


# Gemeinde Grasleben

<b>Verwaltungsvorlage</b>			Vorlagen-Nr.: 004/25				
Fachbereich: Bauen und Ordnung			Datum: 15.01.2025				
Tagesordnungspunkt							
<b>Bebauungsplan „Krumme Wiesen“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Grasleben;</b>							
<b>a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>							
<b>b) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>							
Vorgesehene Beratungsfolge:				Beschluss geändert		Abstimmungsergebnis	
Datum	Gremium	Status	Ja	Nein	Ja	Nein	Enth.
27.01.2025	Bau- und Umweltausschuss	ö					
04.02.2025	VA Grasleben	nö					
Finanzielle Auswirkungen				Verantwortlichkeit			
Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	Kosten		EUR	gefertigt:	Gemeindedirektor:	
Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/>	Produkt			gez. Freitag	gez. Schulz	
Kostenstelle		Sachkonto			(Freitag)	(Schulz)	
Ansatz		EUR	verfügbar				
				EUR			

## Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben fasst folgende Beschlüsse:

- a) Die Bemerkungen zu den vorgebrachten Anregungen, wie in der Anlage „Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (Verfahren gem. §§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB)“ dargestellt, werden vom Verwaltungsausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen.
- b) Der Verwaltungsausschuss stimmt dem vorgelegten Planentwurf und der Begründung für den Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ mit örtlicher Bauvorschrift zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig werden gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

## Sach- und Rechtslage:

Mit dem Bebauungsplan „Krumme Wiesen“ beabsichtigt die Gemeinde Grasleben, die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet zu schaffen, wodurch die Errichtung von Wohnhäusern möglich werden würde (siehe Anlage 1).

Nach Durchführung einer ersten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.10.2023 bis einschließlich zum 24.11.2023 sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen sind in der beigefügten Tabelle „Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (Verfahren gem. §§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB) dargestellt (siehe Anlage 2). Zu jeder Stellungnahme ist unter der Überschrift „Bemerkung“ ausgeführt, wie mit den vorgetragenen Anregungen umgegangen werden soll. Diese Ausführungen sind als Beschlussvorschlag der jeweiligen Stellungnahme zu betrachten. Die Verwaltung empfiehlt, diese Ausführungen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und den unter a) formulierten Beschluss zu fassen.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat lediglich zu kleinen Änderungen des ursprünglichen Planentwurfs geführt. Neu mit eingearbeitet wurden die Ergebnisse des Baugrundgutachten, des Schallgutachtens und des Artenschutz-/Biotopgutachtens.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf einschließlich aktualisierter Begründung (siehe Anlage 3) soll nunmehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat öffentlich ausgelegt werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann jedermann zu der angestrebten Planung Stellung nehmen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten werden von der Auslegung benachrichtigt. Es wird empfohlen, den dazu unter b) formulierten Beschluss zu fassen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Planurkunde mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift
- Anlage 2: Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (Verfahren gem. §§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 3, 4 und 5

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, Firstrichtung der Hauptanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Anlieger-, Fuß- und Radverkehr

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaft, Leitungsträger und Anlieger, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grünflächen

Private Grünflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Jeweiliger Ver- und Entsorgungsträger sowie Gewässerunterhaltungspflichtiger, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Hauptanlagen

Textliche Festsetzungen

1 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.

2 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 oder Fahrstuhlauftaubauten, im technisch erforderlichen Maß überschritten werden.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/ Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

4 Nebenanlagen

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

5 Grünordnung

5.1 Für die im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und der Verkehrsflächen wachsenden besonders geschützten Gefäßpflanzen der Arten Saxifraga granulata ssp. granulata (Knöllchen-Steinbrech) und Primula veris (Echte Schlüsselblume) gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- a) Das Pflanzenvorkommen ist durch Verpflanzung, Mahdgutübertragung oder andere sachgerechte Weise auf die private Grünfläche mit dem Kennbuchstaben (A) und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft, Leitungsträger und Anlieger" bestandsreihaltend zu übertragen.
b) Die Maßnahme ist vor der Aufnahme erdbaulicher Eingriffe in die Wuchsfächen vorzunehmen.

5.2 Auf der privaten Grünfläche, die zugleich als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt und mit dem Kennbuchstaben (A) versehen ist, gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- a) Eine Nutzung und Unterhaltung der Fläche entsprechend der Lage als Gewässerunterhaltungstreifen bzw. im Sinne des Leitungsrechts des jeweiligen Leitungsträgers ist zulässig. Deshalb kann im Einzelfall ausnahmsweise von der Beachtung der nachfolgenden Regelungen abgewichen werden.
b) Der vorhandene Bewuchs des "sonstigen mesophilen Grünlands" (GMS), ein geschütztes Biotop, ist zu erhalten und zu entwickeln.
c) Flächen mit einem anderen Bewuchs sind als "sonstiges mesophiles Grünland" (GMS) oder als "mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte" (GMA) unter Nutzung des im Bereich der Baugebiete und Verkehrsflächen aufzugebenden mesophilen Grünlandbestands herzustellen (bspw. Verpflanzen oder Mahdgutübertragung), zu pflegen und zu entwickeln.
d) Die bis zu zweimaliger Mahd im Jahr außerhalb der Blühzeiten ist zulässig. Das Mähgut ist abzufahren.
e) Die Fläche dient auch der Aufnahme des im Bereich der Baugebiete und Verkehrsflächen aufzugebenden Bestands an geschützten Gefäßpflanzen der Arten Saxifraga granulata ssp. granulata (Knöllchen-Steinbrech) und Primula veris (Echte Schlüsselblume).

5.3 Auf den privaten Grünflächen, die zugleich als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und mit den Kennbuchstaben (B) oder (C) versehen sind, gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- a) Die Flächen sind als Streuobstwiesen mit standortgerechten heimischen Obstbaumarten als Hochstamm anzulegen.
b) Der vorhandene Bewuchs des "sonstigen mesophilen Grünlands" (GMS), ein geschütztes Biotop, ist zu erhalten und zu entwickeln.
c) Der Boden ist im Übrigen als artenreiche Gras- und Staudenflur durch Extensivierung des Bestandszustands und bei Bedarf durch Ergänzungsinsaat zertifizierter Regiosaatgutmischungen des Ursprungsgebiets "Mitteldeutsches Tief- und Hügelland" (UG 5) zu entwickeln.
d) Die Bepflanzungen sind sach- und fachgerecht spätestens im Jahr nach Verkauf der Hälfte der Baugrundstücke herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang von Bäumen entsprechend vorstehender Regelung zu ersetzen. Die bis zu zweimaliger Mahd im Jahr außerhalb der Blühzeiten ist zulässig. Das Mähgut ist abzufahren.

5.4 Auf der privaten Grünfläche, die zugleich als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt und mit dem Kennbuchstaben (D) versehen ist, gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Die Fläche ist als Scher- oder Trittrassen anzulegen.

5.5 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft, Leitungsträger und Anlieger" gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- a) Eine Nutzung und Unterhaltung der Fläche entsprechend der Funktion als Verkehrsfläche bzw. im Sinne des Leitungsrechts des jeweiligen Leitungsträgers ist zulässig. Deshalb kann im Einzelfall ausnahmsweise von der Beachtung der nachfolgenden Regelungen abgewichen werden.
b) Der vorhandene Bewuchs des "mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte" (GMA), ein geschütztes Biotop, ist zu erhalten und zu entwickeln.
c) Flächen mit einem anderen Bewuchs sind als "mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte" (GMA) oder als "sonstiges mesophiles Grünland" (GMS) unter Nutzung des im Bereich der Baugebiete und der übrigen Verkehrsflächen aufzugebenden mesophilen Grünlandbestands herzustellen (bspw. Verpflanzen oder Mahdgutübertragung), zu pflegen und zu entwickeln.
d) Die bis zu zweimaliger Mahd im Jahr außerhalb der Blühzeiten ist zulässig. Das Mähgut ist abzufahren.
e) Die Fläche dient auch der Aufnahme des im Bereich der Baugebiete und der übrigen Verkehrsflächen aufzugebenden Bestands an geschützten Gefäßpflanzen der Arten Saxifraga granulata ssp. granulata (Knöllchen-Steinbrech) und Primula veris (Echte Schlüsselblume).

5.6 Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz

In den festgesetzten privaten Grünflächen und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft, Leitungsträger und Anlieger" ist der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln wie bspw. Insektizide, Rodentizide oder Herbizide unzulässig.

5.7 Die Regelungen der Grünordnung stellen Minimierungs- und 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:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt in den allgemeinen Wohngebieten (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Krumme Wiesen".
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift regelt Anforderungen an die Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden.

§ 2 Anforderungen an die Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden

- (1) Zulässige Dachformen auf Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansardgiebeldächer. Dächer auf Nebengebäuden, bspw. von (Fertig-) Garagen, sowie die Nutzung regenerativer Energien durch Sonnenkollektoren und/oder Solarzellen sind nicht Gegenstand dieser örtlichen Bauvorschrift.
(2) Zulässige Dachneigungen sind
a) bei Sattel- und Walmdächern Neigungswinkel zwischen 25° und 50°,
b) bei Krüppelwalmdächern für die Hauptdachflächen zwischen 25° und 48° und für die Nebendachflächen (Krüppelwalme) auch von mehr als 48° sowie
c) bei Mansarddächern im unteren Teil zwischen 60° und 75°, im oberen Teil zwischen 20° und 30°.

§ 3 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.

Hinweise

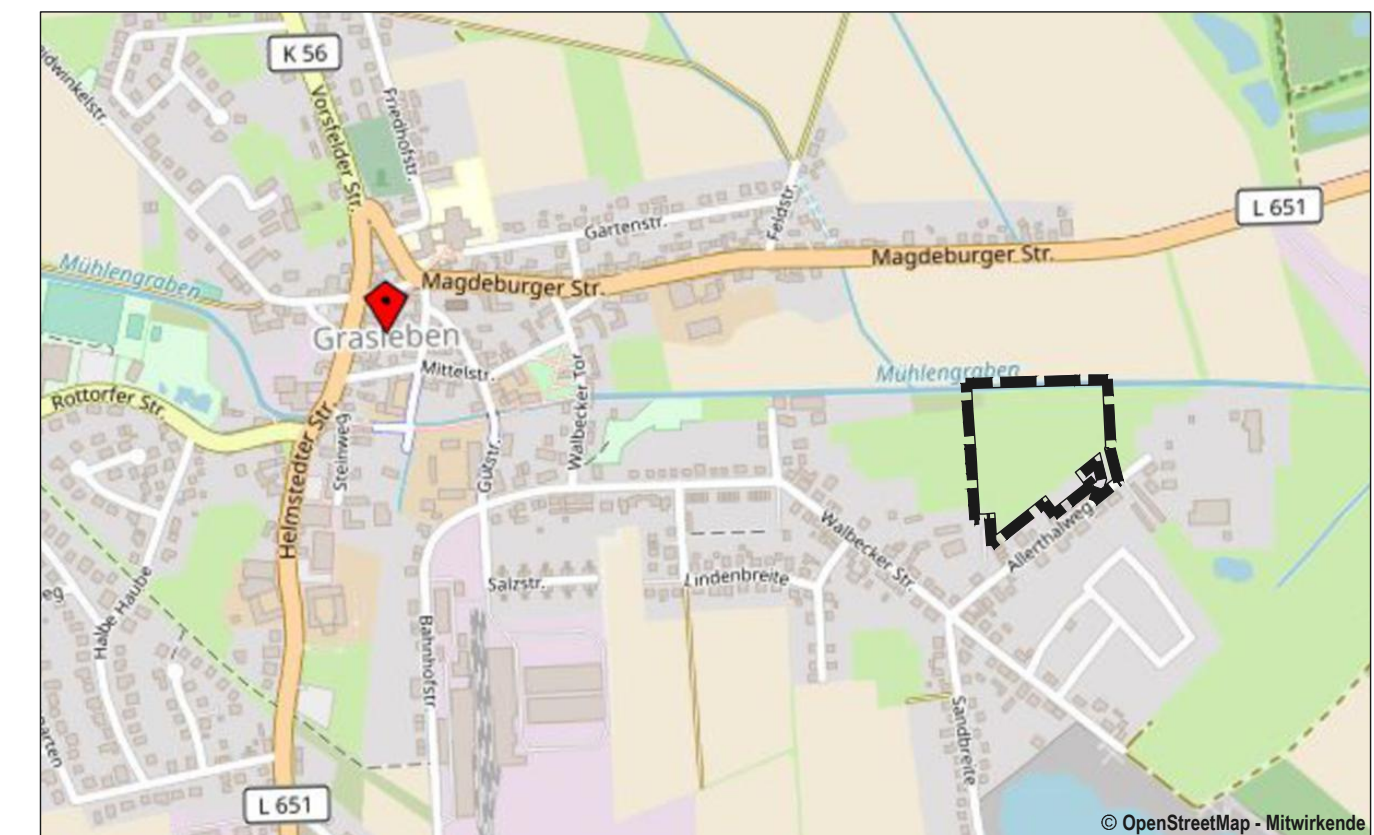
I. Landwirtschaft

Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in bisher unbekannte archäologische Fundstellen empfiehlt die untere Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt, im Vorfeld der Bebauung archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengängen vorzunehmen, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln. Die Prospektionen sind mit der Kreisarchäologie abzusprechen, Telefondurchwahl (05351) 121- 2205. Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese ebenfalls abzustimmen bzw. rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen.

II. Denkmalschutz

Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in bisher unbekannte archäologische Fundstellen empfiehlt die untere Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt, im Vorfeld der Bebauung archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengängen vorzunehmen, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln. Die Prospektionen sind mit der Kreisarchäologie abzusprechen, Telefondurchwahl (05351) 121- 2205. Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese ebenfalls 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.

780/560



Gemeinde Grasleben

Krumme Wiesen mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME
		BEMERKUNG

---

**BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

---

<b>1</b>	<b>Landkreis Helmstedt</b>	<b>Stellungnahme vom 05.12.2023</b>
----------	----------------------------	-------------------------------------

Die Gemeinde Grasleben beabsichtigt, im Osten der Ortslage auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, ein neues Baugebiet auszuweisen und stellt zu diesem Zweck nunmehr den im Betreff bezeichneten Bebauungsplan auf, um der offensichtlich bestehenden Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Die vorliegenden Unterlagen sind formal und inhaltlich nicht vollständig, somit kann eine abschließende Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht derzeit nicht erfolgen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag fehlt bislang und war nicht Teil der einsehbaren Unterlagen. Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundlegende Bedenken.

In Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 5.3 b), möchte ich den Hinweis geben, dass sofern die Anzahl der festgesetzten drei zu pflanzenden Bäume an diesem Standort nicht gepflanzt werden können, sie an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden müssen. Dies ist sinnvollerweise im Text zu ergänzen. Es sollten für diesen Fall bereits alternative Standorte bestimmt werden.

**Bemerkung:**

Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Niederschlagswasserleitung im Ausbau in den Bereich der Straßenverkehrsfläche gelegt wird und damit die textliche Festsetzung Ziffer 5.3 b) entfallen kann. Die drei zu angesprochenen Bäume sind daher am geplanten Ort pflanzbar.

Unter Abschnitt 2.1.4 der Entwurfsbegründung wird unter anderem auf den geplanten Abstand zu einem Wald eingegangen. Der hierbei angedachte Abstand zum Wald von 25,5 m entspricht nicht den rechtlichen Vorgaben der Raumordnung in Bezug auf den Waldabstand. Nach den Ausführungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig, sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3). Dieser Grundsatz soll für den Regelfall gelten und insbesondere vor besonders wertvollen, großen oder geschützten Waldgebieten eingehalten werden. Sofern in diesem Abstandsbereich geplante Ausweisungen beispielsweise als Wohnbaufläche etc. liegen, wäre im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu prüfen, ob eine Unterschreitung zulässig ist. Die Notwendigkeit des Unterschreitens muss in der Folge nachvollziehbar begründet werden.

Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen der Abstand (100 m) nicht gewahrt werden kann, bzw. unterschritten werden muss, wird in der Begründung zum RROP gefordert, dass in Abstimmung mit der Wald-/ Forstbehörde ein Mindestabstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden soll (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3). Dieser Aspekt ist in der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung, sollte aber bereits in der Flächennutzungsplanung bedacht werden. (Im Regelfall ist ein Abstand von 30 m zum Waldrand einzuhalten) (vgl. V. der Lancken, NLF WF, 01/23). Der einzuhaltende Waldabstand ist daher zwingend mit dem Forstamt Wolfenbüttel abzustimmen.

**Bemerkung:**

Bei der benannten regionalplanerischen Regelung handelt es sich nicht um ein Ziel, sondern um einen Grundsatz der Raumordnung, der keine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslöst und im Wege der Abwägung zu berücksichtigen ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 14.10.2020 – 4 BN 42.20 – juris Rn. 3 m.w.N.). Um einerseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen und um andererseits einen ausreichenden Abstand zur Gefahrenabwehr gegenüber dem angrenzenden Wald herzustellen, hat die Gemeinde zwischen die geplanten Baugrundstücke und

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG
-----	-----	----------------------------

---

den Wald einen Abstand von 25,5 m gelegt. Unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr ist in diesem Bereich noch der Abstand der Baugrenze von 3 m zum Rand des Baugebiets hinzuzurechnen, da nur bis zu dieser Linie die besonders zu schützenden Hauptanlagen der Baugrundstücke errichtet werden dürfen. Der Abstand von insgesamt 28,50 m wird damit als ausreichend erachtet. Die Gemeinde folgt mit dieser Planungsweise auch der einschlägigen Rechtsprechung (Niedersächsisches OVG, Urteil vom 24.02.2021 – 1 KN 75/18). In dem Sinne haben auch die Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Wolfenbüttel) den Waldbelang nicht durch die vorliegende Planung berührt gesehen, siehe Stellungnahme unter der lfd. Nr. 23 dieser tabellarischen Zusammenstellung.

Im Abschnitt 2.7.1 wird auf die Bilanzierung eingegangen. Dabei wird auf Seite 16 der Entwurfsbegründung eine Fläche angegeben, die als externe Ausgleichsmaßnahme dienen soll (Gemarkung Grasleben, Flur 7, Flurstück 26). Die dort beschriebene Fläche für externe Kompensationsmaßnahmen muss zwingend in die Karte und die Planzeichenerklärung aufgenommen werden. Zudem befinden sich auf dem genannten Flurstück Baulasten, die der Umsetzung der Kompensation möglicherweise entgegenstehen. Es ist ein Auszug des Baulastenverzeichnisses vorzulegen, um beurteilen zu können, ob die Fläche im geplanten Umfang für die Kompensation zur Verfügung steht.

Zudem ist in der Bilanzierung ein Defizit festgestellt und darauf hingewiesen worden, dass im weiteren Verfahren eine zusätzliche Ausgleichsfläche erarbeitet werden soll. Da der Eingriff bisher nicht ausgeglichen werden kann, ist die Entwurfsplanung zum jetzigen Zeitpunkt aus naturschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Zudem merke ich an, dass das auf Seite 17 in der Tabelle "Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung" angegebene Flurstück 50/13 nicht existiert. Ich bitte daher um entsprechende Korrektur.

Da in Bezug auf den Artenschutz bislang nicht auf den Umfang der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme eingegangen wird, kann ich hierzu keine Aussage darüber tätigen, ob die Bestandsaufnahme inhaltlich ausreichend ist.

Zudem sind unter Abschnitt 3.1.2 auf Seite 19 offensichtlich Formulierungen aus dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen worden. Ich bitte daher um entsprechende Anpassung.

