken versickert werden.

## **3.0 Umweltbericht**

---

### **3.1 Einleitung**

---

#### **3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krumme Wiese" wird erforderlich, um im Geltungsbereich von rd. 2,59 ha die beabsichtigte Nutzung von allgemeinen Wohngebieten zu ermöglichen.

Im Folgenden Geltungsbereich sind im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete (WA), private Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist in den allgemeinen Wohngebieten einheitlich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestimmt. Damit sind einschließlich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen Versiegelungen bis zu einer GRZ<sub>II</sub> von 0,45 zulässig. In den privaten Grünflächen sind des Weiteren verschiedene grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen wurden.

#### **3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

---

Die Samtgemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Wahrung ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit<sup>16</sup>
- Schutz des Bodens<sup>17</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>18, 19</sup>
- Schutz von Kulturgütern<sup>20</sup>

Konkrete Ziele, Bewertungsmaßstäbe und Informationen werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms<sup>21</sup>, des Regionalen Raumordnungsprogramms im Stand der 1. Änderung<sup>22</sup>, des Landschaftsrahmenplans<sup>23</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben sowie aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem<sup>24</sup>, den Niedersächsischen Umweltkarten<sup>25</sup> und dem Denkmalatlas Niedersachsen<sup>26</sup> abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde die naturräumliche – anhand von Begehungen – und die planungsrechtliche Bestandssituation (baurechtliche Bestand) zugrunde gelegt. Einen Landschaftsplan hat die Samtgemeinde nicht.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die Rahmenfunktion eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. Ihm fehlen weitergehende Kriterien zur Qualifizierung und zur Quantifizierung der Auswirkungen, wie die Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsbereichs, der konkrete Versiegelungsgrad und die rechtsverbindliche Darstellung grünordnender Maßnahmen.

Gegenstand der Prüfung ist daher, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele grundsätzlich zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen auf den nachfolgenden Planungsebenen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert oder durch geeignete sonstige Maßnahmen voraussehbar ausgeglichen werden können, so dass es in der Gesamtbetrachtung zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen kommt und die Planung vollzogen werden kann.

<sup>16</sup> BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz.

<sup>17</sup> BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

<sup>18</sup> BIMSCHG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

<sup>19</sup> DIN 18005-1 BEIBLATT 1:1987-05: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

<sup>20</sup> DSCHG NI: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

<sup>21</sup> LROP: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

<sup>22</sup> RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, geändert durch: 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung".

<sup>23</sup> LRP 2004: Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adeleben, 1995-2004.

<sup>24</sup> NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem: [www.nibis.lbeg.de/cardomap3](http://www.nibis.lbeg.de/cardomap3). Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

<sup>25</sup> UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de). Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

<sup>26</sup> DENKMAL.VIEWER: Teil des Denkmalatlases Niedersachsen: [www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas](http://www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas). Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD).

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

---

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt getrennt nach den folgenden Schutzgütern: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima/ Luft; Landschaft; Kultur- und Sachgüter; Mensch.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, mittlere und erhebliche. Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt es zu vermeiden, ggf. zu mindern bzw. zu minimieren und bei erheblichen Auswirkungen zu kompensieren.

#### 3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

---

##### Bestand (Basisszenario)

##### Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

Folgende naturschutzfachlichen Schutzgebiete und -objekte sind in relevanten Entfernungen vom Geltungsbereich vorhanden:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Wälder am Flechtinger Höhenzug" (landesintern: ST FFH 287, EU-Kennzahl 3733-301); zwei Teilflächen östlich und südöstlich in jeweils etwa 2,4 m.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Lappwald südwestlich Walbeck" (landesintern: ST FFH 28, EU-Kennzahl 3732-301); etwa 2,5 km südlich.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen u. Binnensalzstelle bei Grasleben" (landesintern: NI FFH 106, EU-Kennzahl 3631-331); westlich in etwa 2,5 km.
- EU-Vogelschutzgebiet "Vogelschutzgebiet Drömling" (landesintern ST SPA 7, EU-Kennzahl 3532-401), nächstliegendes EU-Vogelschutzgebiet nordöstlich in etwa 12,3 km.
- Naturschutzgebiet "Bachtäler des Lappwaldes" (NSG ST 158) nächstliegendes NSG südöstlich in etwa 5,0 km.
- Nationales Naturmonument "Grünes Band Sachsen-Anhalt – Vom Todesstreifen zur Lebenslinie" (NNM ST 1); südöstlich in etwa 450 m.
- Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11); Geltungsbereich liegt im Nordosten des Naturparks.
- Landschaftsschutzgebiet "Lappwald" (LSG HE 15); südwestlich in etwa 1,3 km.
- Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" (LSG HE 23); nordwestlich in etwa 2,5 km.

Der Geltungsbereich ist wie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in den Umweltkarten Niedersachsen weder als faunistisch wertvoller Bereich noch als Bereich von Interesse für die Biotopkartierung erfasst worden.

##### Tierwelt und Bewuchs

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Der Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland für Pferdekoppeln genutzt. Östlich grenzt eine kleine Waldfläche an. Eine Bestandsaufnahme der betroffenen Tierwelt wird aktuell durchgeführt.

Der LRP bewertet die Bedeutung der Fläche mit "Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (eingeschränkte Leistungsfähigkeit)"<sup>27</sup>. Als Anforderung an die Nutzung werden "Besondere Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Lebensräume und Strukturen im Bauleitplan festsetzen" gefordert<sup>28</sup>.

### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf demselben Niveau.

### **Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Im Bereich der erstmaligen Bebaubarkeit in den allgemeinen Wohngebieten wird es durch die zulässige Versiegelung zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut kommen, beginnend in der Bauphase und anlagenbezogen dauerhaft in der Betriebsphase. Darüber hinaus ist in der Bau- wie in der Betriebsphase in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten mit Störungen vornehmlich der Tierwelt durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen während der Bauzeit sind voraussichtlich nicht dauerhaft. Es ist aufgrund der Landschaftsstruktur davon auszugehen, dass den Tieren Ausweichräume in der Nähe zur Verfügung stehen. Von betriebsbedingten Störungen des Wohnens auf die Pflanzen- und Tierwelt der Umgebung wird nicht ausgegangen.

- Private Grünflächen und Hausgärten mit Lebensräumen für siedlungsgewohnte Arten,
- Gehölze, auf Baugebiets- und öffentlicher Grünfläche, mit Lebensraumfunktion für Arten der Gehölzbrüter,

Durch die Festsetzungen einer Strauch-Baum-Hecke wird das Plangebiet nach der Realisierung eine höhere Bedeutung für die Vernetzung von Biotoptypen aufweisen.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum in ausreichendem Umfang kompensiert werden. Der Eingriff in das Schutzgut zieht sich über die Bauphase bis hin zur Betriebsphase.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird entsprechend dem Ergebnis der Eingriffsausgleichs-Bilanz ein Ausgleich herzustellen sein. Durch Beachtung der Brut und Setzzeiten bei Eingriffen in die vorhandenen Gehölze lassen sich die Auswirkungen auf die Tierwelt minimieren.

---

<sup>27</sup> LRP 2004: ebenda: Karte 1 – Wichtige Bereiche: Arten und Lebensgemeinschaften.

<sup>28</sup> LRP 2004: ebenda: Karte 8.2 – Einzelziele und Maßnahmen.

### 3.2.2 Schutzgut Fläche

---

#### **Bestand (Basisszenario)**

Die Fläche des Bebauungsplanes wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Für die Neuplanung werden 2,59 ha in Anspruch genommen.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt und der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf demselben Niveau.

#### **Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Baubedingt sind in Folge der Neuversiegelungen von rd. 1,23 ha Fläche im Plangebiet "Krumme Wiese" erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Sie werden langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Mit der Planung kommt die Gemeinde ihrer raumordnerischen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauland nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Die für die Planung verwendeten Flächen werden derzeit schon aktuell landwirtschaftlich genutzt, so schützt man andere Flächen welche noch unbeeinträchtigt sind. Derzeit stehen der Gemeinde keine Flächen zu Aufgabe von Bebauung und zur Entsiegelung zur Verfügung.

### 3.2.3 Schutzgut Boden

---

#### **Bestand (Basisszenario)**

##### Schutzgebiete

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs liegt ein schutzwürdiger Boden vor: Humuspodsole aus Oberkreide-Sanden. Geotope gibt es keine im Geltungsbereich und seiner Umgebung.

##### Allgemeine Bestandsangaben

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenübersichtskarte 1:500.000 westlich durch Pseudogley-Braunerden im Übergang zum östlichen Randbereich durch Podsole aus Flugsanden über glazifluvialen Sanden bestimmt. Gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 wird der Bodentyp durch Mittlere Pseudogley-Braunerde (Sp//Lg) definiert. Es handelt sich hierbei um Sande und schwach lehmige Sande mit Steinen über lehmige Sande bis sandige Lehme. Die vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 ist die Bodenklasse 2 (Skala 1-7). Es handelt sich dabei um eine fließende Bodenart.