**Bemerkung:**

Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird, anders als im Vorentwurf des Bauleitplans vorgesehen, nicht mehr teilweise über eine Maßnahme auf dem benannten Flurstück 26 erreicht, sondern vollständig durch die Nutzung eines entsprechenden Wertanteils eines durch die Stiftung Naturlandschaft erzeugten Ausgleichsflächenpools sichergestellt. Der Ausgleichsflächenpool wird im Anhang der Begründung mit einem Maßnahmenblatt vorgestellt. Der planungsbedingt erforderliche Ausgleich wird mit einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Des Weiteren werden die Hinweise bei der Bearbeitung zum Entwurf des Bauleitplans beachtet.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die eingereichten Planunterlagen. Ich gebe jedoch die nachfolgenden Hinweise.

In dem Planentwurf ist im südlichen Bereich eine Maßkette eingefügt, die anstatt des anzugebenen Zahlenwertes eine # enthält. Ich bitte um entsprechende Korrektur bzw. Anpassung der Darstellung.

**Bemerkung:**

Das verwendete Zeichen '#' ist ein im Vermessungswesen genutztes Zeichen für die 'Parallelität' der bemaßten Linien. Die Lage der Grenze zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Straßenverkehrsfläche wird dadurch und durch den westlichen Streckenendpunkt der Grenzlinie in einem abgemarkten Grenzpunkt des Liegenschaftskatasters geometrisch eindeutig und vollständig beschrieben. Eine Bezifferung

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

---

des Abstands widerspräche daher der Eindeutigkeit der Bemaßung. Eine Anpassung der Zeichnung ist nicht notwendig.

Mit Hilfe der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 soll die Nutzung solarer Strahlungsenergie geregelt werden. Nach hiesiger Auffassung ist die beschriebene "nutzbare Dachfläche" zu schwammig formuliert. Es bleibt unklar, wer im späteren Anwendungsfall definiert, welche Dachflächen nutzbar sind und welche nicht (statisch nutzbar, wirtschaftlich nutzbar, etc.). Ich verweise zudem auf den § 32a der Niedersächsischen Bauordnung, welcher einen ähnlichen Regelungsansatz verfolgt.

**Bemerkung:**

Aufgrund der zwischenzeitlich in die NBauO aufgenommene Regelung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern (§ 32a NBauO) wird auf die textliche Festsetzung Ziffer 1.2 verzichtet.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 werden Carports, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, jedoch so, dass sie einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Somit werden diese auch auf den "ersten 2 m" der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Dies würde dazu führen, dass die Wohngebäude bis zur Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürften und die zugehörigen Garagen 2 m weiter nach "hinten" versetzt errichtet werden müssten. Anhand des beigefügten Bebauungsentwurfs ist zu erkennen, dass dies auch das Ziel des Planaufstellers ist. Hier soll jedoch auf die ggf. folgenden Anfragen und Verständnisfragen potentieller Bauwilliger hingewiesen werden.

**Bemerkung:**

Die planerische Absicht wird beibehalten, die Begründung im Sinne des Hinweises ergänzt. Mit der Vorgabe des Mindestabstands der Nebenanlagen, bspw. Garagen und Carports, von 5 m zur Straßenverkehrsfläche wird erreicht, dass das Straßenbild im öffentlichen Raum stärker durch die Hauptanlagen, also die Wohngebäude, geprägt wird und nicht durch Garagenfronten. Gleichzeitig entsteht durch die 5 m tiefe Zufahrt ein zusätzlicher Stellplatz, bspw. für Besucher auf dem Grundstück.

In dem zu bebauenden Bereich ist sicherzustellen, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig derart erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können.

**Bemerkung:**

Die Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Dieses ermöglicht sowohl einen Ausbau mit Anlage eines separaten Gehwegs, als auch einen mit einer gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anlieger-, Fuß- und Radverkehr" ist mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Hier ist vom Ausbau mit einer gemischt zu nutzenden Verkehrsfläche auszugehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger" ist mit einer Breite von 5 m festgesetzt und nicht für den allgemeinen Fußverkehr vorgesehen.

Bei voraussichtlich bis zu 24 an die Straßenverkehrsfläche angeschlossenen Baugrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass beide Ausbauvarianten der Straßenverkehrsflächen dort sowie die Verkehrsverhältnisse auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu für Fußgängerinnen und Fußgänger grundsätzlich sicheren Verkehrsverhältnissen führen, unabhängig vom Alter der Nutzenden, also auch für Vor- und Grundschulkinder.

Seit dem 01.08.2023 ist die Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Rahmen zur Einführung der Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (Mantelverordnung) vom 09.07.21 in Kraft getreten. Grundsätzlich

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG
-----	-----	----------------------------

---

ist gemäß § 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Punkt 3 der BBodSchV Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, welche auch durch physikalische Einwirkungen den Boden verändern und in seiner natürlichen Funktion und als Standort für eine landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen.

Aufgrund der beträchtlichen Fläche hat entsprechend § 4 Abs. 5 BBodSchV ein Bodengutachter nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 die Planungen und Bauausführungen im Planbereich zu begleiten. In diesem Zusammenhang ist vorab die Bodenfunktion auf der Planungsfläche festzustellen, um einen angemessenen Ausgleich festzulegen. Böden mit hoher und sehr hoher Bodenfunktionserfüllung, sowie Archivböden sind zu identifizieren und deren Inanspruchnahme ist zu vermeiden.

Der entsprechend angemessene bodenbezogene Ausgleich ist von Bodengutachter zu ermitteln. Für einen bodenbezogenen Ausgleich bietet sich ggf. an anderer Stelle, insbesondere der Rückbau von Bodenversiegelungen, die Bodenlockerungen in verdichteten und technogen vernässten Bodenstandorten, die Wiedervernässung von meliorierten Bodenstandorten, der Abtrag von Aufschüttungen, die Nutzungsextensivierung und der Erosionsschutz an entsprechend gefährdeten Standorten an. Der Kompensationsbedarf und die Kompensationsmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan eingehend darzustellen.

**Bemerkung:**

Die Gemeinde nutzt zur Bilanzierung des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetags, die die Eingriffe in alle Schutzgüter und damit auch den in das Schutzgut Boden berücksichtigt.

Zwischenzeitlich wurde eine Baugrunderkundung durch eine Fachfirma durchgeführt. Die Bohraufschlüsse haben ergeben, dass aus einer oberen Bodenschicht von etwa 0,3 m bis 0,5 m mit Mutterboden besteht, *"der als humoser und schluffiger Feinsand angesprochen wurde"*. Darunter folgen bis zum Ende der Erkundungstiefe von bis zu 7 m Sande, die *"als Mittel- und gemischtkörnige Sande auftreten. Die Sande weisen teilweise feinkörnige, schwach schluffigen oder schwach kiesigen Anteile auf."* Die Ergebnisse des Bodengutachten werden in die Begründung eingearbeitet. Die Hinweise zum möglichen Ausgleich des Schutzgutes Boden werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Direkt nördlich des Plangebiets verläuft der Mühlengraben (Gewässer II. Ordnung). Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Unterhaltungsverband Aller-Ohre-Ise.

Mit der Festsetzung einer 5 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird dem freizuhaltenden Unterhaltungstreifen genüge getan. Die Entwicklung eines Wohngebietes in der Nähe eines Fließgewässers bietet die Möglichkeit, das Gewässer durch Strukturentwicklung inklusive Beschattung aufzuwerten und gleichzeitig für die Anwohner erlebbar zu machen. Das Wohnen in Gewässernähe kann attraktiver sein, als das Gewässer "auszusperren".

Auf wasserrechtliche Genehmigungs- und Erlaubnisvorbehalte für bauliche Anlagen (auch Rohrleitungen) in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bzw. Benutzungen (z.B. Einleitungen) wird hiermit hingewiesen.

Das Niederschlagswasser der Wohngrundstücke soll dezentral versickert werden. Dies ist wasserrechtlich erlaubnisfrei und wird grundsätzlich begrüßt, setzt jedoch die Eignung des Untergrundes (Bodenbeschaffenheit hinsichtlich Durchlässigkeit und Parameter gem. Mantelverordnung, als auch Grundflurwasserabstand) sowie die Einhaltung der technischen Regeln (DWA-A 138) voraus. Ein Bodengutachten liegt für eine fachliche Einschätzung derzeit noch nicht vor, ist jedoch unerlässlich.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen fehlen Aussagen. Eine gezielte Einleitung ins Grundwasser bzw. in den Mühlengraben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis inklusive Rückhaltung bzw. Behandlung.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG
-----	-----	----------------------------

---

Sofern Erdwärmeanlagen geplant werden, sind folgende Hinweise zu beachten:

Die Vorgaben des vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten "Leitfaden Erdwärmernutzung in Niedersachsen" (GeoBerichte 24) vom 03.08.2022 sind zu beachten. Der Leitfaden kann auf der Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, kurz: LBEG, ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 24) eingesehen und auch als kostenlose PDF-Download-Datei herunter geladen werden.

Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet mit Festgestein mit möglichem Grundwasserstockwerksbau, Gefährdung durch Bergbau und Sulfatgesteinsverbreitung. Wenn alternative regenerative Formen zur Beheizung bzw. Kühlung der Wohngebäude realisiert werden sollen (Errichtung und Betrieb einer Erdwärmepumpe mit unterirdischen Kollektor- oder Sondenanlagen), ist daher dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises sowohl für Sonden als auch für Kollektoren erforderlich.

**Bemerkung:**

Zwischenzeitlich wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet. Im Ergebnis ist der Boden im Geltungsbereich für eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zur Nutzung von Erdwärmeanlagen. Die Hinweise werden daher zur Information der zukünftigen Bauwilligen als Hinweise des Trägers in die Begründung aufgenommen.

Auf der Planfläche sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. In weiteren Plan- oder Genehmigungsverfahren sind archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengehen zu empfehlen und mit der Kreisarchäologie [...] abzusprechen, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln.

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Bodenfunde angetroffen werden, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause ([...; Tel. (053 51) 121 -0] unter der Durchwahl -2205) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet. Werden Erarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese mit der Kreisarchäologie abzustimmen bzw. rechtzeitig im Vorfeld bei der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.

**Bemerkung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung geäußert werden. Die Begründung wird mit den gegebenen Informationen überarbeitet.

Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben, für die digitale Planauskunft keine analogen Planwerke mehr eingescannt werden, es wird hierfür ein Geotiff genutzt. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um PDF's von allen analogen Planwerken. Zum anderen um Übergabe von nachfolgend genannten digitalen Daten, die alle im Koordinatenreferenzsystem ETRS/ UTM Zone 32N (EPSG 25832) vorliegen müssen: ein georeferenziertes, auf den Planumring beschnittenes Geotiff (d.h. keine Legende etc., keine weißen Flächen außerhalb des eigentlichen Planes), ein digitaler Planumring des Plans entweder als DXF/ DWG oder Shape sowie den Plan im Format X-Plan GML (derzeit noch nicht zwingend). Als Datenträger sollte hierfür eine CD-ROM bzw. DVD verwendet werden. Bei technischen Rückfragen stehen [Anm.: die Mitarbeitenden] unter der 05351/ 121-2504 zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Daten-Formate zum Vertragsinhalt macht. Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten.

**Bemerkung:**

Die Vorgehensweise ist bekannt.



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

**2 Regionalverband Großraum Braunschweig Stellungnahme vom 24.11.2023**

Die Gemeinde Grasleben plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Krumme Wiesen" die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Umfang von etwa 1,9 ha sowie von zugeordneten Grün- und Verkehrsflächen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet im Osten der Ortslage von Grasleben zu schaffen.

Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung habe ich zu der Planung der Stadt Wittingen keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

In meiner Funktion als Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Schiene und Straße für den Verbandsbereich nehme ich wie folgt Stellung:

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist vom Plangebiet über 900 m weit entfernt und wird zudem nur bei Bedarf bedient. In die Begründung zum Bebauungsplan sollten, über die reine Situationsbeschreibung hinaus, Hinweise aufgenommen werden, wie die Situation verbessert werden kann, beispielsweise über eine Distanzverringerung durch die Einrichtung einer neuen Haltestelle.

**Bemerkung:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Entfernungen der Haltestellen zum Plangebiet und zur übrigen südöstlichen Ortslage Grasleben sind fußläufig nicht optimal. Da aber im Bestand das Fahrrad als Zubringerverkehr vielfach benutzt wird, wird das Plangebiet auch unter dem Aspekt ÖPNV als erschlossen betrachtet. Eine räumlich nähere Haltestelle als 'Gemeindeverwaltung' ist bei der Buslinie 394 nur nach Ausweitung des Linienwegs über die Walbecker Straße möglich. Eine Verbesserung der Bedienungshäufigkeit ist zum einen im Rahmen der Buslinie 394, zum anderen durch Einführung des Flexo-Bus Bediensystems vorstellbar. Änderungen des ÖPNV-Angebots müssen noch mit den zuständigen Stellen verhandelt werden, insbesondere mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig als Aufgabenträger ÖPNV. Die Begründung wird zum Thema ÖPNV-Erschließung ergänzt.

**3 NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel Stellungnahme vom 07.11.2023**

Der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 180 m südlich der Landesstraße 651 im Abschnitt 30 aus. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen. Gegen den Bebauungsplanentwurf **bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.**

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte jedoch Ihrerseits zu berücksichtigen, dass bei Ihrer Auswahl der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Flächen im Eigentum des Bundes bzw. des Landes überplant oder beeinträchtigt werden dürfen. Dies gilt auch für Flächen bei denen über grundbuchliche Eintragungen A+E Maßnahmen des Bundes bzw. des Landes gesichert sind.

**Bemerkung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung bestehen. Es wurde ein Gutachten zu den auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen erstellt. Eine relevante Belastung aufgrund des Verkehrs auf der L 651 wird darin nicht festgestellt.

**4 NLStBV, zGB 4, Dez. 42 – Luftverkehr, Hannover keine Stellungnahme**

**5 NLStBV, zGB 2, Dez. 22 – Planung u. Umweltmanagement, Hannover keine Stellungnahme**

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

---

<b>6</b>	<b>NLWKN Braunschweig</b>	<b>Stellungnahme vom 23.11.2023</b>
----------	---------------------------	-------------------------------------

Nach Durchsicht der von Ihnen vorgelegten Unterlagen z.o.g. Vorgang wird festgestellt, dass von der NLWKN-Betriebsstelle Süd als Träger Öffentlicher Belange (TöB) zu vertretenden Belange wie Messeinrichtungen und landeseigene Anlagen sowie Flächen im Besitz des NLWKN von den Planungen **nicht betroffen** sein werden.

Folgende Hinweise bei der weiteren Planung möchten wir bitten zu berücksichtigen:

Am nördlichen Rand des geplanten Baugebiets befindet sich der Graslebener Mühlengraben, ein Gewässer 2. Ordnung und gleichzeitig Teil des Fließgewässerswasserkörpers "14045 Graslebener Mühlengraben". Zu berücksichtigen sind die Regelungen zu Gewässerrandstreifen nach § 58 NWG in Verbindung mit § 38 WHG. Für den Graslebener Mühlengraben ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 3 m einzuhalten. Gleichzeitig ist auf die Einhaltung des Verschlechterungsverbots und Zielerreichungsgebots nach § 27 WHG hinzuweisen. Gemäß Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans werden nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut nicht erwartet. Voraussetzung ist aber, dass das Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken vollständig zurückgehalten und versickert wird. In der Bauphase sind stoffliche Einträge in das Gewässer durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu vermeiden.

**Bemerkung:**

Mit der vorliegenden Planung wird entlang des Graslebener Mühlengraben ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m zum Flurstücksrand der Grabenparzelle festgesetzt, in Anlehnung an die Anforderung der Unterhaltungsordnung des Landkreises Helmstedt für Gewässer II. Ordnung. Die Planzeichnung wird für eine bessere Wahrnehmbarkeit der Nutzung des Unterhaltungsstreifens überarbeitet. Der Hinweis zur Bauphase wird in die Begründung aufgenommen.

<b>7</b>	<b>Aller-Ohre-Ise-Verband, Gifhorn</b>	<b>Stellungnahme vom 06.11.2023</b>
----------	--	-------------------------------------

Den Bebauungsplan lehnt der Aller-Ohre-Ise-Verband in der vorliegenden Form ab.

Begründung:

Der Mühlengraben ist ein Gewässer II. Ordnung und steht in der Unterhaltungspflicht des Aller-Ohre-Ise-Verbandes. Im Niedersächsischen Wassergesetz ist geregelt, dass beidseitig ein 5,0 m breiter Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante, für die Unterhaltung des Gewässers frei zu halten ist. Dadurch kann sichergestellt werden, dass beide angrenzenden Grundeigentümer zu gleichen Teilen belastet werden. Auch wenn dies in den urbanen Bereichen in Einzelfällen nicht möglich ist, sollte diese Möglichkeit, da wo sein noch besteht, erhalten bleiben.

Wenn die Grundstücke, wie im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, bis an die Böschungsoberkante verkauft werden, ist zu erwarten, dass diese Flächen von den Käufern genutzt werden. Aus Sicht des Verbandes sollte auf den Verkauf verzichtet werden, um den Streifen in öffentlicher Hand zu behalten. Spätestens, wenn die gegenüberliegende Fläche für die Bebauung überplant wird, stellt sich die Frage der Erreichbarkeit des Gewässers.

Aus den genannten Gründen lehnt der Verband die vorliegende Planung ab.

**Bemerkung:**

Den erheblichen Bedenken gegen die Planung liegt die Annahme zugrunde, dass private Baugrundstücke bis an die Flurstücksgrenze des Graslebener Mühlengrabens heran geplant werden. Das ist nicht der Fall.

Mit der vorliegenden Planung wird entlang des Graslebener Mühlengraben ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m zum Flurstücksrand der Grabenparzelle festgesetzt. Da die Grabenparzelle entlang des Plangebiets eine Breite von mind. 8,2 m aufweist, der Graben mit seinen Böschungsoberkanten aber deutlich schmaler ist, wird die Forderung nach einem Unterhaltungsstreifen von 5 m zur Böschungsoberkante durch die Festsetzungen übererfüllt. Für eine bessere Wahrnehmbarkeit der planerischen Absicht wird die zeichnerische Festsetzung überarbeitet.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

**8 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover Stellungnahme vom 24.11.2023**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

**Bergbau: Ost**

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen in der Nachbarschaft zu einem Tiefbaubetrieb zur Gewinnung von Bodenschätzen.

Betriebsname	Unternehmen
Grasleben (Braunschweig Lüneburg)	

**Boden**

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in § 1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver [Anm.: [https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BK50\\_BODENFUNKTIONEN&&POS-BOX=32638179.5374672%7C5796858.84479898%7C32638366.2199328%7C5797057.01871707;4647&POS-MARK=false&L-LEG=docked](https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BK50_BODENFUNKTIONEN&&POS-BOX=32638179.5374672%7C5796858.84479898%7C32638366.2199328%7C5797057.01871707;4647&POS-MARK=false&L-LEG=docked)] bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40 [Anm.: [https://nibis.lbeg.de/doi/DOI.aspx?doi=10.48476/geofakt\\_40\\_1\\_2022](https://nibis.lbeg.de/doi/DOI.aspx?doi=10.48476/geofakt_40_1_2022)].

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis [Anm.: [https://nibis.lbeg.de/doi/DOI.aspx?doi=10.48476/geofakt\\_31\\_2\\_2021](https://nibis.lbeg.de/doi/DOI.aspx?doi=10.48476/geofakt_31_2_2021)] hin.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen [Anm.: [https://nibis.lbeg.de/doi/DOI.aspx?doi=10.48476/geober\\_28\\_2019](https://nibis.lbeg.de/doi/DOI.aspx?doi=10.48476/geober_28_2019)] des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis [Anm.: [https://nibis.lbeg.de/doi/DOI.aspx?doi=10.48476/geofakt\\_31\\_2\\_2021](https://nibis.lbeg.de/doi/DOI.aspx?doi=10.48476/geofakt_31_2_2021)] zu finden.

**Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen**

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an [Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de](mailto:Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de). Weitere Informationen erhalten Sie hier [Anm.: [https://www.lbeg.niedersachsen.de/energie\\_rohstoffe/leitungskataster/das-lbeg-leitungskataster-932.html](https://www.lbeg.niedersachsen.de/energie_rohstoffe/leitungskataster/das-lbeg-leitungskataster-932.html)]. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
FG-Leitung Gastransportnetz	Avacon AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

**Altbergbau**

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet im Bereich des Steinsalzbergwerks Braunschweig Lüneburg.

**Baugrund**

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/ Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie [Anm.: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1XLOROaM>]. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

**Hinweise**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

---

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**Bemerkung:**

Mit den gegebenen Informationen wird die Begründung überarbeitet bzw. ergänzt. Die Avacon AG als Betreiberin der benannten Erdgasfernleitung ist am Verfahren beteiligt worden. Ihre Stellungnahme ist unter der lfd. Nr. 10 dieser tabellarischen Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen enthalten. Die Leitung ist außer Betrieb und wird auf Anforderung zurückgebaut.

---

<b>9</b>	<b>EEW Energy from Waste AG, Helmstedt</b>	<b>Stellungnahme vom 28.11.2023</b>
----------	--	-------------------------------------

keine Hinweise

---

<b>10</b>	<b>Avacon Netz GmbH, Salzgitter</b>	<b>Stellungnahme vom 26.10.2023</b>
-----------	-------------------------------------	-------------------------------------

Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Im Anfragegebiet befindet sich unsere stillgelegte Gashochdruckleitung GTL0001052a, "Mariental-Grasleben".

Sich außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Für die Arbeiten zum Straßenendausbau sowie die Herstellung der Hausanschlüsse im Bereich der stillgelegten Gashochdruckleitung, muss diese zurückgebaut werden. Berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. 24 Monaten für die Planung und Beauftragung der Demontagefirma sowie den Rückbau der Gashochdruckleitung benötigen. Die Kosten für die Maßnahme trägt die Avacon Netz GmbH. Ihr Ansprechpartner für Ihre Planungen ist seitens Avacon [...] (Tel.: +49 151 1220 1363) [...]. Für weitere Fragen setzen Sie sich bitte mit unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter [...] unter der Mobilfunknummer +49 151/ 12 20 1889 in Verbindung.

Der Bezug auf unsere Gashochdruckleitung in diesem Schreiben erfolgt im Namen und im Auftrag der Avacon Hochdrucknetz GmbH, sowie der Avacon AG. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Bemerkung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beachtung in die Begründung aufgenommen.

---

<b>11</b>	<b>Avacon Netz GmbH, Schöningen</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
-----------	-------------------------------------	----------------------------

---

<b>12</b>	<b>Avacon Wasser GmbH, Schöningen</b>	<b>Stellungnahme vom 25.10.2023</b>
-----------	---------------------------------------	-------------------------------------

In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbereich der Avacon Wasser GmbH.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon Netz AG.

**Bemerkung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der Avacon Wasser im Geltungsbereich liegen.

---

<b>13</b>	<b>TenneT TSO GmbH, Lehrte</b>	<b>Stellungnahme vom 30.10.2023</b>
-----------	--------------------------------	-------------------------------------

In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

**14 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bst. Braunschweig Stellungnahme vom 16.11.2023**

Mit vorgelegtem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Möglichkeit zur Erschließung und Bebauung einer Fläche im östlichen Teil der Ortschaft von Grasleben geschaffen werden.

Für diesen geplanten Geltungsbereich soll allgemeines Wohngebiet festgelegt werden. Begrenzt wird das Plangebiet durch den Mühlengraben und dem Allerthalweg sowie Kleingartenflächen und den in dieser Lage vorhandenen Industriekomplex. Im Frühjahr dieses Jahres wurde das Plangebiet in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst und im Hinblick auf die jetzt geplanten Festsetzungen so dargestellt.

Aus unserer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die nördlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Von der Bewirtschaftung dieser Nutzflächen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in das Plangebiet hineinwirken können. Diese sind hier zu dulden. Hierauf sind Bauwillige explizit hinzuweisen und in den textlichen Festsetzungen ist hierauf auch entsprechend einzugehen.

Daneben sind durch die Umnutzung des Plangebietes betroffene landwirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Beregnung, Dränung) ordnungsgemäß zu sichern, anzupassen oder umzugestalten.

Sollte der nördlich angrenzende Mühlengraben nicht von der Nordseite unterhalten werden, wäre entsprechend auf der Südseite nun im Plangebiet die vorgesehene Grünfläche entsprechend auch hierfür offen zu halten. Eine Einigung mit dem Unterhaltungspflichtigen diesbezüglich gilt es zu vereinbaren.

**Bemerkung:**

Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis auf die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung und auf die im ländlichen Raum entsprechend als ortsüblich und in einem nutzungsüblichen Maß zu duldenen Emissionen ergänzt. Vom Grundeigentümer der Flächen wurden keine zu beachtenden landwirtschaftlichen Infrastruktureinrichtungen mitgeteilt.

Planungsabsicht ist es, den notwendigen Unterhaltungsbereich des Graslebener Mühlengrabens durch die festgesetzte private Grünfläche von 5 m Breite entlang der Grabenparzelle zu sichern. Die Festsetzungen werden für eine klarere Verständlichkeit überarbeitet.

**15 ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig keine Stellungnahme**

**16 Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V. keine Stellungnahme**

**17 Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig Stellungnahme vom 24.10.2023**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

In den Planbereichen befinden sich noch **keine Telekommunikationslinien** der Telekom.

Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG
-----	-----	----------------------------

---

die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Per Mail an *T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de* oder schriftlich an die in meiner Signatur genannte Adresse [Anm.: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord (PTI 24, Team B1), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig].

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültigen Parzellierung und Straßenführung und ggf. Straßenbezeichnung vorliegt. Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

**Bemerkung:**

Die Hinweise zur Gebietserschließung werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beachtung in die Begründung aufgenommen.

**18 Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Bonn** **keine Stellungnahme**

**19a Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH** **Stellungnahme vom 15.11.2023**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme **keine Einwände** geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

**19b Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH** **Stellungnahme vom 15.11.2023**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU,  
Südwestpark 15, 90449 Nürnberg –  
*Neubaugebiete.de@vodafone.com*

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

Weiterführende Dokumente:

- *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH* [Anm.: [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf)]
- *Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH* [Anm.: [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf)]
- *Zeichenerklärung Vodafone GmbH* [Anm.: [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf)]
- *Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH* [Anm.: [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VDG.pdf)]

**Bemerkung:**

Die Hinweise zur Gebietserschließung werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beachtung in die Begründung aufgenommen.

**20 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Wolfsburg Stellungnahme vom 22.11.2023**

Zur geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken, bestehen seitens des WVV keine Bedenken und das Verfahren ist grundsätzlich zu favorisieren. Die Entwässerung der öffentlichen Flächen ist in dem uns vorliegenden Bebauungsplan "Krumme Wiesen" nicht geregelt.

**Bemerkung:**

Das Baugrundgutachten hat ergeben, dass der Boden im Geltungsbereich für eine ordentliche Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser geeignet ist. Diese Vorgehensweise wird auch für die durch die Verkehrsflächen gesammelten Niederschlagswasser im Bereich der Verkehrsflächen vorgesehen.

**21 LSW Energie GmbH & Co. KG, Wolfsburg Stellungnahme vom 02.11.2023**

keine Bedenken

**22 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig Stellungnahme vom 17.11.2023**

Bezüglich der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu vertretenden Belange bestehen gegenüber der o.g. Planung Bedenken, da einige Themenbereiche nicht oder nicht richtig betrachtet wurden.

**Gewerbelärm**

Östlich des Plangebietes liegen einige Gewerbebetriebe (am östlichen Ende des Allerthalwegs). Eine heranrückende Wohnbebauung mit hohem Schutzniveau kann zu einer erheblichen Einschränkung der ansässigen Betriebe führen, bis hin zur Betriebsaufgabe. Die Schallsituation sollte (ggf. gutachterlich) betrachtet werden.

**Bemerkung:**

Die geschilderte Sichtweise wird nicht geteilt. Es liegt keine erstmals an die bezeichnete gewerbliche Nutzung heranrückende Wohnbebauung vor. Die geplanten allgemeinen Wohngebiete halten einen Abstand von mindestens etwa 95 m zur östlich liegenden gewerblichen Nutzung am Standort der früheren Allerthalwerke, die im Flächennutzungsplan mit gewerblicher Baufläche dargestellt ist. Das Wohnen am Allerthalweg 14 und 16 (Flurstücke 10/1 bzw. 10/2, jeweils Flur 16, Gemarkung Grasleben) liegt nach dem Flächennutzungsplan in einer dargestellten Wohnbaufläche. Es grenzt unmittelbar an die gewerbliche Nutzung bzw. die gewerbliche Baufläche an. Diese Nachbarschaft ist in Hinblick auf die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe und bei vergleichbarer Ausbreitungsrichtung die immissionsschutzrechtlich begrenzende Distanz, nicht die zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten.



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG
-----	-----	----------------------------

---

**Geruch**

Westlich des Planungsgebietes liegt eine Kläranlage (Magdeburger Str. 52). Falls von hier Gerüche ausgehen können, sollte dies betrachtet werden.

Hinweis zu der unter Punkt 3.4 erwähnte Biogasanlage: Das Gutachten zur letzten Änderungsgenehmigung vom 05.10.2020 hat ergeben, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Geruch durch die Änderung nicht zu besorgen waren.

**Bemerkung:**

Das Gelände der Kläranlage Grasleben liegt zutreffender Weise nordöstlich der vorliegenden Planung in minimal etwa 300 m sowie ebenfalls etwa 300 m nordöstlich der Wohnbebauung Allerthalweg 14 und 16 (Flurstücke 10/1 und 10/2). Vor diesem Hintergrund wird der Abstand als ausreichend betrachtet, zudem aus der Bestandsbebauung keine negativen Beeinflussungen bekannt sind.

Die Information, dass bei der letzten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Biogasanlage am Schaperwiesenweg, etwa 520 m südwestlich des Geltungsbereichs, keine genehmigungsrelevante Geruchsbelastung zu besorgen war wird zur Kenntnis genommen.

**Störfallrecht (Kapitel 3.4)**

Der Argumentation in diesem Kapitel kann nicht gefolgt werden. Das Vorhandensein von Wohnbebauung in der näheren Umgebung eines Betriebsbereichs nach Störfallverordnung führt nicht per se zu einer Verringerung des Gefahrenpotentials für weiter entfernt liegende Wohnbebauung. Maßgeblich ist jeweils das genaue Szenario eines Störfalls (hier: Gasausbreitung) und der entsprechende Abstand. Das Plangebiet liegt in diesem Fall außerhalb des angemessenen Abstands zur Biogasanlage. Dieser beträgt 90 m. Das entsprechende Abstandsgutachten liegt hier vor. Meines Erachtens ist daher (und nur daher) eine Betrachtung oder gar Abwägung von Auswirkungen von Störfällen nicht erforderlich.

**Bemerkung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Biogasanlage am Schaperwiesenweg keine Störfallauswirkungen auf die vorliegende Planung hat.

Südwestlich des Plangebiets liegt in etwa 520 m Flurstücksabstand bzw. in minimal etwa 640 m zum nächstliegenden gasgefüllten Behälter die Biogasanlage am Schaperwiesenweg. Auf dieser Verbindungslinie liegen die Wohnbebauung der Lindenbreite (Lindenbreite 9 und 11a in minimal etwa 310 m), der Walbecker Straße und des Allerthalwegs (nördliche Bauungsreihe bis zu den Nrn. 21 und 23) sowie randlich auch der Sandbreite. Da es sich bei dieser Bebauung um einen Bestand handelt, der älter als die Biogasanlage ist, wurde davon ausgegangen, dass bei Errichtung der Biogasanlage auf die Schutzansprüche dieses Wohnens Rücksicht zu nehmen war und dass die vorliegende Planung, angrenzend an das Wohnen am Allerthalweg 21 und 23, daher mit der Nutzung der Biogasanlage vereinbar ist. Diese Abschätzung wird durch die Stellungnahme bestätigt. Die Begründung wird mit der gegebenen Information angepasst.

---

<b>23</b>	<b>Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Wolfenbüttel</b>	<b>Stellungnahme vom 02.11.2023</b>
-----------	---	-------------------------------------

Waldbelange sind von der vorliegenden Planung **nicht betroffen**.

---

<b>24</b>	<b>BAIUD Bundeswehr, Bonn</b>	<b>Stellungnahme vom 24.10.2023</b>
-----------	-------------------------------	-------------------------------------

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange **keine Einwände**. Eine weitere Beteiligung nach § 4.2 BauGB ist nicht erforderlich.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

**25 Industrie- und Handelskammer Braunschweig Stellungnahme vom 14.11.2023**

Im Zuge der o.g. Bebauungsplanung sollen nördlich des Allerthalweges allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Östlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Areale. Zudem stellt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben nordöstlich des Plangebietes weitere gewerbliche Bauflächen dar. Die räumliche Nähe der geplanten Wohnnutzung zu den gewerblichen Bauflächen wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung thematisiert. Demnach wird die Nähe seitens des Plangebers als unproblematisch betrachtet, "da dort bei beabsichtigter gewerbebaulicher Inanspruchnahme auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes durch räumlichen Abstand von Flächen unterschiedlichen Emissionscharakters für ein nachbarschaftsverträgliches Nebeneinander beider Nutzungsarten reagiert werden kann" (Seite 9 der Begründung zur 13. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Grasleben).

Vor diesem Hintergrund erwarten wir, dass die Wohngebietsausweisung in der vorgesehenen Form für die Betriebe, die aktuell oder künftig innerhalb der Gewerblichen Bauflächen tätig sind, keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mit sich bringt. Sofern dies zweifelsfrei gewährleistet werden kann, lässt sich die o.g. Bebauungsplanung auch von unserer Seite mittragen.

**Bemerkung:**

Die geplanten allgemeinen Wohngebiete halten einen Abstand von mindestens etwa 95 m zur östlich liegenden gewerblichen Nutzung am Standort der früheren Allerthalwerke, die im Flächennutzungsplan mit gewerblicher Baufläche dargestellt ist. Das Wohnen am Allerthalweg 14 und 16 (Flurstücke 10/1 bzw. 10/2, jeweils Flur 16, Gemarkung Grasleben) liegt nach dem Flächennutzungsplan in einer dargestellten Wohnbaufläche. Es grenzt unmittelbar an die gewerbliche Nutzung bzw. die gewerbliche Baufläche an. Diese Nachbarschaft ist in Hinblick auf die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe und bei vergleichbarer Ausbreitungsrichtung die immissionschutzrechtlich begrenzende Distanz, nicht die zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten.

Vom nordöstlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs liegen die geplanten allgemeinen Wohngebiete mindestens 25 m in westlicher Richtung entfernt. An diesen Eckpunkt grenzt im Flächennutzungsplan in nordöstlicher Richtung mittelbar jenseits des Graslebener Mühlengrabens, quasi über Eck, die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an, auf die wiederum östlich des Erschließungswegs zwischen der Magdeburger Straße (L 651) und dem Gelände der ehemaligen Allerthalwerke ein Industriegebiet folgt. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Weiterentwicklung durch einen Bebauungsplan mit der Festsetzung von Gerbe- oder Industriegebieten wird weiterhin für grundsätzlich möglich erachtet. Bei der Aufstellung des Bauleitplans wird die schalltechnische Verträglichkeit einer gewerblichen Nutzung mit den umliegenden Nutzungen zu prüfen sein. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt dabei nicht ausgeschlossen werden, dass ein Schallgutachten einschränkende Festsetzungen für die gewerblichen Nutzungen aufgrund des Wohnens in der vorliegenden Planung oder des teilweise dichter liegenden Wohnens an der Magdeburger Straße empfiehlt. Diese Möglichkeit wird hingenommen in Anbetracht der jetzt bei Planaufstellung notwendigen Bereitstellung von Bauland für das Wohnen, während sich eine gewerbliche Nutzung der benannten Flächen seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans 1979 nicht konkretisiert hat. Aus der Darstellung von gewerblicher Baufläche oder von Industriegebieten im Flächennutzungsplan lässt sich nicht ableiten, dass die Flächen in der verbindlichen Bauleitplanung ohne Einschränkungen aufgrund immissionschutzrechtlicher Rahmenbedingungen planbar sein müssen.

**26 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 23.11.2023**

keine Bedenken

**27 Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat keine Stellungnahme**

**28 Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Propstei Helmstedt keine Stellungnahme**

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

29 Finanzamt Helmstedt keine Stellungnahme

30 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 06.11.2023

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

[https://lgl.niedersachsen.de/startseite/allgemeine\\_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html](https://lgl.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html)

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

**Fläche A** [Geltungsbereich zuzüglich Fläche bis zum Allerthalweg]

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

**Bemerkung:**

Der Gemeinde liegen derzeit keine eigenen Erkenntnisse zur Belastung des Geltungsbereichs durch Abwurfmunition vor. Es ist vorgesehen, zu einem späteren Zeitpunkt eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beauftragen. Zudem erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

31 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt keine Stellungnahme

32 Agentur für Arbeit Helmstedt keine Stellungnahme

33 Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt Stellungnahme vom 21.11.2023

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen seitens der Polizeiinspektion Wolfsburg **keine Bedenken** gegen das geplante Bauvorhaben.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

---

- |    |  |                     |  |
|----|--|---------------------|--|
| 34 | Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben           | keine Stellungnahme |  |
| 35 | Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Selbstschutzleiter | keine Stellungnahme |  |

**NACHBARGEMEINDEN**

---

- |    |  |                     |  |
|----|--|---------------------|--|
| N1 | Gemeinde Grasleben, über: Samtgemeinde Grasleben   | keine Stellungnahme |  |
| N2 | Gemeinde Mariental, über: Samtgemeinde Grasleben   | keine Stellungnahme |  |
| N3 | Gemeinde Querenhorst, über: Samtgemeinde Grasleben | keine Stellungnahme |  |
| N4 | Gemeinde Rennau, über: Samtgemeinde Grasleben      | keine Stellungnahme |  |
| N5 | Stadt Helmstedt                                    | keine Stellungnahme |  |
| N6 | Gemeinde Bahrdorf, über: Samtgemeinde Velpke       | keine Stellungnahme |  |
| N7 | Stadt Oebisfelde-Weferlingen                       | keine Stellungnahme |  |



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

**Öffentlichkeit/ Dritte**

D1

**Stellungnahme vom 03.10.2021**

Wir als Unterzeichner des Ihnen vorliegenden Schreibens sind Anwohner der Straßen Allerthalweg und Walbecker Straße in Grasleben sowie größtenteils auch die Eigentümer der Häuser und Grundstücke.

Kürzlich haben wir von den Plänen der Gemeinde zur Gründung eines Neubaugebietes unter dem Namen "Krumme Wiesen" unweit des Allerthalweges erfahren. Dies nehmen wir als Anlass, Ihnen wunschgemäß unsere Sorgen und Nöte, Hinweise und Anmerkungen sowie auch Wünsche und Forderungen zu übermitteln. Dabei beziehen wir uns auf den aktuell veröffentlichten Planungsstand (Vorlagen-Nr. 018/21 des Fachbereiches Bauen und Ordnung).

Einige von uns sind ehemalige Stadtbewohner, mitunter aus Großstädten, teilweise auch Dorfbewohner. Allesamt haben wir uns jedoch bewusst für ein Leben in Grasleben entschieden, um unweit der Natur mit Kindern, Enkeln, Eltern, Haustieren, Freunden, Bekannten und Nachbarn in ländlicher Ruhe leben zu können. Dies haben wir allesamt in unserem Wohngebiet gefunden.