Die Gefahrenhinweiskarten Niedersachsen 1: 50.000 weisen auf einen setzungs- und hebungsempfindlichen Baugrund hin, der nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine und übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine enthält. Die Ingenieurgeologische Karte von Niedersachsen 1: 50.000 beschreibt den Baugrund mit Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, locker gelagert, z.T. mit organischen Beimengungen, lokal Torf-, Muddelagen.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Der natürliche Boden ist durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt, wodurch die natürlichen Funktionen beeinträchtigt sind. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Altlasten sind für das Plangebiet und in der relevanten Umgebung nicht bekannt. Die nächste Altlast ist ca. 1,2 km entfernt in Grasleben.

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

Der LRP sieht die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt als mäßig beeinträchtigt (Stufe 2 von 4)<sup>29</sup>.

### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf demselben Niveau.

### **Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Die beabsichtigte Bebauung für das Wohnen wird zu einer entsprechend hohen Versiegelung des Bodens führen. Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als sehr gering eingestuft. Der Eingriff zieht sich über die Bau- und Betriebsphase. Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z.B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z.B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

Den erheblichen Auswirkungen durch die planungsbedingte Versiegelbarkeit wird durch entsprechend angepasste Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu begegnen sein. Diese werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans, durch Selbstverpflichtung der Gemeinde oder durch vertragliche Regelungen gesichert werden.

---

## **3.2.4 Schutzgut Wasser**

### **Bestand (Basisszenario)**

#### Oberflächengewässer

Es befindet sich nördlich, direkt an das Plangebiet angrenzend, das Oberflächengewässer "Mühlengraben" (Gewässer 2. Ordnung). Der Änderungsbereich liegt sowohl

---

<sup>29</sup> LRP 2004: ebenda: Karte 2 – Wichtige Bereiche: Boden.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

außerhalb von rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>) als auch von Gefahrengeländen für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQ<sub>200</sub>/ HQ<sub>extrem</sub>).

Der LRP äußert zur Funktionsfähigkeit von Oberflächenwasser im Naturhaushalt, dass das Retentionsvermögen im Bereich des Plangebietes 'mäßig beeinträchtigt' ist.

### Grundwasser

Der Geltungsbereich gehört zum Grundwasserkörper "Obere Aller mesozoisches Festgestein links" (DE\_GB\_DENI\_4\_2106). Dessen mengenmäßiger Zustand ist 'gut', der chemische Zustand (gesamt) 'schlecht' (Einzelparameter in Bezug auf ...: Nitrate & Pestizide 'schlecht'; sonstige chemische Stoffe 'gut'; sonstige Schadstoffe 'keine Überschreitungen'). Südwestlich in etwa 1,3 km liegt das Trinkwassergewinnungsgebiet Mariental (Gebietsnr. 03154401101; hydrogeologische Abgrenzung eines zugelassenen und aktiv genutzten Wasserrechts)<sup>30</sup>.

Die Grundwasserstufe und damit der Einfluss des Grundwassers auf den Boden ist gering, da der Geltungsbereich 'grundwasserfern' (GWS 7) ist. Im Detail liegen der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) bei > 20 dm und der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) bei > 20 dm<sup>31</sup>.

Nach den hydrogeologischen Übersichtskarten 1: 500.000 (HÜK 500) bzw. 1: 200.000 (HÜK 200) liegt der Planbereich in der hydrogeologischen Einheit Tertiär und Sedi-ment'. Er ist Teil von 'Wolfsburger Hügelland und Lappwald' (05304) in der subherzynen Senke (053) im hydrogeologischen Raum des mitteldeutschen Bruchschollenlands (05). Der Grundwasserleitertyp der oberflächennahen Gesteine ist 'Porengrundwasserleiter', mit einem 'stark variablen' Durchlässigkeit bei dennoch 'mittlerem' Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Nach der hydrogeologischen Karte 1: 50.000 (HK 50) lag die Grundwasserneubildungsrate der Jahre 1981-2010 im Mittel bei jährlich >50-100 mm/a.<sup>32</sup>

Der LRP äußert zur Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt, dass sie grundsätzlich mäßig bis stark beeinträchtigt ist

### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf demselben Niveau.

### **Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Der Mühlengraben oder seine Unterhaltung werden durch die Planung nicht verändert. Durch die entstehende Versiegelung, auf einer Fläche von bis zu 1,32 ha, wird es zu einer Sammlung von Niederschlagswasser kommen. Es ist vorgesehen, dass das Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten und versickert wird. Eine entsprechende Untersuchung der dafür notwendigen Bodeneigenschaften wird derzeit von einem Fachplanungsbüro vorgenommen. kommt es zu einem starken Eingriff in das Schutzgut Wasser. Die allenfalls mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beginnen in der Bauphase und sind anlagenbedingt in der Betriebsphase dauerhaft. Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht erwartet.