**Lärm und Verkehrsbelastung/ Zustand Straße**

Durch die Bautätigkeiten am Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring haben wir in den letzten Jahren eine starke Zunahme von LKW-Fahrten verzeichnen müssen. Zugenommen hat mit den Bautätigkeiten auch der PKW-Verkehr. Der LKW-Verkehr lässt nunmehr langsam nach, es ist allerdings weiterhin von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen. Der PKW-Verkehr durch die Anwohner bleibt jedoch. Im Zuge der Bautätigkeiten haben wir einige (teilweise sehr) gefährliche Situationen durch Baufahrzeuge erlebt. Gerade die kleineren Kinder können die dadurch entstandenen Gefahren für sich nicht einschätzen. Durch die Anwohnerfahrten hat der Verkehr ebenfalls zugenommen, auch hier gab und gibt es regelmäßig gefährliche Situationen. Die von ihnen installierte Zone-30 wird sehr häufig nicht beachtet. Auch die Vorfahrtsregeln an den Kreuzungen Walbecker Straße/ Lindenbreite und Walbecker Straße/ Allerthalweg/ Sandbreite sind einigen Verkehrsteilnehmern scheinbar nicht bekannt.

**Im Zuge der möglichen Beschließung des Neubaugebietes "Krumme Wiesen" fordern wir hier durch eine erwartete weitere Zunahme der Verkehrsbelastung Entlastungen. Dabei erwarten wir Prüfungen für weitere Entschleunigungsmaßnahmen wie beispielsweise große "30-Zeichen" auf der Straße, Radarüberwachungsanlagen analog der Vorsfelder Straße, zusätzliche Zeichen für gleichrangige Straßen, sowie auch Geschwindigkeitskontrollen entlang der gesamten Zone 30 ab der Kreuzung zum Walbecker Tor.**

Für den Allerthalweg befürchten wir eine besonders starke Zunahme des Verkehrs. Aktuell fahren nur die Anwohner sowie einige gewerbliche Fahrzeuge der Allerthal Gras Leben GmbH durch die Straße. Durch das geplante Neubaugebiet entstehen 24 Grundstücke, sodass vermutlich etwa 48 Fahrzeuge neu hinzukommen werden. Da wir die aktuell unter den Einflüssen von Covid-19 sehr geringe Fahrleistung der meisten Fahrzeuge wieder steigern werden, gehen wir von einer wöchentlichen Zunahme von über 1.000 Fahrten mit PKW aus (Schätzung werktags 1 Arbeitsfahrt und 1 weitere Fahrt je Fahrzeug, wochenends 2 Fahrten mit 1 Fahrzeug je Haushalt). Hinzu kommen während der Bauphase die Baufahrzeuge. Mit der Verkehrsbelastung steigt auch die Belastung durch die Abgase der Fahrzeuge. Ein weiterer Grund für ein Leben im Dorf ist die sauberere Luft gegenüber dem Stadtleben.

**Hier fordern wir eine Beauftragung eines darauf spezialisierten Unternehmens zur Erstellung eines belastbaren Gutachtens zur Beurteilung der Verkehrsbelastung durch Lärm sowie Abgase.**

**Weiter halten wir es an dieser Stelle für wichtig, dass sichergestellt wird, dass die von Ihnen im Aufstellungsbeschluss als zulässig definierten "[...] Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [...]" keinen störenden Mehr-Verkehr erzeugen dürfen.**

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Weiter ist der Zustand der betroffenen Straßen Walbecker Straße und Allerthalweg für uns als Laien als "mäßig" zu bezeichnen. Die Qualität der Walbecker Straße hat durch das Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring gelitten. Dies haben Sie bereits selbst feststellen können, sodass kleinere Schlaglöcher bereits notdürftig repariert wurden. Nicht sofort sichtbar ist die Qualität des Unterbaus der Straße. Viele von uns können bei Vorbeifahrten von LKWs nicht unerhebliche Schwingungen/ Erschütterungen im Haus spüren. Dies haben auch Anwohner der Walbecker Straße in Gesprächen bestätigt, es wurde davon berichtet, dass die Tassen in den Schränken klappern. Sie werden sicher nachvollziehen können, dass aus diesem Gesichtspunkt ein Neubaugebiet für uns nicht tragbar ist, da unsere Immobilien durch Risse stark an Wert verlieren oder wertlos werden, möglicherweise teure Reparaturen oder Unbewohnbarkeit drohen.

**Hierfür fordern wir vor weiteren Planungstätigkeiten die Erstellung eines Gutachtens zur Qualität der Straßen und der Auswirkungen des Baustellenverkehrs. Für uns muss sichergestellt sein, dass nicht die Anwohner für die potentiellen Schäden des Baustellenverkehrs haften und fordern hier eine schriftliche Bestätigung vorab. Weiter muss sichergestellt werden, dass aufgrund der Sprengungen durch die Fa. K+S weitere Gebäudebelastungen vermieden werden.**

**Für den Fall eines zukünftigen Beschlusses für das Neubaugebiet "Krumme Wiesen" fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in den betreffenden Straßenabschnitten.**

Für den hinteren Teil des Allerthalweges ist die Situation eine andere. Dieser Abschnitt befindet sich in privater Hand. Wie Sie kürzlich in der Ratssitzung vom 20.09.2021 geäußert haben, gibt es Pläne diesen Straßenabschnitt vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben. Hier fordern wir vorab ein Gutachten zur Qualität der Straße, sowie der zum Stand heute notwendigen Tätigkeiten, um diese in einen akzeptablen Zustand zu bringen.

**Auch hier fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in dem betreffenden Straßenabschnitt, insbesondere vor Verkauf des Privatabschnittes an die Gemeinde.**

In der Ratssitzung vom 20.09.2021 wurde von Herrn Janze darauf hingewiesen, dass die Straße nur in gutem Zustand übernommen werden soll. Hierbei fragen wir uns, wie dann nach Abschluss der möglichen Bauarbeiten mit dem dann vorherrschenden Zustand der Straße umgegangen werden soll.

#### **Attraktivität Grasleben als Wohnort**

In der Ratssitzung am 20.09.2021 wurde unter anderem die Steigerung der Attraktivität Graslebens als Wohnort als ein Grund für die Erschließung des Baugebietes als Grundlage für die Ansiedlung weiterer Bewohner genannt. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur aus, neue Einwohner anzusiedeln. Es muss ein Gesamtkonzept existieren, wie die Gemeindeinfrastruktur an die höhere Einwohnerzahl angepasst wird. Dies betrifft beispielsweise die Gewährleistung der ärztlichen Versorgung, der Rechtsanspruch auf KiTa-Betreuung und den öffentlichen Nahverkehr.

#### **Umwelthemen**

In Ihrem Magazin "zeitlos" der Ausgabe 03/2021 wird die erfolgreiche Wiederansiedlung von Störchen im Gemeindegebiet hervorgehoben. Dabei wird insbesondere das Storchennest der ehemaligen Allerthalwerke aufgeführt. Weiter schreiben Sie, dass die großen Bestandsrückgänge unter anderem auf die "Umwandlung von Wiesen in Felder" zurückzuführen ist. Gerade die "Krumme Wiesen" sind ein wichtiges Gebiet der Nahrungssuche sowie auch Balzgebiet der frisch angesiedelten Störche. Wie passt dies mit den aktuellen Planungen für das Baugebiet zusammen?

Neben den Störchen konnten Graureiher, Fledermäuse, Milane, Maulwürfe, Frösche und weitere Tiere mehrfach gesichtet werden.

**Unter diesen Gegebenheiten halten wir die Erstellung eines Tierschutzgutachtens für notwendig.**

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Das Gebiet "Krumme Wiesen" ist der niedrigste Punkt in Grasleben und wird durch den Mühlengraben begrenzt, der in den Graslebener Bach übergeht, welcher in Weferlingen in die Aller mündet. Die Aller gehört zu den hochwassergefährdeten Flüssen in Deutschland.

Aufgrund der Klimaveränderungen steigt das Risiko von Starkregen - nicht nur generell, sondern auch in unserer Region, wie das Hochwasser am 13.06.2020 in Grasleben gezeigt hat. Das Gebiet des geplanten Neubaugebietes liegt tiefer als die dazumal überflutete Magdeburger Straße. Das Ufer des Mühlengrabens wurde bereits teilweise durch Hochwasser unterspült.

**Hier sollte mit einem Gutachten sichergestellt werden, dass von erneuten Starkregenfällen/Unwettern keine Gefahr durch fehlende Sickerflächen für das Neubaugebiet und die umliegenden Bereiche ausgeht.**

**Schlusswort**

Gedanken an die Attraktivität für einen Wohnort zu investieren ist sicher sehr vorbildlich, an dieser Stelle sollten Sie jedoch auch an die direkten Anwohner denken -- für uns sinkt die Attraktivität Graslebens durch ein weiteres Baugebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit dem Wissen um Neubaugebiete rechts und links des Allerthalweges hätten viele Anwohner ihr Haus nicht hier gekauft oder gebaut. Wir haben uns explizit für den ländlichen Raum zum Wohnen entschieden, der durch ein weiteres Baugebiet nicht mehr gegeben ist.

**Bemerkung:**

Der Ort Grasleben, ein Dorf mit etwa 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, ist der Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeinde Grasleben. Aus siedlungsstruktureller und raumordnerischer Sicht der dezentralen Konzentration der Siedlungstätigkeit auch im ländlichen Raum fallen ihm daher die verschiedensten Versorgungsaufgaben zu. In ihm sollen daher nicht nur die Einrichtungen und Angebote der Versorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs, der sozialen, kulturellen und der Bildungsinfrastruktur vorhanden sein, sondern auch Flächen für die Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht am Allerthalweg die bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen und an der Walbecker Straße teils durch gemischte Baufläche, teils durch allgemeine Wohngebiete vor. In diesen Darstellungen sind baugebieterschließende Straßen und die daraus erwachsenden Verkehre grundsätzlich üblich und zulässig, auch auf den hinführenden Strecken. Die Walbecker Straße ist dabei die historisch gewachsene Erschließung des gesamten südöstlichen Ortsbereichs. Der Allerthalweg ist auf seiner gesamten Länge, also auf den beiden Flurstücken 488/4 (Flur 3) und 51 (Flur 15), öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche. Er dient damit dem Allgemeingebrauch. Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist auch vor diesem Hintergrund zulässig.

Die Anbindung des Baugebiets "Krumme Wiesen" über den Allerthalweg mit einer zusätzlich ermöglichten Bebauung von voraussichtlich lediglich 26 Bauplätzen in allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen weder qualitativ noch quantitativ erheblichen Auswirkungen auf Verkehrsmenge und -belastung des Allerthalwegs oder auch der Walbecker Straße nach sich ziehen können. Es ist aufgrund der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der nach textlicher Festsetzung Ziffer 1 des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer besonderen Verkehrsmenge und -belastung durch Pkw- oder Schwerverkehr und damit eine planungsbedingte Gefährdung der "ländlichen Ruhe", von kleinen Kindern oder der "sauberen Luft" zu rechnen. Die Möglichkeiten der Bauleitplanung oder Maßnahmen der Verkehrlenkung können die allgemeine elterliche Aufsichtspflicht nicht ersetzen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie bspw. die Änderung der Tempo-30-Zone in der Walbecker Straßen, können nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein, da sie nicht die eigentliche Bodennutzung bestimmen und deshalb die notwendige Ermächtigung zur Festsetzung in § 9 Baugesetzbuch fehlt. Im Übrigen gehört

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

es zum Wesenszug einer Tempo-30-Zone, dass grundsätzlich an Einmündungen und Kreuzungen keine vorfahrtsregelnden Zeichen stehen und deshalb die Regelung nach § 8 Straßenverkehrs-Ordnung gilt, wonach Vorfahrt hat, wer von rechts kommt. Die Aufstellung des Verkehrszeichens 102 "Kreuzung oder Einmündung mit Vorfahrt von rechts", ein Gefahrenzeichen, dient ausschließlich dem besonderen Gefahrenstellenhinweis an schwer erkennbaren, unübersichtlichen oder erst kürzlich in der Vorfahrtsregelung veränderten Einmündungen oder Kreuzungen.

Einer besonderen Regelung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der sonstigen "nicht störenden" Gewerbebetriebe bedarf es nicht, da über die Gesetzeslage und die Rechtsprechung das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Emissionspotenzial ausreichend bestimmt ist. Beide Nutzungen können nur nach einem Antrag auf Bau- und Nutzungsgenehmigung zugelassen werden, wenn sie die Regelungen des Bebauungsplans und den Rahmenbedingungen nach der BauNVO entsprechen. Im Rahmen dieser Regelungen dürfen alle im Plangebiet zulässige Nutzungen wie Wohn- oder Beherbergungsgebäude Verkehr erzeugen. Wenn Beherbergungs- und sonstige Gewerbebetriebe in die nächsthöhere Emissionsgruppe der "das Wohnen nicht wesentlich störenden" Betriebe fallen, sind sie in allgemeinen Wohngebieten hingegen nicht zulässig, sondern nur in Mischgebieten.

Die Erhaltungszustände der Gemeindestraßen werden regelmäßig und auf besondere Hinweise aus der Bevölkerung hin geprüft und Schäden bei Bedarf repariert. Eine grundhafte Erneuerung des Allertalwegs oder der Walbecker Straße stehen derzeit nicht an. Die relativ geringen Verkehrssteigerungen aufgrund der voraussichtlich lediglich 26 Bauplätze infolge der vorliegenden Planung verursachen keine besonderen Belastungen des Zustands der beiden Verkehrswege. Die seit 1987 gültige Erschließungsbeitragssatzung regelt die Erhebung des Erschließungsbeitrags unter anderem für die Errichtung öffentliche Straßen. Die angesprochene Schadensreparatur von Bestandsstraßen ist hingegen nicht Bestandteil der Kostenumlegung nach der Erschließungsbeitragssatzung. Es besteht in der Gemeinde Grasleben keine Satzung zur Erhebung von Anliegerbeiträgen für die Reparatur oder die bauliche Veränderung von Straßen.

Die Nutzung des Bergwerksfeldes Braunschweig-Lüneburg geschieht aufgrund der durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG; Hannover) nach dem Bundesberggesetz durchgeführten Übertragung des Bergwerkseigentums an die K+S Minerals and Agriculture GmbH (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)). Die Gemeinde Grasleben besitzt keine Planungshoheit oder Eingriffsmöglichkeit über bergrechtliche Sachverhalte. Die Behandlung von Gebäudebelastungen aufgrund der Abbautätigkeit durch K+S, bspw. durch untertägige Abbausprengungen, fallen unter die bergrechtlichen Aufgaben des LBEG am Dienstsitz Clausthal-Zellerfeld.

Die Gestaltung Graslebens als attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist Anliegen vielfältigen bürgerschaftlichen und politischen Engagements in der Gemeinde. Dieses weite und grundlegende Gestaltungsfeld des Zusammenlebens kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplans, der vorwiegend nur dem Wohnen dienen soll, bearbeitet werden.

Statistisch steigen die individuellen Flächenansprüche in der Bevölkerung an das Wohnen. Gleichzeitig verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Beides führt zu einem strukturellen Mehrbedarf an Wohneinheiten. Unter diesen Voraussetzungen dient die Planung von voraussichtlich 26 Bauplätzen der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung im Ort Grasleben und stärkt die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf bisher unbebautes Grün- oder Ackerland zugreift, wird regelmäßig der Eingriff in Natur und Landschaft begutachtet, bilanziert und bei erheblichen Eingriffen auch ausgeglichen bzw. kompensiert. So wurde auch im Rahmen der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine fachplanerische Bestandserfassung der vorhandenen Biototypen und der betroffenen Tierwelt



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Überarbeitung der Planung zum Entwurf des Bauleitplans eingearbeitet. Bei der Untersuchung wurde auch der angesprochene und gesetzlich besonders geschützte Weißstorch als Nahrungsgast festgestellt. Als Maßnahmen für den besonderen Artenschutz fordert der Fachplaner zur Vermeidung erheblicher Eingriffe ggf. vor einem Eingriff die Untersuchung von Habitatbäumen und Beachtung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Beachtung der allgemeinen Vogelbrutzeit als Bauzeitbeschränkung. Diesen Forderungen ist auf der nachfolgenden Planungsebene bei der Ausgestaltung von Baugenehmigungen zu folgen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung folgen aus der Bestandserhebung keine zu beachtenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Nach den Informationen der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden, des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt, sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und die Umgebung frei von Beeinflussungen des Hochwasserschutzes. Es liegen weder ein Überschwemmungsgebiet, ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Die Situation des Starkregenereignisses von 2020 an der Magdeburger Straße war kein Hochwasser, sondern eine grundlegend andere und sehr besondere. Die u.a. von den nördlich Graslebens und damit höher liegenden Ackerflächen abfließenden Wassermengen wurden durch den infolge der grundhaften Erneuerung der Magdeburger Straße ausgekofferten Straßenverlauf nach Osten abgeleitet. Die Sohle der ausgekofferten Straße lag damit tiefer als das nach Süden angrenzende Gelände, wodurch die Wassermenge nicht direkt, über die Magdeburger Straße hinweg, in den Graslebener Mühlengraben fließen konnten.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich durch ein Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für die privaten Baugrundstücke nachgewiesen. Die Ableitung des straßenseitig gesammelten Niederschlagswassers erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Da die baulich genutzte Umgebung des Plangebiets, wie in der Stellungnahme auch genannt, höher liegt als das Plangebiet, wird durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser kein Gefahrenpotenzial für die Umgebung und insbesondere die höher liegende Nachbarschaft am Allerthalweg gesehen.

Die vorliegende Planung schließt einerseits an einen vorhandenen Siedlungsarm an und bewegt sich andererseits auf einen weiteren Siedlungsarm an der Magdeburger Straße zu. Insofern wird die Siedlungsentwicklung quasi nach innen durchgeführt, unter Schutz des weitflächig und zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Außenraums und des Landschaftsbildes. Die Planung wird deshalb als sinnvolle Arrondierung der Ortslage betrachtet. Grasleben wird auch mit der Ergänzung des Wohngebiets im Bebauungsplan "Krumme Wiesen" ein Ort im ländlichen Raum bleiben.

**D2**

**Stellungnahme vom 05.10.2021**

Ich wende mich an Sie als Eigentümerin eines Grundstücks mit Wohnhaus im Allerthalweg in Grasleben. Kürzlich haben die Anwohner der betroffenen Straßen und ich von den Plänen der Gemeinde zur Gründung eines Neubaugebietes unter dem Namen "Krumme Wiesen" unweit des Allerthalweges erfahren. Dies nehmen wir als Anlass, Ihnen wunschgemäß unsere Sorgen und Nöte, Hinweise und Anmerkungen sowie auch Wünsche und Forderungen zu übermitteln. Dabei beziehen wir uns auf den aktuell veröffentlichten Planungsstand (Vorlagen-Nr. 018/21 des Fachbereiches Bauen und Ordnung).

Einige in der näheren Umgebung des Bauvorhabens wohnende Familien sind ehemalige Stadtbewohner, mitunter aus Großstädten, teilweise auch Dorfbewohner. Allesamt haben wir uns jedoch bewusst für ein Leben in Grasleben entschieden, um unweit der Natur mit Kindern, Enkeln,

Eltern, Haustieren, Freunden, Bekannten und Nachbarn in ländlicher Ruhe leben zu können. Dies haben wir allesamt in unserem Wohngebiet gefunden.