---

<sup>30</sup> UMWELTKARTEN: ebenda: Themen Wasserrahmenrichtlinie und Hydrogeologie.

<sup>31</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Bodenkunde.

<sup>32</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Hydrogeologie.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser geplant wird.

#### **3.2.5 Schutzgut Klima/ Luft**

---

##### **Bestand (Basisszenario)**

Aufgrund der zusammenhängend baulichen Nutzung der Gemeinde Grasleben wird er im LRP als klimaökologischer Wirkungsraum eingestuft, dem zur Entlastung der klima- und lufthygienischen Belastungen ein Ausgleichsraum zugeordnet werden muss. Der LRP sieht im Geltungsbereich die Funktionsfähigkeit von Klima/ Luft im Naturhaushalt und für den Menschen als 'beeinträchtigt'.<sup>33</sup>

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima/ Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

##### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf demselben Niveau.

##### **Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein, da von der GRZ von 0,3, von den Anpflanzungsfestsetzungen und privaten Grünflächen ein zusätzlich positiver Aspekt für das Schutzgut ausgehen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft geplant wird.

#### **3.2.6 Schutzgut Landschaft**

---

##### **Bestand (Basisszenario)**

###### Allgemeine Bestandsangaben

Der Geltungsbereich ist Teil folgender naturräumlicher Gliederung nach Niedersächsischem Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN):

---

<sup>33</sup> LRP 2004: ebenda: Karte 5 – Wichtige Bereiche: Luft/ Klima.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Haupteinheit	Hügel- und Bergland (atlantische biogeographische Region)
Region	Börden (7)
Unterregion	Ostbraunschweigesches Hügelland (7.2).
Das Bundesamt für Naturschutz (BfN) zeigt wiederum folgende Landschaftsgliederung:	
Großlandschaft:	Norddeutsches Tiefland
Landschaft:	Ostbraunschweigesches Flachland (62401)
sowie folgende biogeografische Gliederung:	
Naturräumliche Haupteinheiten:	Atlantische biogeographische Region
Naturräume und Großlandschaften:	Norddeutsches Tiefland, Küsten und Meere
Haupteinheit	Weser-Aller-Tiefland (D31).

Der LRP benennt mit Bezug zur vorliegenden Planung als relativ kleinräumige Untergliederung der Region 'Börden' (7) die ökologische Landschaftseinheit Nr. 3 "Twülpstedt – Graslebener Plattenlandschaft". Er bewertet den Raum des Geltungsbereichs und weite Bereiche der Umgebung zum Aspekt "Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft" mit 'mäßig beeinträchtigt'. Als Beeinträchtigung des Landschaftserlebens wird "Deponie und Geländemodellierung" am Südrand des Ortsteils benannt.<sup>34</sup>

### Schutzgebiete

Zum Aspekt Landschaftsschutz sind drei Schutzgebiete von Relevanz für das Plangebiet:

- Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11);  
Änderungsbereich liegt im Nordosten des Naturparks.
- Landschaftsschutzgebiet "Lappwald" (LSG HE 15);  
südwestlich in etwa 1,3 km westlich von der Gemeinde Grasleben.
- Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Lappwald" (LSG HE 23);  
nordwestlich in etwa 2,5 km.

### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf demselben Niveau.

### **Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung entsteht ein neues Baugebiet am Ortsrand. Durch die festgesetzte Geschossigkeit, die maximale Firsthöhe, die Firstausrichtung und die Regelung der Gestaltung der Dachformen durch die örtliche Bauvorschrift und die Textlichen Festsetzungen wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet. Zudem wird werden durch die textliche Festsetzung Anpflanzungsfestsetzungen getroffen die zu einem fließenden Übergang zu dem Waldstück, am östlichen Ende des Plangebietes, sorgen. So wird in das Schutzgut Landschaft gering Eingegriffen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaft geplant wird.

<sup>34</sup> LRP 2004: ebenda: Karte 6 – Wichtige Bereiche: Vielfalt Eigenart und Schönheit.

### 3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand (Basisszenario)

Der Geltungsbereich wird aktuell weitestgehend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Plangebiet oder in relevanter Entfernung gibt es keine Baudenkmale<sup>35</sup>, archäologische Fundstätten sind nicht bekannt. Die untere Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt hält es allerdings aufgrund der topografischen Situation nicht für ausgeschlossen, dass sich archäologische Substanz im Boden befindet. In weiteren Verfahren werden archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengehen empfohlen. Sie sind mit der Kreisarchäologie, Telefondurchwahl (05351) 121- 2205, abzusprechen, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln. Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese mit der Kreisarchäologie abzustimmen bzw. rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen.