**Lärm und Verkehrsbelastung/ Zustand Straße**

Durch die Bautätigkeiten am Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring haben wir in den letzten Jahren eine starke Zunahme von LKW-Fahrten verzeichnen müssen. Zugenommen hat mit den Bautätigkeiten auch der PKW-Verkehr. Der LKW-Verkehr lässt nunmehr langsam nach, es ist allerdings weiterhin von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen. Der PKW-Verkehr durch die Anwohner bleibt jedoch. Im Zuge der Bautätigkeiten haben wir einige (teilweise sehr) gefährliche Situationen durch Baufahrzeuge erlebt. Gerade die kleineren Kinder können die dadurch entstandenen Gefahren für sich nicht einschätzen. Durch die Anwohnerfahrten hat der Verkehr ebenfalls zugenommen, auch hier gab und gibt es regelmäßig gefährliche Situationen. Die von ihnen installierte Zone-30 wird sehr häufig nicht beachtet. Auch die Vorfahrtsregeln an den Kreuzungen Walbecker Straße/Lindenbreite und Walbecker Straße/ Allerthalweg/ Sandbreite sind einigen Verkehrsteilnehmern scheinbar nicht bekannt.

**Im Zuge der möglichen Beschließung des Neubaugebietes "Krumme Wiesen" fordern wir hier durch eine erwartete weitere Zunahme der Verkehrsbelastung Entlastungen. Dabei erwarten wir Prüfungen für weitere Entschleunigungsmaßnahmen wie beispielsweise große "30-Zeichen" auf der Straße, Radarüberwachungsanlagen analog der Vorsfelder Straße, zusätzliche Zeichen für gleichrangige Straßen, sowie auch Geschwindigkeitskontrollen entlang der gesamten Zone 30 ab der Kreuzung zum Walbecker Tor. Des Weiteren Zebrastreifen für die Sicherheit der Kinder.**

Für den Allerthalweg befürchten wir eine besonders starke Zunahme des Verkehrs. Aktuell fahren nur die Anwohner sowie einige gewerbliche Fahrzeuge der Allerthal Gras Leben GmbH durch die Straße. Durch das geplante Neubaugebiet sollen 24 Grundstücke entstehen, sodass vermutlich etwa 48 Fahrzeuge neu hinzukommen werden. Da wir die aktuell unter den Einflüssen von Covid-19 sehr geringe Fahrleistung der meisten Fahrzeuge wieder steigern werden, gehen wir von einer wöchentlichen Zunahme von über 1.000 Fahrten mit PKW aus (Schätzung werktags 1 Arbeitsfahrt und 1 weitere Fahrt je Fahrzeug, wochenends 2 Fahrten mit 1 Fahrzeug je Haushalt). Hinzu kommen während der Bauphase die Baufahrzeuge. Mit der Verkehrsbelastung steigt auch die Belastung durch die Abgase der Fahrzeuge. Ein weiterer Grund für ein Leben im Dorf ist die sauberere Luft gegenüber dem Stadtleben.

**Hier fordern wir eine Beauftragung eines darauf spezialisierten Unternehmens zur Erstellung eines belastbaren Gutachtens zur Beurteilung der Verkehrsbelastung durch Lärm sowie Abgase.**

**Weiter halten wir es an dieser Stelle für wichtig, dass sichergestellt wird, dass die von Ihnen im Aufstellungsbeschluss als zulässig definierten "[...] Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [...]" keinen störenden Mehr-Verkehr erzeugen dürfen.**

Weiter ist der Zustand der betroffenen Straßen Walbecker Straße und Allerthalweg für uns als Laien als "mäßig" zu bezeichnen. Die Qualität der Walbecker Straße hat durch das Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring gelitten. Dies haben Sie bereits selbst feststellen können, sodass kleinere Schlaglöcher bereits notdürftig repariert wurden. Nicht sofort sichtbar ist die Qualität des Unterbaus der Straße. Viele von uns können bei Vorbeifahrten von LKWs nicht unerhebliche Schwingungen/ Erschütterungen im Haus spüren. Dies haben auch Anwohner der Walbecker Straße in Gesprächen bestätigt, es wurde davon berichtet, dass die Tassen in den Schränken klappern. **Dies können wir selbst bestätigen.** Sie werden sicher nachvollziehen können, dass aus diesem Gesichtspunkt ein Neubaugebiet für uns nicht tragbar ist, da unsere Immobilien durch Risse stark an Wert verlieren oder wertlos werden, möglicherweise teure Reparaturen oder Unbewohnbarkeit drohen.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

**Hierfür fordern wir vor weiteren Planungstätigkeiten die Erstellung eines Gutachtens zur Qualität der Straßen und der Auswirkungen des Baustellenverkehrs. Für uns muss sichergestellt sein, dass nicht die Anwohner für die potentiellen Schäden des Baustellenverkehrs haften und fordern hier eine schriftliche Bestätigung vorab. [...]**

**Für den Fall eines zukünftigen Beschlusses für das Neubaugebiet "Krumme Wiesen" fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in den betreffenden Straßenabschnitten.**

Für den hinteren Teil des Allerthalweges ist die Situation eine andere. Dieser Abschnitt befindet sich in privater Hand. Wie Sie kürzlich in der Ratssitzung vom 20.09.2021 geäußert haben, gibt es Pläne, diesen Straßenabschnitt vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben.

**Hier fordern wir vorab ein Gutachten zur Qualität der Straße sowie der zum Stand heute notwendigen Tätigkeiten, um diese in einen akzeptablen Zustand zu bringen. Auch hier fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in dem betreffenden Straßenabschnitt, insbesondere vor Kauf des Privatabschnittes durch die Gemeinde.**

In der Ratssitzung vom 20.09.2021 wurde von Herrn Janze darauf hingewiesen, dass die Straße nur in gutem Zustand übernommen werden soll. Hierbei fragen wir uns, wie dann nach Abschluss der möglichen Bauarbeiten mit dem dann vorherrschenden Zustand der Straße umgegangen werden soll.

**Attraktivität Grasleben als Wohnort**

In der Ratssitzung am 20.09.2021 wurde unter anderem die Steigerung der Attraktivität Graslebens als Wohnort als ein Grund für die Erschließung des Baugebietes als Grundlage für die Ansiedlung weiterer Bewohner genannt. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur aus, neue Einwohner anzusiedeln. Es muss ein Gesamtkonzept existieren, wie die Gemeindeinfrastruktur an die höhere Einwohnerzahl angepasst wird. Dies betrifft beispielsweise die Gewährleistung der ärztlichen Versorgung, der Rechtsanspruch auf KiTa-Betreuung und den öffentlichen Nahverkehr.

**Umweltthemen**

In Ihrem Magazin "zeitlos" der Ausgabe 03/2021 wird die erfolgreiche Wiederansiedlung von Störchen im Gemeindegebiet hervorgehoben. Dabei wird insbesondere das Storchennest der ehemaligen Allerthalwerke aufgeführt. Weiter schreiben Sie, dass die großen Bestandsrückgänge unter anderem auf die "Umwandlung von Wiesen in Felder" zurückzuführen ist. Gerade die "Krumme Wiesen" sind ein wichtiges Gebiet der Nahrungssuche sowie auch Balzgebiet der frisch angesiedelten Störche. Wie passt dies mit den aktuellen Planungen für das Baugebiet zusammen? Neben den Störchen konnten Graureiher, Fledermäuse, Milane, Maulwürfe, Frösche und weitere Tiere mehrfach gesichtet werden.

**Unter diesen Gegebenheiten halten wir die Erstellung eines Tierschutzgutachtens für notwendig.**

Das Gebiet "Krumme Wiesen" ist der niedrigste Punkt in Grasleben und wird durch den Mühlengraben begrenzt, der in den Graslebener Bach übergeht, welcher in Weferlingen in die Aller mündet. Die Aller gehört zu den hochwassergefährdeten Flüssen in Deutschland.

Aufgrund der Klimaveränderungen steigt das Risiko von Starkregen - nicht nur generell, sondern auch in unserer Region, wie das Hochwasser am 13.06.2020 in Grasleben gezeigt hat. Das Gebiet des geplanten Neubaugebietes liegt tiefer als die dazumal überflutete Magdeburger Straße. Das Ufer des Mühlengrabens wurde bereits teilweise durch Hochwasser unterspült.

**Hier sollte mit einem Gutachten sichergestellt werden, dass von erneuten Starkregenfällen/Unwettern keine Gefahr durch fehlende Sickerflächen für das Neubaugebiet und die umliegenden Bereiche ausgeht.**

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

**Schlusswort**

Gedanken an die Attraktivität für einen Wohnort zu investieren ist sicher sehr vorbildlich, an dieser Stelle sollten Sie jedoch auch an die direkten Anwohner denken -- für uns sinkt die Attraktivität Graslebens durch ein weiteres Baugebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit dem Wissen um Neubaugebiete rechts und links des Allerthalweges hätten viele Anwohner ihr Haus nicht hier gekauft oder gebaut. Wir haben uns explizit für den ländlichen Raum zum Wohnen entschieden, der durch ein weiteres Baugebiet nicht mehr gegeben ist.

**Bemerkung:**

Der Ort Grasleben, ein Dorf mit etwa 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, ist der Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeine Grasleben. Aus siedlungsstruktureller und raumordnerischer Sicht der dezentralen Konzentration der Siedlungstätigkeit auch im ländlichen Raum fallen ihm daher die verschiedensten Versorgungsaufgaben zu. In ihm sollen daher nicht nur die Einrichtungen und Angebote der Versorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs, der sozialen, kulturellen und der Bildungsinfrastruktur vorhanden sein, sondern auch Flächen für die Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht am Allerthalweg die bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen und an der Walbecker Straße teils durch gemischte Baufläche, teils durch allgemeine Wohngebiete vor. In diesen Darstellungen sind baugebieterschließende Straßen und die daraus erwachsenden Verkehre grundsätzlich üblich und zulässig, auch auf den hinführenden Strecken. Die Walbecker Straße ist dabei die historisch gewachsene Erschließung des gesamten südöstlichen Ortsbereichs. Der Allerthalweg ist auf seiner gesamten Länge, also auf den beiden Flurstücken 488/4 (Flur 3) und 51 (Flur 15), öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche. Er dient damit dem Allgemeingebrauch. Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist auch vor diesem Hintergrund zulässig.

Die Anbindung des Baugebiets "Krumme Wiesen" über den Allerthalweg mit einer zusätzlich ermöglichten Bebauung von voraussichtlich lediglich 26 Bauplätzen in allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen weder qualitativ noch quantitativ erheblichen Auswirkungen auf Verkehrsmenge und -belastung des Allerthalwegs oder auch der Walbecker Straße nach sich ziehen können. Es ist aufgrund der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der nach textlicher Festsetzung Ziffer 1 des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer besonderen Verkehrsmenge und -belastung durch Pkw- oder Schwerverkehr und damit eine planungsbedingte Gefährdung der "ländlichen Ruhe", von kleinen Kindern oder der "sauberen Luft" zu rechnen. Die Möglichkeiten der Bauleitplanung oder Maßnahmen der Verkehrslenkung können die allgemeine elterliche Aufsichtspflicht nicht ersetzen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie bspw. die Änderung der Tempo-30-Zone in der Walbecker Straßen, können nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein, da sie nicht die eigentliche Bodennutzung bestimmen und deshalb die notwendige Ermächtigung zur Festsetzung in § 9 Baugesetzbuch fehlt. Im Übrigen gehört es zum Wesenszug einer Tempo-30-Zone, dass grundsätzlich an Einmündungen und Kreuzungen keine vorfahrtsregelnden Zeichen stehen und deshalb die Regelung nach § 8 Straßenverkehrs-Ordnung gilt, wonach Vorfahrt hat, wer von rechts kommt. Die Aufstellung des Verkehrszeichens 102 "Kreuzung oder Einmündung mit Vorfahrt von rechts", ein Gefahrenzeichen, dient ausschließlich dem besonderen Gefahrstellenhinweis an schwer erkennbaren, unübersichtlichen oder erst kürzlich in der Vorfahrtsregelung veränderten Einmündungen oder Kreuzungen.

Einer besonderen Regelung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der sonstigen "nicht störenden" Gewerbebetriebe bedarf es nicht, da über die Gesetzeslage und die Rechtsprechung das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Emissionspotenzial ausreichend bestimmt ist. Beide Nutzungen

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

können nur nach einem Antrag auf Bau- und Nutzungsgenehmigung zugelassen werden, wenn sie die Regelungen des Bebauungsplans und den Rahmenbedingungen nach der BauNVO entsprechen. Im Rahmen dieser Regelungen dürfen alle im Plangebiet zulässige Nutzungen wie Wohn- oder Beherbergungsgebäude Verkehr erzeugen. Wenn Beherbergungs- und sonstige Gewerbebetriebe in die nächsthöhere Emissionsgruppe der "das Wohnen nicht wesentlich störenden" Betriebe fallen, sind sie in allgemeinen Wohngebieten hingegen nicht zulässig, sondern nur in Mischgebieten.

Die Erhaltungszustände der Gemeindestraßen werden regelmäßig und auf besondere Hinweise aus der Bevölkerung hin geprüft und Schäden bei Bedarf repariert. Eine grundhafte Erneuerung des Allertalwegs oder der Walbecker Straße stehen derzeit nicht an. Die relativ geringen Verkehrssteigerungen aufgrund der voraussichtlich lediglich 26 Bauplätze infolge der vorliegenden Planung verursachen keine besonderen Belastungen des Zustands der beiden Verkehrswege. Die seit 1987 gültige Erschließungsbeitragssatzung regelt die Erhebung des Erschließungsbeitrags unter anderem für die Errichtung öffentliche Straßen. Die angesprochene Schadensreparatur von Bestandsstraßen ist hingegen nicht Bestandteil der Kostenumlegung nach der Erschließungsbeitragssatzung. Es besteht in der Gemeinde Grasleben keine Satzung zur Erhebung von Anliegerbeträgen für die Reparatur oder die bauliche Veränderung von Straßen.

Die Gestaltung Graslebens als attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist Anliegen vielfältigen bürgerschaftlichen und politischen Engagements in der Gemeinde. Dieses weite und grundlegende Gestaltungsfeld des Zusammenlebens kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplans, der vorwiegend nur dem Wohnen dienen soll, bearbeitet werden.

Statistisch steigen die individuellen Flächenansprüche in der Bevölkerung an das Wohnen. Gleichzeitig verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Beides führt zu einem strukturellen Mehrbedarf an Wohneinheiten. Unter diesen Voraussetzungen dient die Planung von voraussichtlich 26 Bauplätzen der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung im Ort Grasleben und stärkt die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf bisher unbebautes Grün- oder Ackerland zugreift, wird regelmäßig der Eingriff in Natur und Landschaft begutachtet, bilanziert und bei erheblichen Eingriffen auch ausgeglichen bzw. kompensiert. So wurde auch im Rahmen der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine fachplanerische Bestandserfassung der vorhandenen Biotoptypen und der betroffenen Tierwelt durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Überarbeitung der Planung zum Entwurf des Bauleitplans eingearbeitet. Bei der Untersuchung wurde auch der angesprochene und gesetzlich besonders geschützte Weißstorch als Nahrungsgast festgestellt. Als Maßnahmen für den besonderen Artenschutz fordert der Fachplaner zur Vermeidung erheblicher Eingriffe ggf. vor einem Eingriff die Untersuchung von Habitatbäumen und Beachtung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Beachtung der allgemeinen Vogelbrutzeit als Bauzeitbeschränkung. Diesen Forderungen ist auf der nachfolgenden Planungsebene bei der Ausgestaltung von Baugenehmigungen zu folgen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung folgen aus der Bestandserhebung keine zu beachtenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Nach den Informationen der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden, des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt, sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und die Umgebung frei von Beeinflussungen des Hochwasserschutzes. Es liegen weder ein Überschwemmungsgebiet, ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Die Situation des Starkregenereignisses von 2020 an der Magdeburger Straße war kein Hochwasser, sondern eine grundlegend andere und sehr besondere. Die u.a. von den nördlich Graslebens und damit höher liegenden

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Ackerflächen abfließenden Wassermengen wurden durch den infolge der grundhaften Erneuerung der Magdeburger Straße ausgekofferten Straßenverlauf nach Osten abgeleitet. Die Sohle der ausgekofferten Straße lag damit tiefer als das nach Süden angrenzende Gelände, wodurch die Wassermenge nicht direkt, über die Magdeburger Straße hinweg, in den Graslebener Mühlengraben fließen konnten.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich durch ein Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für die privaten Baugrundstücke nachgewiesen. Die Ableitung des straßenseitig gesammelten Niederschlagswassers erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Da die baulich genutzte Umgebung des Plangebiets, wie in der Stellungnahme auch genannt, höher liegt als das Plangebiet, wird durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser kein Gefahrenpotenzial für die Umgebung und insbesondere die höher liegende Nachbarschaft am Allerthalweg gesehen.

Die vorliegende Planung schließt einerseits an einen vorhandenen Siedlungsarm an und bewegt sich andererseits auf einen weiteren Siedlungsarm an der Magdeburger Straße zu. Insofern wird die Siedlungsentwicklung quasi nach innen durchgeführt, unter Schutz des weitflächig und zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Außenraums und des Landschaftsbildes. Die Planung wird deshalb als sinnvolle Arrondierung der Ortslage betrachtet. Grasleben wird auch mit der Ergänzung des Wohngebiets im Bebauungsplan "Krumme Wiesen" ein Ort im ländlichen Raum bleiben.

D3

**Stellungnahme vom 05.10.2021**

Wir wenden uns an Sie als Eigentümer eines Grundstücks mit Wohnhaus im Allerthalweg in Grasleben. Kürzlich haben wir von den Plänen der Gemeinde zur Gründung eines Neubaugebietes unter dem Namen "Krumme Wiesen" unweit des Allerthalweges erfahren. Dies nehmen wir als Anlass, Ihnen wunschgemäß unsere Sorgen und Nöte, Hinweise und Anmerkungen sowie auch Wünsche und Forderungen zu übermitteln. Dabei beziehen wir uns auf den aktuell veröffentlichten Planungsstand (Vorlagen-Nr. 018/21 des Fachbereiches Bauen und Ordnung).

Einige in der näheren Umgebung des Bauvorhabens wohnende Familien sind ehemalige Stadtbewohner, mitunter aus Großstädten, teilweise auch Dorfbewohner. Allesamt haben wir uns jedoch bewusst für ein Leben in Grasleben entschieden, um unweit der Natur mit Kindern, Enkeln, Eltern, Haustieren, Freunden, Bekannten und Nachbarn in ländlicher Ruhe leben zu können. Dies haben wir allesamt in unserem Wohngebiet gefunden.

**Lärm und Verkehrsbelastung/ Zustand Straße**

Durch die Bautätigkeiten am Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring haben wir in den letzten Jahren eine starke Zunahme von LKW-Fahrten verzeichnen müssen. Zugenommen hat mit den Bautätigkeiten auch der PKW-Verkehr. Der LKW-Verkehr lässt nunmehr langsam nach, es ist allerdings weiterhin von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen. Der PKW-Verkehr durch die Anwohner bleibt jedoch. Im Zuge der Bautätigkeiten haben wir einige (teilweise sehr) gefährliche Situationen durch Baufahrzeuge erlebt. Gerade die kleineren Kinder können die dadurch entstandenen Gefahren für sich nicht einschätzen. Durch die Anwohnerfahrten hat der Verkehr ebenfalls zugenommen, auch hier gab und gibt es regelmäßig gefährliche Situationen. Die von ihnen installierte Zone-30 wird leider sehr häufig nicht beachtet. Auch die Vorfahrtsregeln an den Kreuzungen Walbecker Straße/Lindenbreite und Walbecker Straße/ Allerthalweg/ Sandbreite sind einigen Verkehrsteilnehmern scheinbar nicht bekannt.