Sollten bei der weiteren Realisierung des Baugebiets Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis (Telefon siehe oben), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig, Telefon (0531) 121- 606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen: Derjenige handelt ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Bergrechtliche Sachverhalte<sup>36</sup>: Der Änderungsbereich ist nicht Teil eines Erdöl- oder Erdgasaltvertrags-Gebiets. Der Planbereich liegt nicht in einem Beeinflussungsbereich des Bergbaues. Rohstoffe<sup>37</sup>: Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen im Änderungsbereich nicht vor. Hauptversorgungsleitungen werden durch den Änderungsbereich geführt. Ihre Lagen sind in der Örtlichkeit zu Überprüfen und eventuell zu verlegen.

#### Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf demselben Niveau.

#### Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Nutzungsänderung infolge der vorliegenden Planung von Grünland/ Weideland hin zum Wohnen geschieht nach Zustimmung des Eigentümers. Das Gelände ist nicht drainiert. Die festgesetzte Bebaubarkeit als allgemeine Wohngebiete greift nicht in die Rechte des Bergwerksfeldes ein. Die vorliegende Planung erzeugt daher keinen Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter geplant wird.

<sup>35</sup> DENKMAL.VIEWER: ebenda.

<sup>36</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Bergbau.

<sup>37</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Rohstoffe.

### 3.2.8 Schutzgut Mensch

---

#### **Bestand (Basisszenario)**

Aufgrund der vorhandenen und der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sowie aufgrund der möglichen Wegebeziehungen hat der Geltungsbereich keine Funktion als Erholungsraum für den Menschen.

Die Wahl der dargestellten Nutzungsarten allgemeine Wohngebiete fügt sich in die der umgebenden Nutzungen ein. Im Geltungsbereich und der relevanten Umgebung sind keine Altlasten bekannt, aufgrund derer negativen Auswirkungen auf den Menschen auftreten können.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf demselben Niveau.

#### **Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,59 ha, von denen für das Wohnen allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Die Entstehung einer neuen Bebauung vorwiegend für das Wohnen sowie der Verkehrsflächen wird vor allem während der Bauzeit zu einer Lärm- und Staubbelastung führen. Dies ist allerdings nur temporär während der Bauphase. Die vorliegende Planung beinhaltet großzügige Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen, sodass tendenziell durch den höheren Anteil an naturnahen bzw. naturfreundlichen Freiflächen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität für den Menschen zu erwarten ist, als bei landwirtschaftlich genutzter Fläche. Negative Eingriffe in das Schutzgut Mensch werden nicht festgestellt.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Mensch geplant wird.

### 3.3 Andere Planungsmöglichkeiten

---

Die grundsätzliche Standortwahl findet auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung statt. Alternativen zur Standortwahl sind dort zu diskutieren.

Für den vorliegenden Bebauungsplan "Krumme Wiese" sind bspw. alternative Aufteilungen innerhalb des Geltungsbereichs oder andere Erschließungsanschlüsse vorstellbar. Im Konkreten ist kein anderer Straßenanschluss an den Allerthalweg herstellbar, da die vorhandenen Nutzungen und die Verfügungsbereitschaft dieses nicht zulassen.

Die Grünflächen mit den Bepflanzungsvorgaben im Osten des Plangebiets mussten aufgrund des dort angrenzenden Waldes getroffen werden um einen ausreichenden Abstand zur Gefährdungsvermeidung herzustellen und ihn sinnvoll zu nutzen. Der Grünstreifen im Norden wurde festgesetzt, um damit den am Mühlengraben liegenden Gewässererhaltungstreifen in das Planungsrecht zu übertragen. Aus strukturell ähnlichen Gründen wurden die Festsetzungen über der vorhandenen Schmutzwasserleitung bzw. für die geplante Niederschlagswasserleitung getroffen, um ihre Unterhaltung und den Zugriff auf sie zu ermöglichen. Die Straßenverkehrsflächen mussten so gelegt werden,

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

um das Plangebiet bestens zu erschließen. Man hat sich für eine kreisförmige Straßenführung entschieden, da sie das Plangebiet gut erschließt und auch dann Zugang zu den Grundstücken gewährt, wenn einer der Anschlussäste nicht passierbar sein sollte. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Anliegerstraße und für den Fuß- und Radverkehr wurde festgesetzt um für den Fuß- und Radverkehr eine alternative Anbindung an den Allerthalweg zu schaffen und ggf. bei entsprechender Grundstücksteilung im Südwesten eine Grundstückerschließung zu ermöglichen. Auf eine Verknüpfungsvorleistung der Straße nach Norden Richtung Magdeburger Straße wurde verzichtet, da es alternative Erschließungswege für ein potentiell Baugebiet auf den nördlichen Flächen geben würde.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden können.