**Im Zuge der möglichen Beschließung des Neubaugebietes "Krumme Wiesen" fordern wir hier durch eine erwartete weitere Zunahme der Verkehrsbelastung Entlastungen. Dabei erwarten wir Prüfungen für weitere Entschleunigungsmaßnahmen wie beispielsweise große "30-Zeichen" auf der Straße, Radarüberwachungsanlagen analog der Vorsfelder Straße, zusätzliche Zeichen für gleichrangige Straßen, sowie auch Geschwindigkeitskontrollen entlang der gesamten Zone 30 ab der Kreuzung zum Walbecker Tor. Des Weiteren Zebrastreifen für die Sicherheit der Kinder.**



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Für den Allerthalweg befürchten wir eine besonders starke Zunahme des Verkehrs. Aktuell fahren nur die Anwohner sowie einige gewerbliche Fahrzeuge der Allerthal Gras Leben GmbH durch die Straße. Durch das geplante Neubaugebiet sollen 24 Grundstücke entstehen, sodass vermutlich etwa 48 Fahrzeuge neu hinzukommen werden. Da wir die aktuell unter den Einflüssen von Covid-19 sehr geringe Fahrleistung der meisten Fahrzeuge wieder steigern werden, gehen wir von einer wöchentlichen Zunahme von über 1.000 Fahrten mit PKW aus (Schätzung werktags 1 Arbeitsfahrt und 1 weitere Fahrt je Fahrzeug, wochenends 2 Fahrten mit 1 Fahrzeug je Haushalt). Hinzu kommen während der Bauphase die Baufahrzeuge. Mit der Verkehrsbelastung steigt auch die Belastung durch die Abgase der Fahrzeuge. Ein weiterer Grund für ein Leben im Dorf ist die sauberere Luft gegenüber dem Stadtleben.

**Hier fordern wir eine Beauftragung eines darauf spezialisierten Unternehmens zur Erstellung eines belastbaren Gutachtens zur Beurteilung der Verkehrsbelastung durch Lärm sowie Abgase.**

**Weiter halten wir es an dieser Stelle für wichtig, dass sichergestellt wird, dass die von Ihnen im Aufstellungsbeschluss als zulässig definierten "[...] Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [...]" keinen störenden Mehr-Verkehr erzeugen dürfen.**

Weiter ist der Zustand der betroffenen Straßen Walbecker Straße und Allerthalweg für uns als Laien als "mäßig" zu bezeichnen. Die Qualität der Walbecker Straße hat durch das Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring gelitten. Dies haben Sie bereits selbst feststellen können, sodass kleinere Schlaglöcher bereits notdürftig repariert wurden. Nicht sofort sichtbar ist die Qualität des Unterbaus der Straße. Viele von uns können bei Vorbeifahrten von LKWs nicht unerhebliche Schwingungen/ Erschütterungen im Haus spüren. Dies haben auch Anwohner der Walbecker Straße in Gesprächen bestätigt, es wurde davon berichtet, dass die Tassen in den Schränken klappern. Sie werden sicher nachvollziehen können, dass aus diesem Gesichtspunkt ein Neubaugebiet für uns nicht tragbar ist, da unsere Immobilien durch Risse stark an Wert verlieren oder wertlos werden, möglicherweise teure Reparaturen oder Unbewohnbarkeit drohen.

**Hierfür fordern wir vor weiteren Planungstätigkeiten die Erstellung eines Gutachtens zur Qualität der Straßen und der Auswirkungen des Baustellenverkehrs. Für uns muss sichergestellt sein, dass nicht die Anwohner für die potentiellen Schäden des Baustellenverkehrs haften und fordern hier eine schriftliche Bestätigung vorab. [...]**

**Für den Fall eines zukünftigen Beschlusses für das Neubaugebiet "Krumme Wiesen" fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in den betreffenden Straßenabschnitten.**

Für den hinteren Teil des Allerthalweges ist die Situation eine andere. Dieser Abschnitt befindet sich in privater Hand. Wie Sie kürzlich in der Ratssitzung vom 20.09.2021 geäußert haben, gibt es Pläne diesen Straßenabschnitt vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben.

**Hier fordern wir vorab ein Gutachten zur Qualität der Straße, sowie der zum Stand heute notwendigen Tätigkeiten, um diese in einen akzeptablen Zustand zu bringen.**

**Auch hier fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in dem betreffenden Straßenabschnitt, insbesondere vor Kauf des Privatabschnittes durch die Gemeinde.**

In der Ratssitzung vom 20.09.2021 wurde von Herrn Janze darauf hingewiesen, dass die Straße nur in gutem Zustand übernommen werden soll. Hierbei fragen wir uns, wie dann nach Abschluss der möglichen Bauarbeiten mit dem dann vorherrschenden Zustand der Straße umgegangen werden soll.

**Attraktivität Grasleben als Wohnort**

In der Ratssitzung am 20.09.2021 wurde unter anderem die Steigerung der Attraktivität Graslebens als Wohnort als ein Grund für die Erschließung des Baugebietes als Grundlage für die Ansiedlung weiterer Bewohner genannt. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur aus, neue Einwohner anzusiedeln. Es muss ein Gesamtkonzept existieren, wie die Gemeindeinfrastruktur an die höhere

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Einwohnerzahl angepasst wird. Dies betrifft beispielsweise die Gewährleistung der ärztlichen Versorgung, der Rechtsanspruch auf KiTa-Betreuung und den öffentlichen Nahverkehr.

**Umweltthemen**

In Ihrem Magazin "zeitlos" der Ausgabe 03/2021 wird die erfolgreiche Wiederansiedlung von Störchen im Gemeindegebiet hervorgehoben. Dabei wird insbesondere das Storchennest der ehemaligen Allerthalwerke aufgeführt. Weiter schreiben Sie, dass die großen Bestandsrückgänge unter anderem auf die "Umwandlung von Wiesen in Felder" zurückzuführen ist. Gerade die "Krumme Wiesen" sind ein wichtiges Gebiet der Nahrungssuche sowie auch Balzgebiet der frisch angesiedelten Störche. Wie passt dies mit den aktuellen Planungen für das Baugebiet zusammen? Neben den Störchen konnten Graureiher, Fledermäuse, Milane, Maulwürfe, Frösche und weitere Tiere mehrfach gesichtet werden.

**Unter diesen Gegebenheiten halten wir die Erstellung eines Tierschutzgutachtens für notwendig.**

Das Gebiet "Krumme Wiesen" ist der niedrigste Punkt in Grasleben und wird durch den Mühlengraben begrenzt, der in den Graslebener Bach übergeht, welcher in Weferlingen in die Aller mündet. Die Aller gehört zu den hochwassergefährdeten Flüssen in Deutschland. Aufgrund der Klimaveränderungen steigt das Risiko von Starkregen - nicht nur generell, sondern auch in unserer Region, wie das Hochwasser am 13.06.2020 in Grasleben gezeigt hat. Das Gebiet des geplanten Neubaugebietes liegt tiefer als die dazumal überflutete Magdeburger Straße. Das Ufer des Mühlengrabens wurde bereits teilweise durch Hochwasser unterspült.

**Hier sollte mit einem Gutachten sichergestellt werden, dass von erneuten Starkregenfällen/Unwettern keine Gefahr durch fehlende Sickerflächen für das Neubaugebiet und die umliegenden Bereiche ausgeht.**

**Schlusswort**

Gedanken an die Attraktivität für einen Wohnort zu investieren ist sicher sehr vorbildlich, an dieser Stelle sollten Sie jedoch auch an die direkten Anwohner denken -- für uns sinkt die Attraktivität Graslebens durch ein weiteres Baugebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit dem Wissen um Neubaugebiete rechts und links des Allerthalweges hätten viele Anwohner ihr Haus nicht hier gekauft oder gebaut. Wir haben uns explizit für den ländlichen Raum zum Wohnen entschieden, der durch ein weiteres Baugebiet nicht mehr gegeben ist.

**Bemerkung:**

Der Ort Grasleben, ein Dorf mit etwa 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, ist der Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeinde Grasleben. Aus siedlungsstruktureller und raumordnerischer Sicht der dezentralen Konzentration der Siedlungstätigkeit auch im ländlichen Raum fallen ihm daher die verschiedensten Versorgungsaufgaben zu. In ihm sollen daher nicht nur die Einrichtungen und Angebote der Versorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs, der sozialen, kulturellen und der Bildungsinfrastruktur vorhanden sein, sondern auch Flächen für die Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht am Allerthalweg die bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen und an der Walbecker Straße teils durch gemischte Baufläche, teils durch allgemeine Wohngebiete vor. In diesen Darstellungen sind baugebieterschließende Straßen und die daraus erwachsenden Verkehre grundsätzlich üblich und zulässig, auch auf den hinführenden Strecken. Die Walbecker Straße ist dabei die historisch gewachsene Erschließung des gesamten südöstlichen Ortsbereichs. Der Allerthalweg ist auf seiner gesamten Länge, also auf den beiden Flurstücken 488/4 (Flur 3) und 51 (Flur 15), öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche. Er dient damit dem Allgemeingebrauch. Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist auch vor diesem Hintergrund zulässig.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT**  
**BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Die Anbindung des Baugebiets "Krumme Wiesen" über den Allerthalweg mit einer zusätzlich ermöglichten Bebauung von voraussichtlich lediglich 26 Bauplätzen in allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen weder qualitativ noch quantitativ erheblichen Auswirkungen auf Verkehrsmenge und -belastung des Allerthalwegs oder auch der Walbecker Straße nach sich ziehen können. Es ist aufgrund der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der nach textlicher Festsetzung Ziffer 1 des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer besonderen Verkehrsmenge und -belastung durch Pkw- oder Schwerverkehr und damit eine planungsbedingte Gefährdung der "ländlichen Ruhe", von kleinen Kindern oder der "sauberen Luft" zu rechnen. Die Möglichkeiten der Bauleitplanung oder Maßnahmen der Verkehrslenkung können die allgemeine elterliche Aufsichtspflicht nicht ersetzen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie bspw. die Änderung der Tempo-30-Zone in der Walbecker Straßen oder die Einrichtung von Fußgängerüberwegen, können nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein, da sie nicht die eigentliche Bodennutzung bestimmen und deshalb die notwendige Ermächtigung zur Festsetzung in § 9 Baugesetzbuch fehlt. Im Übrigen gehört es zum Wesenszug einer Tempo-30-Zone, dass grundsätzlich an Einmündungen und Kreuzungen keine vorfahrtsregelnden Zeichen stehen und deshalb die Regelung nach § 8 Straßenverkehrs-Ordnung gilt, wonach Vorfahrt hat, wer von rechts kommt. Die Aufstellung des Verkehrszeichens 102 "Kreuzung oder Einmündung mit Vorfahrt von rechts", ein Gefahrenzeichen, dient ausschließlich dem besonderen Gefahrstellenhinweis an schwer erkennbaren, unübersichtlichen oder erst kürzlich in der Vorfahrtsregelung veränderten Einmündungen oder Kreuzungen.

Einer besonderen Regelung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der sonstigen "nicht störenden" Gewerbebetriebe bedarf es nicht, da über die Gesetzeslage und die Rechtsprechung das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Emissionspotenzial ausreichend bestimmt ist. Beide Nutzungen können nur nach einem Antrag auf Bau- und Nutzungsgenehmigung zugelassen werden, wenn sie die Regelungen des Bebauungsplans und den Rahmenbedingungen nach der BauNVO entsprechen. Im Rahmen dieser Regelungen dürfen alle im Plangebiet zulässige Nutzungen wie Wohn- oder Beherbergungsgebäude Verkehr erzeugen. Wenn Beherbergungs- und sonstige Gewerbebetriebe in die nächsthöhere Emissionsgruppe der "das Wohnen nicht wesentlich störenden" Betriebe fallen, sind sie in allgemeinen Wohngebieten hingegen nicht zulässig, sondern nur in Mischgebieten.

Die Erhaltungszustände der Gemeindestraßen werden regelmäßig und auf besondere Hinweise aus der Bevölkerung hin geprüft und Schäden bei Bedarf repariert. Eine grundhafte Erneuerung des Allertalwegs oder der Walbecker Straße stehen derzeit nicht an. Die relativ geringen Verkehrssteigerungen aufgrund der voraussichtlich lediglich 26 Bauplätze infolge der vorliegenden Planung verursachen keine besonderen Belastungen des Zustands der beiden Verkehrswege. Die seit 1987 gültige Erschließungsbeitragssatzung regelt die Erhebung des Erschließungsbeitrags unter anderem für die Errichtung öffentliche Straßen. Die angesprochene Schadensreparatur von Bestandsstraßen ist hingegen nicht Bestandteil der Kostenumlegung nach der Erschließungsbeitragssatzung. Es besteht in der Gemeinde Grasleben keine Satzung zur Erhebung von Anliegerbeträgen für die Reparatur oder die bauliche Veränderung von Straßen.

Die Gestaltung Graslebens als attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist Anliegen vielfältigen bürgerschaftlichen und politischen Engagements in der Gemeinde. Dieses weite und grundlegende Gestaltungsfeld des Zusammenlebens kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplans, der vorwiegend nur dem Wohnen dienen soll, bearbeitet werden.

Statistisch steigen die individuellen Flächenansprüche in der Bevölkerung an das Wohnen. Gleichzeitig verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Beides führt

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

zu einem strukturellen Mehrbedarf an Wohneinheiten. Unter diesen Voraussetzungen dient die Planung von voraussichtlich 26 Bauplätzen der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung im Ort Grasleben und stärkt die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf bisher unbebautes Grün- oder Ackerland zugreift, wird regelmäßig der Eingriff in Natur und Landschaft begutachtet, bilanziert und bei erheblichen Eingriffen auch ausgeglichen bzw. kompensiert. So wurde auch im Rahmen der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine fachplanerische Bestandserfassung der vorhandenen Biotoptypen und der betroffenen Tierwelt durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Überarbeitung der Planung zum Entwurf des Bauleitplans eingearbeitet. Bei der Untersuchung wurde auch der angesprochene und gesetzlich besonders geschützte Weißstorch als Nahrungsgast festgestellt. Als Maßnahmen für den besonderen Artenschutz fordert der Fachplaner zur Vermeidung erheblicher Eingriffe ggf. vor einem Eingriff die Untersuchung von Habitatbäumen und Beachtung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Beachtung der allgemeinen Vogelbrutzeit als Bauzeitbeschränkung. Diesen Forderungen ist auf der nachfolgenden Planungsebene bei der Ausgestaltung von Baugenehmigungen zu folgen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung folgen aus der Bestandserhebung keine zu beachtenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Nach den Informationen der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden, des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt, sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und die Umgebung frei von Beeinflussungen des Hochwasserschutzes. Es liegen weder ein Überschwemmungsgebiet, ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Die Situation des Starkregenereignisses von 2020 an der Magdeburger Straße war kein Hochwasser, sondern eine grundlegend andere und sehr besondere. Die u.a. von den nördlich Graslebens und damit höher liegenden Ackerflächen abfließenden Wassermengen wurden durch den infolge der grundhaften Erneuerung der Magdeburger Straße ausgekofferten Straßenverlauf nach Osten abgeleitet. Die Sohle der ausgekofferten Straße lag damit tiefer als das nach Süden angrenzende Gelände, wodurch die Wassermenge nicht direkt, über die Magdeburger Straße hinweg, in den Graslebener Mühlengraben fließen konnten.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich durch ein Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für die privaten Baugrundstücke nachgewiesen. Die Ableitung des straßenseitig gesammelten Niederschlagswassers erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Da die baulich genutzte Umgebung des Plangebiets, wie in der Stellungnahme auch genannt, höher liegt als das Plangebiet, wird durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser kein Gefahrenpotenzial für die Umgebung und insbesondere die höher liegende Nachbarschaft am Allerthalweg gesehen.

Die vorliegende Planung schließt einerseits an einen vorhandenen Siedlungsarm an und bewegt sich andererseits auf einen weiteren Siedlungsarm an der Magdeburger Straße zu. Insofern wird die Siedlungsentwicklung quasi nach innen durchgeführt, unter Schutz des weitflächig und zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Außenraums und des Landschaftsbildes. Die Planung wird deshalb als sinnvolle Arrondierung der Ortslage betrachtet. Grasleben wird auch mit der Ergänzung des Wohngebiets im Bebauungsplan "Krumme Wiesen" ein Ort im ländlichen Raum bleiben.

**D4**

**Stellungnahme vom 03.11.2021**

Wir als Unterzeichner des Ihnen vorliegenden Schreibens sind Anwohner der Straßen Allerthalweg und Walbecker Straße in Grasleben sowie größtenteils auch die Eigentümer der Häuser und Grundstücke.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Kürzlich haben wir von den Plänen der Gemeinde zur Gründung eines Neubaugebietes unter dem Namen "Krumme Wiesen" unweit des Allerthalweges erfahren. Dies nehmen wir als Anlass, Ihnen wunschgemäß unsere Sorgen und Nöte, Hinweise und Anmerkungen sowie auch Wünsche und Forderungen zu übermitteln. Dabei beziehen wir uns auf den aktuell veröffentlichten Planungsstand (Vorlagen-Nr. 018/21 des Fachbereiches Bauen und Ordnung).

Einige von uns sind ehemalige Stadtbewohner, mitunter aus Großstädten, teilweise auch Dorfbewohner. Allesamt haben wir uns jedoch bewusst für ein Leben in Grasleben entschieden, um unweit der Natur mit Kindern, Enkeln, Eltern, Haustieren, Freunden, Bekannten und Nachbarn in ländlicher Ruhe leben zu können. Dies haben wir allesamt in unserem Wohngebiet gefunden.

**Lärm und Verkehrsbelastung/ Zustand Straße**

Durch die Bautätigkeiten am Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring haben wir in den letzten Jahren eine starke Zunahme von LKW-Fahrten verzeichnen müssen. Zugenommen hat mit den Bautätigkeiten auch der PKW-Verkehr. Der LKW-Verkehr lässt nunmehr langsam nach, es ist allerdings weiterhin von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen. Der PKW-Verkehr durch die Anwohner bleibt jedoch. Im Zuge der Bautätigkeiten haben wir einige (teilweise sehr) gefährliche Situationen durch Baufahrzeuge erlebt. Gerade die kleineren Kinder können die dadurch entstandenen Gefahren für sich nicht einschätzen. Durch die Anwohnerfahrten hat der Verkehr ebenfalls zugenommen, auch hier gab und gibt es regelmäßig gefährliche Situationen. Die von ihnen installierte Zone-30 wird sehr häufig nicht beachtet. Auch die Vorfahrtsregeln an den Kreuzungen Walbecker Straße/ Lindenbreite und Walbecker Straße/ Allerthalweg/ Sandbreite sind einigen Verkehrsteilnehmern scheinbar nicht bekannt.

**Im Zuge der möglichen Beschließung des Neubaugebietes "Krumme Wiesen" fordern wir hier durch eine erwartete weitere Zunahme der Verkehrsbelastung Entlastungen. Dabei erwarten wir Prüfungen für weitere Entschleunigungsmaßnahmen wie beispielsweise große "30-Zeichen" auf der Straße, Radarüberwachungsanlagen analog der Vorsfelder Straße, zusätzliche Zeichen für gleichrangige Straßen, sowie auch Geschwindigkeitskontrollen entlang der gesamten Zone 30 ab der Kreuzung zum Walbecker Tor.**

Für den Allerthalweg befürchten wir eine besonders starke Zunahme des Verkehrs. Aktuell fahren nur die Anwohner sowie einige gewerbliche Fahrzeuge der Allerthal Gras Leben GmbH durch die Straße. Durch das geplante Neubaugebiet entstehen 24 Grundstücke, sodass vermutlich etwa 48 Fahrzeuge neu hinzukommen werden. Da wir die aktuell unter den Einflüssen von Covid-19 sehr geringe Fahrleistung der meisten Fahrzeuge wieder steigern werden, gehen wir von einer wöchentlichen Zunahme von über 1.000 Fahrten mit PKW aus (Schätzung werktags 1 Arbeitsfahrt und 1 weitere Fahrt je Fahrzeug, wochenends 2 Fahrten mit 1 Fahrzeug je Haushalt). Hinzu kommen während der Bauphase die Baufahrzeuge. Mit der Verkehrsbelastung steigt auch die Belastung durch die Abgase der Fahrzeuge. Ein weiterer Grund für ein Leben im Dorf ist die sauberere Luft gegenüber dem Stadtleben.