### **3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

---

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. In einer Entfernung von rund 650 m vom Plangebiet entfernt befindet sich jedoch eine Biogas Anlage, was eine BImSchG Anlage darstellt. Da es allerdings in näherer Umgebung der Biogasanlage bereits Wohnbebauung gibt, stellt die Biogasanlage für die vorliegende Planung kein die Nutzung beschränkendes Gefahrenpotenzial dar.

Zudem werden für die bauliche Nutzung mit der vorliegenden Planung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass ein Betrieb ansiedeln darf, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können.

#### **3.4.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Änderungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Darüber hinaus wurde auf Informationen aus den niedersächsischen Umweltkarten, dem niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) sowie aus dem Denkmal.Viewer zurückgegriffen.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Flächen sind als Anlage der Begründung beigefügt. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

Die Analyse und Bewertung der Belange erfolgte verbal argumentativ. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

### 3.4.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

---

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Im Hinblick auf die ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die extern durchgeführt werden müssen, wird die Gemeinde die Einhaltung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen überwachen.

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt grundsätzlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

### 3.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

---

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

### 3.4.4 Quellenangaben

---

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des G vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung".  
DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung."  
Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 17.05.2022 (GVBl. S. 315).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU): Niedersächsische Umweltkarten: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de).

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):  
Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®).
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD):  
Denkmalatlas Niedersachsen: Denkmal.Viewer: [www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas](http://www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
  - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.
  - 1. Änderung des Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 – "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" vom 14.03.2019, in Kraft getreten: 02.05.2020.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Landkreis Helmstedt (Hg.).  
Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.

#### **4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**

---

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Grasleben bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und auf die Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Grasleben sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel-, Mansardgiebel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form eines Walmdaches einpasst. Die Dächer auf Nebengebäuden sind nicht Teil dieser örtlichen Bauvorschrift.

Zudem regelt die örtliche Bauvorschrift auch die zulässigen Dachneigungen. Bei Sattel- und Walmdächer ist ein Neigungswinkel von 25° und 48° zulässig. Bei Krüppelwalmdächer ist für die Hauptdachfläche eine Dachneigung von 25° bis 48° zulässig und für die Nebendachflächen (Krüppelwalme) ist auch eine Dachneigung von mehr als und sowie 48° zulässig. Des Weiteren sind Mansarddächer zulässig bei welchen der untere Teil eine Dachneigung von 60° bis 75° Grad aufweist und im oberen Teil eine Dachneigung zwischen 20° und 30°.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

#### **5.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur**

---

Durch den Bebauungsplan "Krumme Wiese" muss man eine Erschließungsstraße bauen, berstende Netze zur Ver- und Entsorgung erweitern und auch eventuell bestehende Leitungen die durch das Plangebiet zu verlegen um den Schutzstreifen gewährleisten zu können.

## 6.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan stellt auf einer Fläche von rd. 2,59 ha allgemeine Wohngebiete (WA), Verkehrsflächen und private Grünflächen dar. Aufgrund der Berechnung in Quadratmetern kann es bei der Rundung auf Hektar-Beträge zu Differenzen zwischen Summanden und Summe kommen.

Nutzungen	Fläche	Anteil [%]	Fläche	Anteil [%]
Allgemeine Wohngebiete			1,87 ha	72,1
Grünflächen, privat	- mit Maßnahme­fläche (A)	0,082 ha	3,2	0,28 ha 10,8
	- mit Geh-, Fahr- & Leitungsrecht zu belasten	0,035 ha	1,3	
	- mit Maßnahme­fläche (B)	0,128 ha	4,9	
	- mit Maßnahme­fläche (C)	0,034 ha	1,3	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	0,366 ha	14,1	0,45 ha 17,2
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anliegerstraße/ Fuß- und Radverkehr"	0,017 ha	0,7	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger"	0,062 ha	2,4	
<b>Geltungsbereich</b>			<b>2,59 ha</b>	<b>100</b>

## 7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird ggf. nach den Planverfahren ergänzt)

## 8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Krumme Wiese" wurde am ..... durch den Rat der Gemeinde gefasst.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom ..... bis zum ..... im Rathaus der Samtgemeinde. Es bestand die Gelegenheit, die Planungsabsichten in der Verwaltung zu erörtern. Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes *vorgebracht/ nicht vorgebracht*.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum ..... abzugeben.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu *Planüberarbeitungen/ zu Ergänzungen/ Hinweisen in der Begründung* führten.

### **Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom ..... angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu *Planüberarbeitungen/ zu Ergänzungen/ Hinweisen in der Begründung* führten.

---

## **9.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **9.1 Planungsziel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krumme Wiese" ist notwendig um auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden allgemeine Wohngebiete (WA), Verkehrsflächen zur Erschließung, private Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Zur Entwickelbarkeit der Planung aus dem Flächennutzungsplan erfolgt gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren für diese Bereiche eine Änderung des Flächennutzungsplans.

---

### **9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

*(wird nach den Planverfahren ergänzt)*

---

## **10.0 Verfahrensvermerk**

Die Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... (einschließlich) im Rathaus der Samtgemeinde öffentlich aus-  
gelegen. Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Samtgemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grasleben, den .....

.....  
(Samtgemeindebürgermeister)



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
 © (2022)



Stand: § 4 (1) BauGB

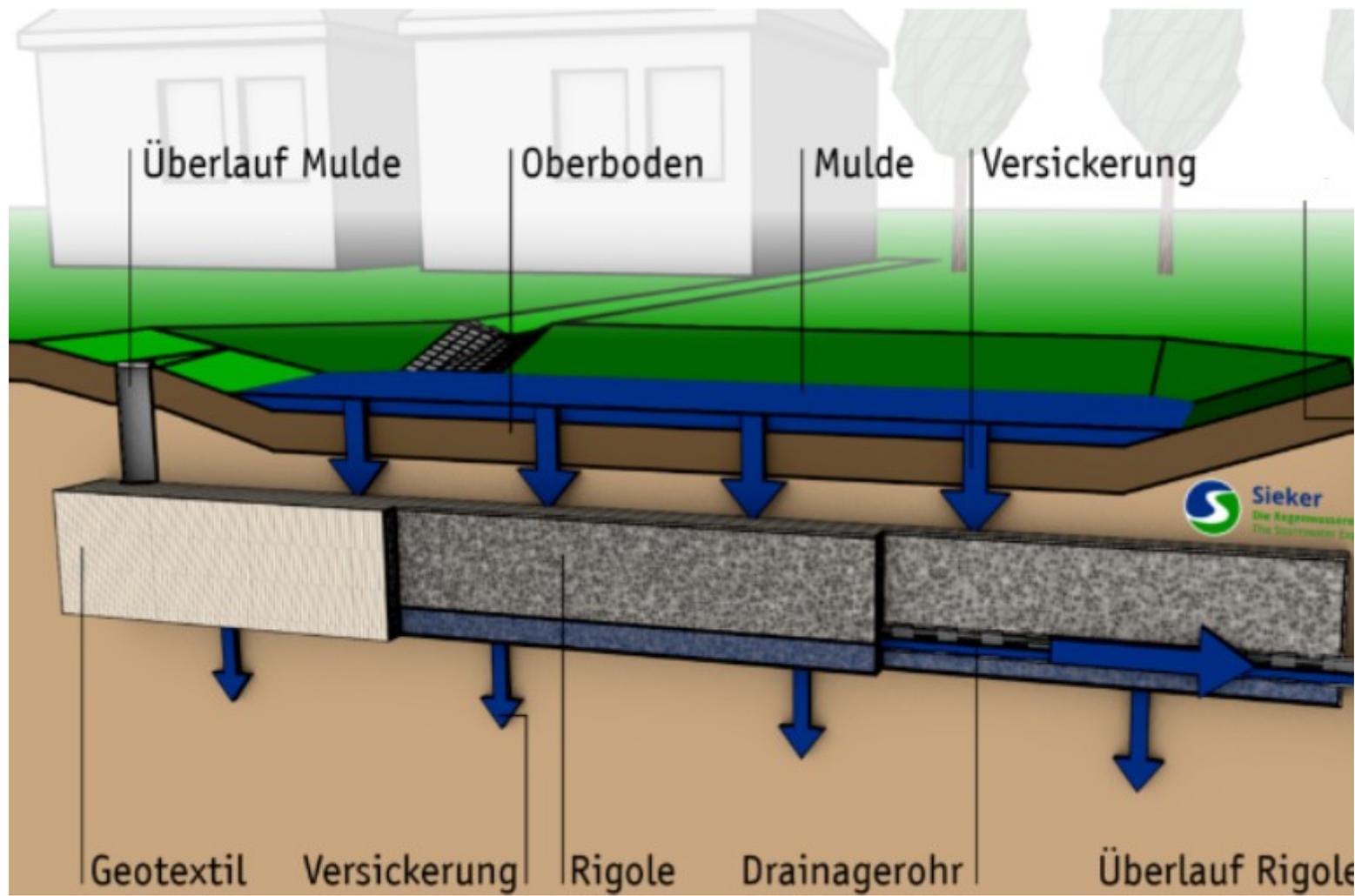
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Gemeinde Grasleben