**Hier fordern wir eine Beauftragung eines darauf spezialisierten Unternehmens zur Erstellung eines belastbaren Gutachtens zur Beurteilung der Verkehrsbelastung durch Lärm sowie Abgase.**

**Weiter halten wir es an dieser Stelle für wichtig, dass sichergestellt wird, dass die von Ihnen im Aufstellungsbeschluss als zulässig definierten "[...] Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [...]" keinen störenden Mehr-Verkehr erzeugen dürfen.**

Weiter ist der Zustand der betroffenen Straßen Walbecker Straße und Allerthalweg für uns als Laien als "mäßig" zu bezeichnen. Die Qualität der Walbecker Straße hat durch das Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring gelitten. Dies haben Sie bereits selbst feststellen können, sodass kleinere Schlaglöcher bereits notdürftig repariert wurden. Nicht sofort sichtbar ist die Qualität des Unterbaus der Straße. Viele von uns können bei Vorbeifahrten von LKWs nicht unerhebliche Schwingungen/ Erschütterungen im Haus spüren. Dies haben auch Anwohner der Walbecker Straße in Gesprächen bestätigt, es wurde davon berichtet, dass die Tassen in den Schränken

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

klappern. Sie werden sicher nachvollziehen können, dass aus diesem Gesichtspunkt ein Neubaugebiet für uns nicht tragbar ist, da unsere Immobilien durch Risse stark an Wert verlieren oder wertlos werden, möglicherweise teure Reparaturen oder Unbewohnbarkeit drohen.

**Hierfür fordern wir vor weiteren Planungstätigkeiten die Erstellung eines Gutachtens zur Qualität der Straßen und der Auswirkungen des Baustellenverkehrs. Für uns muss sichergestellt sein, dass nicht die Anwohner für die potentiellen Schäden des Baustellenverkehrs haften und fordern hier eine schriftliche Bestätigung vorab. Weiter muss sichergestellt werden, dass aufgrund der Sprengungen durch die Fa. K+S weitere Gebäudebelastungen vermieden werden.**

**Für den Fall eines zukünftigen Beschlusses für das Neubaugebiet "Krumme Wiesen" fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in den betreffenden Straßenabschnitten.**

Für den hinteren Teil des Allerthalweges ist die Situation eine andere. Dieser Abschnitt befindet sich in privater Hand. Wie Sie kürzlich in der Ratssitzung vom 20.09.2021 geäußert haben, gibt es Pläne diesen Straßenabschnitt vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben. Hier fordern wir vorab ein Gutachten zur Qualität der Straße, sowie der zum Stand heute notwendigen Tätigkeiten, um diese in einen akzeptablen Zustand zu bringen.

**Auch hier fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in dem betreffenden Straßenabschnitt, insbesondere vor Verkauf des Privatabschnittes an die Gemeinde.**

In der Ratssitzung vom 20.09.2021 wurde von Herrn Janze darauf hingewiesen, dass die Straße nur in gutem Zustand übernommen werden soll. Hierbei fragen wir uns, wie dann nach Abschluss der möglichen Bauarbeiten mit dem dann vorherrschenden Zustand der Straße umgegangen werden soll.

#### **Attraktivität Grasleben als Wohnort**

In der Ratssitzung am 20.09.2021 wurde unter anderem die Steigerung der Attraktivität Graslebens als Wohnort als ein Grund für die Erschließung des Baugebietes als Grundlage für die Ansiedlung weiterer Bewohner genannt. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur aus, neue Einwohner anzusiedeln. Es muss ein Gesamtkonzept existieren, wie die Gemeindeinfrastruktur an die höhere Einwohnerzahl angepasst wird. Dies betrifft beispielsweise die Gewährleistung der ärztlichen Versorgung, der Rechtsanspruch auf KiTa-Betreuung und den öffentlichen Nahverkehr.

#### **Umweltthemen**

In Ihrem Magazin "zeitlos" der Ausgabe 03/2021 wird die erfolgreiche Wiederansiedlung von Störchen im Gemeindegebiet hervorgehoben. Dabei wird insbesondere das Storchennest der ehemaligen Allerthalwerke aufgeführt. Weiter schreiben Sie, dass die großen Bestandsrückgänge unter anderem auf die "Umwandlung von Wiesen in Felder" zurückzuführen ist. Gerade die "Krumme Wiesen" sind ein wichtiges Gebiet der Nahrungssuche sowie auch Balzgebiet der frisch angesiedelten Störche. Wie passt dies mit den aktuellen Planungen für das Baugebiet zusammen?

Neben den Störchen konnten Graureiher, Fledermäuse, Milane, Maulwürfe, Frösche und weitere Tiere mehrfach gesichtet werden.

**Unter diesen Gegebenheiten halten wir die Erstellung eines Tierschutzgutachtens für notwendig.**

Das Gebiet "Krumme Wiesen" ist der niedrigste Punkt in Grasleben und wird durch den Mühlengraben begrenzt, der in den Graslebener Bach übergeht, welcher in Weferlingen in die Aller mündet. Die Aller gehört zu den hochwassergefährdeten Flüssen in Deutschland.

Aufgrund der Klimaveränderungen steigt das Risiko von Starkregen - nicht nur generell, sondern auch in unserer Region, wie das Hochwasser am 13.06.2020 in Grasleben gezeigt hat. Das Gebiet des geplanten Neubaugebietes liegt tiefer als die dazumal überflutete Magdeburger Straße. Das Ufer des Mühlengrabens wurde bereits teilweise durch Hochwasser unterspült.



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

**Hier sollte mit einem Gutachten sichergestellt werden, dass von erneuten Starkregenfällen/Unwettern keine Gefahr durch fehlende Sickerflächen für das Neubaugebiet und die umliegenden Bereiche ausgeht.**

**Schlusswort**

Gedanken an die Attraktivität für einen Wohnort zu investieren ist sicher sehr vorbildlich, an dieser Stelle sollten Sie jedoch auch an die direkten Anwohner denken -- für uns sinkt die Attraktivität Graslebens durch ein weiteres Baugebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit dem Wissen um Neubaugebiete rechts und links des Allerthalweges hätten viele Anwohner ihr Haus nicht hier gekauft oder gebaut. Wir haben uns explizit für den ländlichen Raum zum Wohnen entschieden, der durch ein weiteres Baugebiet nicht mehr gegeben ist.

**Bemerkung:**

Der Ort Grasleben, ein Dorf mit etwa 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, ist der Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeine Grasleben. Aus siedlungsstruktureller und raumordnerischer Sicht der dezentralen Konzentration der Siedlungstätigkeit auch im ländlichen Raum fallen ihm daher die verschiedensten Versorgungsaufgaben zu. In ihm sollen daher nicht nur die Einrichtungen und Angebote der Versorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs, der sozialen, kulturellen und der Bildungsinfrastruktur vorhanden sein, sondern auch Flächen für die Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht am Allerthalweg die bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen und an der Walbecker Straße teils durch gemischte Baufläche, teils durch allgemeine Wohngebiete vor. In diesen Darstellungen sind baugebieterschließende Straßen und die daraus erwachsenden Verkehre grundsätzlich üblich und zulässig, auch auf den hinführenden Strecken. Die Walbecker Straße ist dabei die historisch gewachsene Erschließung des gesamten südöstlichen Ortsbereichs. Der Allerthalweg ist auf seiner gesamten Länge, also auf den beiden Flurstücken 488/4 (Flur 3) und 51 (Flur 15), öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche. Er dient damit dem Allgemeingebrauch. Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist auch vor diesem Hintergrund zulässig.

Die Anbindung des Baugebiets "Krumme Wiesen" über den Allerthalweg mit einer zusätzlich ermöglichten Bebauung von voraussichtlich lediglich 26 Bauplätzen in allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen weder qualitativ noch quantitativ erheblichen Auswirkungen auf Verkehrsmenge und -belastung des Allerthalwegs oder auch der Walbecker Straße nach sich ziehen können. Es ist aufgrund der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der nach textlicher Festsetzung Ziffer 1 des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer besonderen Verkehrsmenge und -belastung durch Pkw- oder Schwerverkehr und damit eine planungsbedingte Gefährdung der "ländlichen Ruhe", von kleinen Kindern oder der "sauberen Luft" zu rechnen. Die Möglichkeiten der Bauleitplanung oder Maßnahmen der Verkehrslenkung können die allgemeine elterliche Aufsichtspflicht nicht ersetzen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie bspw. die Änderung der Tempo-30-Zone in der Walbecker Straßen, können nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein, da sie nicht die eigentliche Bodennutzung bestimmen und deshalb die notwendige Ermächtigung zur Festsetzung in § 9 Baugesetzbuch fehlt. Im Übrigen gehört es zum Wesenszug einer Tempo-30-Zone, dass grundsätzlich an Einmündungen und Kreuzungen keine vorfahrtsregelnden Zeichen stehen und deshalb die Regelung nach § 8 Straßenverkehrs-Ordnung gilt, wonach Vorfahrt hat, wer von rechts kommt. Die Aufstellung des Verkehrszeichens 102 "Kreuzung oder Einmündung mit Vorfahrt von rechts", ein Gefahrenzeichen, dient ausschließlich dem besonderen Gefahrenstellenhinweis an schwer erkennbaren, unübersichtlichen oder erst kürzlich in der Vorfahrtsregelung veränderten Einmündungen oder Kreuzungen.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Einer besonderen Regelung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der sonstigen "nicht störenden" Gewerbebetriebe bedarf es nicht, da über die Gesetzeslage und die Rechtsprechung das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Emissionspotenzial ausreichend bestimmt ist. Beide Nutzungen können nur nach einem Antrag auf Bau- und Nutzungsgenehmigung zugelassen werden, wenn sie die Regelungen des Bebauungsplans und den Rahmenbedingungen nach der BauNVO entsprechen. Im Rahmen dieser Regelungen dürfen alle im Plangebiet zulässige Nutzungen wie Wohn- oder Beherbergungsgebäude Verkehr erzeugen. Wenn Beherbergungs- und sonstige Gewerbebetriebe in die nächsthöhere Emissionsgruppe der "das Wohnen nicht wesentlich störenden" Betriebe fallen, sind sie in allgemeinen Wohngebieten hingegen nicht zulässig, sondern nur in Mischgebieten.

Die Erhaltungszustände der Gemeindestraßen werden regelmäßig und auf besondere Hinweise aus der Bevölkerung hin geprüft und Schäden bei Bedarf repariert. Eine grundhafte Erneuerung des Allertalwegs oder der Walbecker Straße stehen derzeit nicht an. Die relativ geringen Verkehrssteigerungen aufgrund der voraussichtlich lediglich 26 Bauplätze infolge der vorliegenden Planung verursachen keine besonderen Belastungen des Zustands der beiden Verkehrswege. Die seit 1987 gültige Erschließungsbeitragssatzung regelt die Erhebung des Erschließungsbeitrags unter anderem für die Errichtung öffentliche Straßen. Die angesprochene Schadensreparatur von Bestandsstraßen ist hingegen nicht Bestandteil der Kostenumlegung nach der Erschließungsbeitragssatzung. Es besteht in der Gemeinde Grasleben keine Satzung zur Erhebung von Anliegerbeträgen für die Reparatur oder die bauliche Veränderung von Straßen.

Die Nutzung des Bergwerksfeldes Braunschweig–Lüneburg geschieht aufgrund der durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG; Hannover) nach dem Bundesberggesetz durchgeführten Übertragung des Bergwerkseigentums an die K+S Minerals and Agriculture GmbH (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)). Die Gemeinde Grasleben besitzt keine Planungshoheit oder Eingriffsmöglichkeit über bergrechtliche Sachverhalte. Die Behandlung von Gebäudebelastungen aufgrund der Abbautätigkeit durch K+S, bspw. durch untertägige Abbausprengungen, fallen unter die bergrechtlichen Aufgaben des LBEG am Dienstsitz Clausthal-Zellerfeld.

Die Gestaltung Graslebens als attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist Anliegen vielfältigen bürgerschaftlichen und politischen Engagements in der Gemeinde. Dieses weite und grundlegende Gestaltungsfeld des Zusammenlebens kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplans, der vorwiegend nur dem Wohnen dienen soll, bearbeitet werden.

Statistisch steigen die individuellen Flächenansprüche in der Bevölkerung an das Wohnen. Gleichzeitig verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Beides führt zu einem strukturellen Mehrbedarf an Wohneinheiten. Unter diesen Voraussetzungen dient die Planung von voraussichtlich 26 Bauplätzen der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung im Ort Grasleben und stärkt die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf bisher unbebautes Grün- oder Ackerland zugreift, wird regelmäßig der Eingriff in Natur und Landschaft begutachtet, bilanziert und bei erheblichen Eingriffen auch ausgeglichen bzw. kompensiert. So wurde auch im Rahmen der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine fachplanerische Bestandserfassung der vorhandenen Biotoptypen und der betroffenen Tierwelt durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Überarbeitung der Planung zum Entwurf des Bauleitplans eingearbeitet. Bei der Untersuchung wurde auch der angesprochene und gesetzlich besonders geschützte Weißstorch als Nahrungsgast festgestellt. Als Maßnahmen für den besonderen Artenschutz fordert der Fachplaner zur Vermeidung erheblicher Eingriffe ggf. vor einem Eingriff die Untersuchung von Habitatbäumen und Beachtung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Beachtung der allgemeinen Vogelbrutzeit als Bauzeitbeschränkung. Diesen Forderungen ist auf der nachfolgenden Planungsebene bei der Ausgestaltung von Baugenehmigungen zu

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

folgen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung folgen aus der Bestandserhebung keine zu beachtenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Nach den Informationen der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden, des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt, sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und die Umgebung frei von Beeinflussungen des Hochwasserschutzes. Es liegen weder ein Überschwemmungsgebiet, ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Die Situation des Starkregenereignisses von 2020 an der Magdeburger Straße war kein Hochwasser, sondern eine grundlegend andere und sehr besondere. Die u.a. von den nördlich Graslebens und damit höher liegenden Ackerflächen abfließenden Wassermengen wurden durch den infolge der grundhaften Erneuerung der Magdeburger Straße ausgekofferten Straßenverlauf nach Osten abgeleitet. Die Sohle der ausgekofferten Straße lag damit tiefer als das nach Süden angrenzende Gelände, wodurch die Wassermenge nicht direkt, über die Magdeburger Straße hinweg, in den Graslebener Mühlengraben fließen konnten.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich durch ein Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für die privaten Baugrundstücke nachgewiesen. Die Ableitung des straßenseitig gesammelten Niederschlagswassers erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Da die baulich genutzte Umgebung des Plangebiets, wie in der Stellungnahme auch genannt, höher liegt als das Plangebiet, wird durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser kein Gefahrenpotenzial für die Umgebung und insbesondere die höher liegende Nachbarschaft am Allerthalweg gesehen.

Die vorliegende Planung schließt einerseits an einen vorhandenen Siedlungsarm an und bewegt sich andererseits auf einen weiteren Siedlungsarm an der Magdeburger Straße zu. Insofern wird die Siedlungsentwicklung quasi nach innen durchgeführt, unter Schutz des weitflächig und zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Außenraums und des Landschaftsbildes. Die Planung wird deshalb als sinnvolle Arrondierung der Ortslage betrachtet. Grasleben wird auch mit der Ergänzung des Wohngebiets im Bebauungsplan "Krumme Wiesen" ein Ort im ländlichen Raum bleiben.

**D5**

**Stellungnahme vom 17.10.2021**

Wir als Unterzeichner des Ihnen vorliegenden Schreibens sind Anwohner der Straßen Allerthalweg und Walbecker Straße in Grasleben sowie größtenteils auch die Eigentümer der Häuser und Grundstücke.

Kürzlich haben wir von den Plänen der Gemeinde zur Gründung eines Neubaugebietes unter dem Namen "Krumme Wiesen" unweit des Allerthalweges erfahren. Dies nehmen wir als Anlass, Ihnen wunschgemäß unsere Sorgen und Nöte, Hinweise und Anmerkungen sowie auch Wünsche und Forderungen zu übermitteln. Dabei beziehen wir uns auf den aktuell veröffentlichten Planungsstand (Vorlagen-Nr. 018/21 des Fachbereiches Bauen und Ordnung).

Einige von uns sind ehemalige Stadtbewohner, mitunter aus Großstädten, teilweise auch Dorfbewohner. Allesamt haben wir uns jedoch bewusst für ein Leben in Grasleben entschieden, um unweit der Natur mit Kindern, Enkeln, Eltern, Haustieren, Freunden, Bekannten und Nachbarn in ländlicher Ruhe leben zu können. Dies haben wir allesamt in unserem Wohngebiet gefunden.

**Lärm und Verkehrsbelastung/ Zustand Straße**

Durch die Bautätigkeiten am Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring haben wir in den letzten Jahren eine starke Zunahme von LKW-Fahrten verzeichnen müssen. Zugenommen hat mit den Bautätigkeiten auch der PKW-Verkehr. Der LKW-Verkehr lässt nunmehr langsam nach, es ist allerdings weiterhin von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen. Der PKW-Verkehr durch die Anwohner bleibt jedoch. Im Zuge der Bautätigkeiten haben wir einige (teilweise sehr) gefährliche

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Situationen durch Baufahrzeuge erlebt. Gerade die kleineren Kinder können die dadurch entstandenen Gefahren für sich nicht einschätzen. Durch die Anwohnerfahrten hat der Verkehr ebenfalls zugenommen, auch hier gab und gibt es regelmäßig gefährliche Situationen. Die von ihnen installierte Zone-30 wird sehr häufig nicht beachtet. Auch die Vorfahrtsregeln an den Kreuzungen Walbecker Straße/ Lindenbreite und Walbecker Straße/ Allerthalweg/ Sandbreite sind einigen Verkehrsteilnehmern scheinbar nicht bekannt.

**Im Zuge der möglichen Beschließung des Neubaugebietes "Krumme Wiesen" fordern wir hier durch eine erwartete weitere Zunahme der Verkehrsbelastung Entlastungen. Dabei erwarten wir Prüfungen für weitere Entschleunigungsmaßnahmen wie beispielsweise große "30-Zeichen" auf der Straße, Radarüberwachungsanlagen analog der Vorsfelder Straße, zusätzliche Zeichen für gleichrangige Straßen, sowie auch Geschwindigkeitskontrollen entlang der gesamten Zone 30 ab der Kreuzung zum Walbecker Tor.**

Für den Allerthalweg befürchten wir eine besonders starke Zunahme des Verkehrs. Aktuell fahren nur die Anwohner sowie einige gewerbliche Fahrzeuge der Allerthal Gras Leben GmbH durch die Straße. Durch das geplante Neubaugebiet entstehen 24 Grundstücke, sodass vermutlich etwa 48 Fahrzeuge neu hinzukommen werden. Da wir die aktuell unter den Einflüssen von Covid-19 sehr geringe Fahrleistung der meisten Fahrzeuge wieder steigern werden, gehen wir von einer wöchentlichen Zunahme von über 1.000 Fahrten mit PKW aus (Schätzung werktags 1 Arbeitsfahrt und 1 weitere Fahrt je Fahrzeug, wochenends 2 Fahrten mit 1 Fahrzeug je Haushalt). Hinzu kommen während der Bauphase die Baufahrzeuge. Mit der Verkehrsbelastung steigt auch die Belastung durch die Abgase der Fahrzeuge. Ein weiterer Grund für ein Leben im Dorf ist die sauberere Luft gegenüber dem Stadtleben.