**Krumme Wiesen**  
 mit örtlicher Bauvorschrift  
 Parzellierungsplan

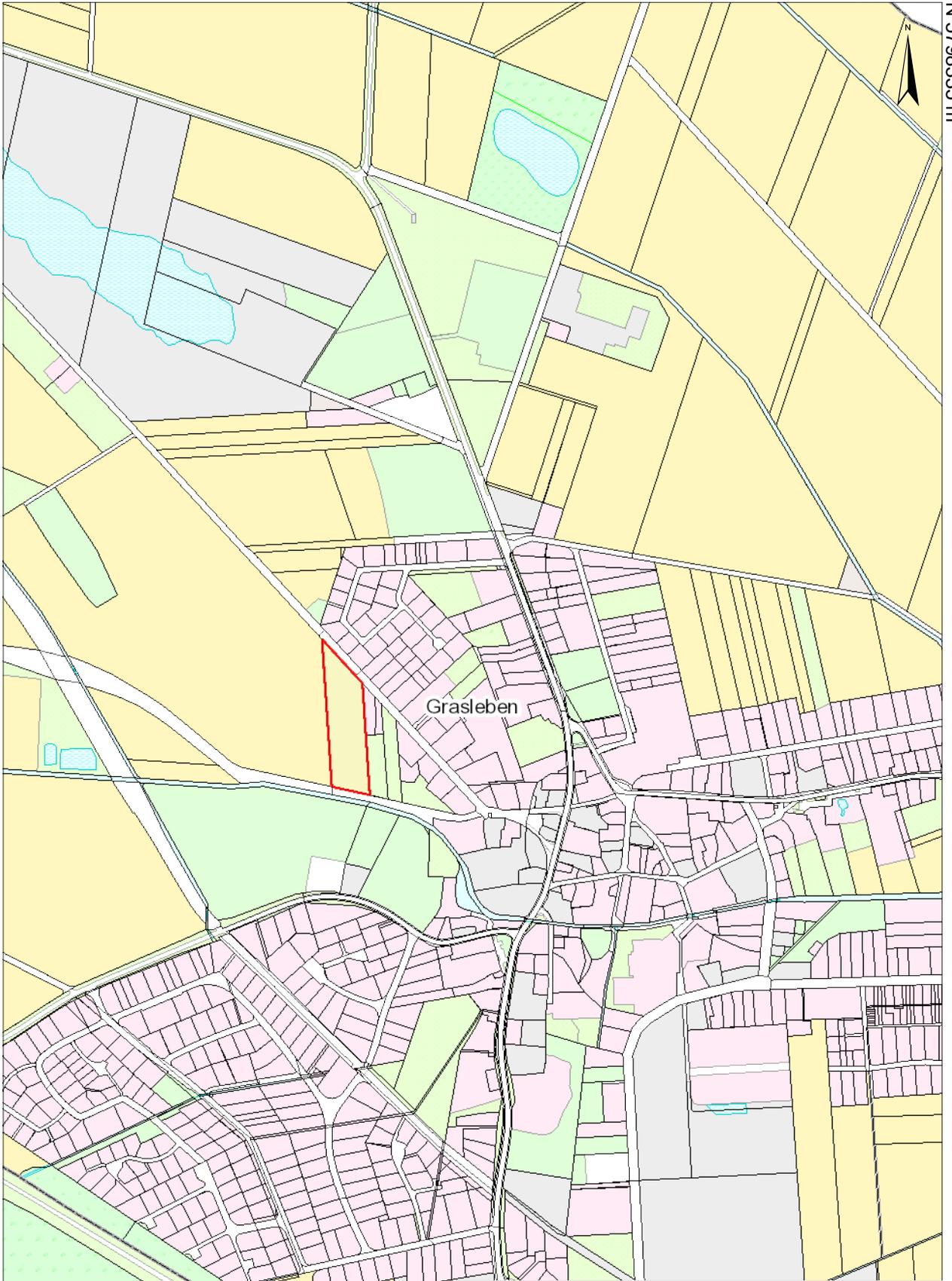


# Mulden-Rigolen-System (MRS)



E 637908 m

N 5798335 m



N 5796202 m

Mariental-Forst

Grasleben

Titel	Ausgleichsfläche		
Hinweis	Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsanspruch auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfalle ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.		
Institution	Samtgemeinde Grasleben		
Bearbeiter	Christian Freitag	Datum	14.06.2023
		Maßstab	1 : 8.171
		Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022	



E 636567 m