**Hier fordern wir eine Beauftragung eines darauf spezialisierten Unternehmens zur Erstellung eines belastbaren Gutachtens zur Beurteilung der Verkehrsbelastung durch Lärm sowie Abgase.**

**Weiter halten wir es an dieser Stelle für wichtig, dass sichergestellt wird, dass die von Ihnen im Aufstellungsbeschluss als zulässig definierten "[...] Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [...]" keinen störenden Mehr-Verkehr erzeugen dürfen.**

Weiter ist der Zustand der betroffenen Straßen Walbecker Straße und Allerthalweg für uns als Laien als "mäßig" zu bezeichnen. Die Qualität der Walbecker Straße hat durch das Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring gelitten. Dies haben Sie bereits selbst feststellen können, sodass kleinere Schlaglöcher bereits notdürftig repariert wurden. Nicht sofort sichtbar ist die Qualität des Unterbaus der Straße. Viele von uns können bei Vorbeifahrten von LKWs nicht unerhebliche Schwingungen/ Erschütterungen im Haus spüren. Dies haben auch Anwohner der Walbecker Straße in Gesprächen bestätigt, es wurde davon berichtet, dass die Tassen in den Schränken klappern. Sie werden sicher nachvollziehen können, dass aus diesem Gesichtspunkt ein Neubaugebiet für uns nicht tragbar ist, da unsere Immobilien durch Risse stark an Wert verlieren oder wertlos werden, möglicherweise teure Reparaturen oder Unbewohnbarkeit drohen.

**Hierfür fordern wir vor weiteren Planungstätigkeiten die Erstellung eines Gutachtens zur Qualität der Straßen und der Auswirkungen des Baustellenverkehrs. Für uns muss sichergestellt sein, dass nicht die Anwohner für die potentiellen Schäden des Baustellenverkehrs haften und fordern hier eine schriftliche Bestätigung vorab. Weiter muss sichergestellt werden, dass aufgrund der Sprengungen durch die Fa. K+S weitere Gebäudebelastungen vermieden werden.**

**Für den Fall eines zukünftigen Beschlusses für das Neubaugebiet "Krumme Wiesen" fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in den betreffenden Straßenabschnitten.**

Für den hinteren Teil des Allerthalweges ist die Situation eine andere. Dieser Abschnitt befindet sich in privater Hand. Wie Sie kürzlich in der Ratssitzung vom 20.09.2021 geäußert haben, gibt es Pläne diesen Straßenabschnitt vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben. Hier fordern wir

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

vorab ein Gutachten zur Qualität der Straße, sowie der zum Stand heute notwendigen Tätigkeiten, um diese in einen akzeptablen Zustand zu bringen.

**Auch hier fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in dem betreffenden Straßenabschnitt, insbesondere vor Verkauf des Privatabschnittes an die Gemeinde.**

In der Ratssitzung vom 20.09.2021 wurde von Herrn Janze darauf hingewiesen, dass die Straße nur in gutem Zustand übernommen werden soll. Hierbei fragen wir uns, wie dann nach Abschluss der möglichen Bauarbeiten mit dem dann vorherrschenden Zustand der Straße umgegangen werden soll.

**Attraktivität Grasleben als Wohnort**

In der Ratssitzung am 20.09.2021 wurde unter anderem die Steigerung der Attraktivität Graslebens als Wohnort als ein Grund für die Erschließung des Baugebietes als Grundlage für die Ansiedlung weiterer Bewohner genannt. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur aus, neue Einwohner anzusiedeln. Es muss ein Gesamtkonzept existieren, wie die Gemeindeinfrastruktur an die höhere Einwohnerzahl angepasst wird. Dies betrifft beispielsweise die Gewährleistung der ärztlichen Versorgung, der Rechtsanspruch auf KiTa-Betreuung und den öffentlichen Nahverkehr.

**Umwelthemen**

In Ihrem Magazin "zeitlos" der Ausgabe 03/2021 wird die erfolgreiche Wiederansiedlung von Störchen im Gemeindegebiet hervorgehoben. Dabei wird insbesondere das Storchennest der ehemaligen Allerthalwerke aufgeführt. Weiter schreiben Sie, dass die großen Bestandsrückgänge unter anderem auf die "Umwandlung von Wiesen in Felder" zurückzuführen ist. Gerade die "Krumme Wiesen" sind ein wichtiges Gebiet der Nahrungssuche sowie auch Balzgebiet der frisch angesiedelten Störche. Wie passt dies mit den aktuellen Planungen für das Baugebiet zusammen?

Neben den Störchen konnten Graureiher, Fledermäuse, Milane, Maulwürfe, Frösche und weitere Tiere mehrfach gesichtet werden.

**Unter diesen Gegebenheiten halten wir die Erstellung eines Tierschutzgutachtens für notwendig.**

Das Gebiet "Krumme Wiesen" ist der niedrigste Punkt in Grasleben und wird durch den Mühlengraben begrenzt, der in den Graslebener Bach übergeht, welcher in Weferlingen in die Aller mündet. Die Aller gehört zu den hochwassergefährdeten Flüssen in Deutschland.

Aufgrund der Klimaveränderungen steigt das Risiko von Starkregen - nicht nur generell, sondern auch in unserer Region, wie das Hochwasser am 13.06.2020 in Grasleben gezeigt hat. Das Gebiet des geplanten Neubaugebietes liegt tiefer als die dazumal überflutete Magdeburger Straße. Das Ufer des Mühlengrabens wurde bereits teilweise durch Hochwasser unterspült.

**Hier sollte mit einem Gutachten sichergestellt werden, dass von erneuten Starkregenfällen/Unwettern keine Gefahr durch fehlende Sickerflächen für das Neubaugebiet und die umliegenden Bereiche ausgeht.**

**Schlusswort**

Gedanken an die Attraktivität für einen Wohnort zu investieren ist sicher sehr vorbildlich, an dieser Stelle sollten Sie jedoch auch an die direkten Anwohner denken -- für uns sinkt die Attraktivität Graslebens durch ein weiteres Baugebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit dem Wissen um Neubaugebiete rechts und links des Allerthalweges hätten viele Anwohner ihr Haus nicht hier gekauft oder gebaut. Wir haben uns explizit für den ländlichen Raum zum Wohnen entschieden, der durch ein weiteres Baugebiet nicht mehr gegeben ist.

**Bemerkung:**

Der Ort Grasleben, ein Dorf mit etwa 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, ist der Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeine Grasleben. Aus siedlungsstruktureller und raumordnerischer Sicht der dezentralen Konzentration der Siedlungstätigkeit auch

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

im ländlichen Raum fallen ihm daher die verschiedensten Versorgungsaufgaben zu. In ihm sollen daher nicht nur die Einrichtungen und Angebote der Versorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs, der sozialen, kulturellen und der Bildungsinfrastruktur vorhanden sein, sondern auch Flächen für die Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht am Allerthalweg die bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen und an der Walbecker Straße teils durch gemischte Baufläche, teils durch allgemeine Wohngebiete vor. In diesen Darstellungen sind baugebietserschließende Straßen und die daraus erwachsenden Verkehre grundsätzlich üblich und zulässig, auch auf den hinführenden Strecken. Die Walbecker Straße ist dabei die historisch gewachsene Erschließung des gesamten südöstlichen Ortsbereichs. Der Allerthalweg ist auf seiner gesamten Länge, also auf den beiden Flurstücken 488/4 (Flur 3) und 51 (Flur 15), öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche. Er dient damit dem Allgemeingebrauch. Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist auch vor diesem Hintergrund zulässig.

Die Anbindung des Baugebiets "Krumme Wiesen" über den Allerthalweg mit einer zusätzlich ermöglichten Bebauung von voraussichtlich lediglich 26 Bauplätzen in allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen weder qualitativ noch quantitativ erheblichen Auswirkungen auf Verkehrsmenge und -belastung des Allerthalwegs oder auch der Walbecker Straße nach sich ziehen können. Es ist aufgrund der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der nach textlicher Festsetzung Ziffer 1 des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer besonderen Verkehrsmenge und -belastung durch Pkw- oder Schwerverkehr und damit eine planungsbedingte Gefährdung der "ländlichen Ruhe", von kleinen Kindern oder der "sauberen Luft" zu rechnen. Die Möglichkeiten der Bauleitplanung oder Maßnahmen der Verkehrslenkung können die allgemeine elterliche Aufsichtspflicht nicht ersetzen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie bspw. die Änderung der Tempo-30-Zone in der Walbecker Straßen, können nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein, da sie nicht die eigentliche Bodennutzung bestimmen und deshalb die notwendige Ermächtigung zur Festsetzung in § 9 Baugesetzbuch fehlt. Im Übrigen gehört es zum Wesenszug einer Tempo-30-Zone, dass grundsätzlich an Einmündungen und Kreuzungen keine vorfahrtsregelnden Zeichen stehen und deshalb die Regelung nach § 8 Straßenverkehrs-Ordnung gilt, wonach Vorfahrt hat, wer von rechts kommt. Die Aufstellung des Verkehrszeichens 102 "Kreuzung oder Einmündung mit Vorfahrt von rechts", ein Gefahrenzeichen, dient ausschließlich dem besonderen Gefahrstellenhinweis an schwer erkennbaren, unübersichtlichen oder erst kürzlich in der Vorfahrtsregelung veränderten Einmündungen oder Kreuzungen.

Einer besonderen Regelung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der sonstigen "nicht störenden" Gewerbebetriebe bedarf es nicht, da über die Gesetzeslage und die Rechtsprechung das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Emissionspotenzial ausreichend bestimmt ist. Beide Nutzungen können nur nach einem Antrag auf Bau- und Nutzungsgenehmigung zugelassen werden, wenn sie die Regelungen des Bebauungsplans und den Rahmenbedingungen nach der BauNVO entsprechen. Im Rahmen dieser Regelungen dürfen alle im Plangebiet zulässige Nutzungen wie Wohn- oder Beherbergungsgebäude Verkehr erzeugen. Wenn Beherbergungs- und sonstige Gewerbebetriebe in die nächsthöhere Emissionsgruppe der "das Wohnen nicht wesentlich störenden" Betriebe fallen, sind sie in allgemeinen Wohngebieten hingegen nicht zulässig, sondern nur in Mischgebieten.

Die Erhaltungszustände der Gemeindestraßen werden regelmäßig und auf besondere Hinweise aus der Bevölkerung hin geprüft und Schäden bei Bedarf repariert. Eine grundhafte Erneuerung des Allerthalwegs oder der Walbecker Straße stehen derzeit nicht an. Die relativ geringen Verkehrssteigerungen aufgrund der voraussichtlich lediglich 26 Bauplätze infolge der vorliegenden Planung verursachen keine besonderen



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Belastungen des Zustands der beiden Verkehrswege. Die seit 1987 gültige Erschließungsbeitragssatzung regelt die Erhebung des Erschließungsbeitrags unter anderem für die Errichtung öffentliche Straßen. Die angesprochene Schadensreparatur von Bestandsstraßen ist hingegen nicht Bestandteil der Kostenumlegung nach der Erschließungsbeitragssatzung. Es besteht in der Gemeinde Grasleben keine Satzung zur Erhebung von Anliegerbeträgen für die Reparatur oder die bauliche Veränderung von Straßen.

Die Nutzung des Bergwerksfeldes Braunschweig–Lüneburg geschieht aufgrund der durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG; Hannover) nach dem Bundesberggesetz durchgeführten Übertragung des Bergwerkseigentums an die K+S Minerals and Agriculture GmbH (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)). Die Gemeinde Grasleben besitzt keine Planungshoheit oder Eingriffsmöglichkeit über bergrechtliche Sachverhalte. Die Behandlung von Gebäudebelastungen aufgrund der Abbautätigkeit durch K+S, bspw. durch untertägige Abbausprengungen, fallen unter die bergrechtlichen Aufgaben des LBEG am Dienstsitz Clausthal-Zellerfeld.

Die Gestaltung Graslebens als attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist Anliegen vielfältigen bürgerschaftlichen und politischen Engagements in der Gemeinde. Dieses weite und grundlegende Gestaltungsfeld des Zusammenlebens kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplans, der vorwiegend nur dem Wohnen dienen soll, bearbeitet werden.

Statistisch steigen die individuellen Flächenansprüche in der Bevölkerung an das Wohnen. Gleichzeitig verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Beides führt zu einem strukturellen Mehrbedarf an Wohneinheiten. Unter diesen Voraussetzungen dient die Planung von voraussichtlich 26 Bauplätzen der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung im Ort Grasleben und stärkt die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf bisher unbebautes Grün- oder Ackerland zugreift, wird regelmäßig der Eingriff in Natur und Landschaft begutachtet, bilanziert und bei erheblichen Eingriffen auch ausgeglichen bzw. kompensiert. So wurde auch im Rahmen der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine fachplanerische Bestandserfassung der vorhandenen Biotoptypen und der betroffenen Tierwelt durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Überarbeitung der Planung zum Entwurf des Bauleitplans eingearbeitet. Bei der Untersuchung wurde auch der angesprochene und gesetzlich besonders geschützte Weißstorch als Nahrungsgast festgestellt. Als Maßnahmen für den besonderen Artenschutz fordert der Fachplaner zur Vermeidung erheblicher Eingriffe ggf. vor einem Eingriff die Untersuchung von Habitatbäumen und Beachtung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Beachtung der allgemeinen Vogelbrutzeit als Bauzeitbeschränkung. Diesen Forderungen ist auf der nachfolgenden Planungsebene bei der Ausgestaltung von Baugenehmigungen zu folgen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung folgen aus der Bestandserhebung keine zu beachtenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Nach den Informationen der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden, des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt, sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und die Umgebung frei von Beeinflussungen des Hochwasserschutzes. Es liegen weder ein Überschwemmungsgebiet, ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Die Situation des Starkregenereignisses von 2020 an der Magdeburger Straße war kein Hochwasser, sondern eine grundlegend andere und sehr besondere. Die u.a. von den nördlich Graslebens und damit höher liegenden Ackerflächen abfließenden Wassermengen wurden durch den infolge der grundhaften Erneuerung der Magdeburger Straße ausgekofferten Straßenverlauf nach Osten abgeleitet. Die Sohle der ausgekofferten Straße lag damit tiefer als das nach Süden

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

angrenzende Gelände, wodurch die Wassermenge nicht direkt, über die Magdeburger Straße hinweg, in den Graslebener Mühlengraben fließen könnten.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich durch ein Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für die privaten Baugrundstücke nachgewiesen. Die Ableitung des straßenseitig gesammelten Niederschlagswassers erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Da die baulich genutzte Umgebung des Plangebiets, wie in der Stellungnahme auch genannt, höher liegt als das Plangebiet, wird durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser kein Gefahrenpotenzial für die Umgebung und insbesondere die höher liegende Nachbarschaft am Allerthalweg gesehen.

Die vorliegende Planung schließt einerseits an einen vorhandenen Siedlungsarm an und bewegt sich andererseits auf einen weiteren Siedlungsarm an der Magdeburger Straße zu. Insofern wird die Siedlungsentwicklung quasi nach innen durchgeführt, unter Schutz des weitflächig und zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Außenraums und des Landschaftsbildes. Die Planung wird deshalb als sinnvolle Arrondierung der Ortslage betrachtet. Grasleben wird auch mit der Ergänzung des Wohngebiets im Bebauungsplan "Krumme Wiesen" ein Ort im ländlichen Raum bleiben.

D6

**Stellungnahme vom 17.10.2021**

Wir als Unterzeichner des Ihnen vorliegenden Schreibens sind Anwohner der Straßen Allerthalweg und Walbecker Straße in Grasleben sowie größtenteils auch die Eigentümer der Häuser und Grundstücke.

Kürzlich haben wir von den Plänen der Gemeinde zur Gründung eines Neubaugebietes unter dem Namen "Krumme Wiesen" unweit des Allerthalweges erfahren. Dies nehmen wir als Anlass, Ihnen wunschgemäß unsere Sorgen und Nöte, Hinweise und Anmerkungen sowie auch Wünsche und Forderungen zu übermitteln. Dabei beziehen wir uns auf den aktuell veröffentlichten Planungsstand (Vorlagen-Nr. 018/21 des Fachbereiches Bauen und Ordnung).

Einige von uns sind ehemalige Stadtbewohner, mitunter aus Großstädten, teilweise auch Dorfbewohner. Allesamt haben wir uns jedoch bewusst für ein Leben in Grasleben entschieden, um unweit der Natur mit Kindern, Enkeln, Eltern, Haustieren, Freunden, Bekannten und Nachbarn in ländlicher Ruhe leben zu können. Dies haben wir allesamt in unserem Wohngebiet gefunden.

**Lärm und Verkehrsbelastung/ Zustand Straße**

Durch die Bautätigkeiten am Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring haben wir in den letzten Jahren eine starke Zunahme von LKW-Fahrten verzeichnen müssen. Zugenommen hat mit den Bautätigkeiten auch der PKW-Verkehr. Der LKW-Verkehr lässt nunmehr langsam nach, es ist allerdings weiterhin von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen. Der PKW-Verkehr durch die Anwohner bleibt jedoch. Im Zuge der Bautätigkeiten haben wir einige (teilweise sehr) gefährliche Situationen durch Baufahrzeuge erlebt. Gerade die kleineren Kinder können die dadurch entstandenen Gefahren für sich nicht einschätzen. Durch die Anwohnerfahrten hat der Verkehr ebenfalls zugenommen, auch hier gab und gibt es regelmäßig gefährliche Situationen. Die von ihnen installierte Zone-30 wird sehr häufig nicht beachtet. Auch die Vorfahrtsregeln an den Kreuzungen Walbecker Straße/ Lindenbreite und Walbecker Straße/ Allerthalweg/ Sandbreite sind einigen Verkehrsteilnehmern scheinbar nicht bekannt.

**Im Zuge der möglichen Beschließung des Neubaugebietes "Krumme Wiesen" fordern wir hier durch eine erwartete weitere Zunahme der Verkehrsbelastung Entlastungen. Dabei erwarten wir Prüfungen für weitere Entschleunigungsmaßnahmen wie beispielsweise große "30-Zeichen" auf der Straße, Radarüberwachungsanlagen analog der Vorsfelder Straße, zusätzliche Zeichen für gleichrangige Straßen, sowie auch Geschwindigkeitskontrollen entlang der gesamten Zone 30 ab der Kreuzung zum Walbecker Tor.**

Für den Allerthalweg befürchten wir eine besonders starke Zunahme des Verkehrs. Aktuell fahren nur die Anwohner sowie einige gewerbliche Fahrzeuge der Allerthal Gras Leben GmbH durch die Straße. Durch das geplante Neubaugebiet entstehen 24 Grundstücke, sodass vermutlich etwa

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

48 Fahrzeuge neu hinzukommen werden. Da wir die aktuell unter den Einflüssen von Covid-19 sehr geringe Fahrleistung der meisten Fahrzeuge wieder steigern werden, gehen wir von einer wöchentlichen Zunahme von über 1.000 Fahrten mit PKW aus (Schätzung werktags 1 Arbeitsfahrt und 1 weitere Fahrt je Fahrzeug, wochenends 2 Fahrten mit 1 Fahrzeug je Haushalt). Hinzu kommen während der Bauphase die Baufahrzeuge. Mit der Verkehrsbelastung steigt auch die Belastung durch die Abgase der Fahrzeuge. Ein weiterer Grund für ein Leben im Dorf ist die sauberere Luft gegenüber dem Stadtleben.

**Hier fordern wir eine Beauftragung eines darauf spezialisierten Unternehmens zur Erstellung eines belastbaren Gutachtens zur Beurteilung der Verkehrsbelastung durch Lärm sowie Abgase.**

**Weiter halten wir es an dieser Stelle für wichtig, dass sichergestellt wird, dass die von Ihnen im Aufstellungsbeschluss als zulässig definierten "[...] Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [...]" keinen störenden Mehr-Verkehr erzeugen dürfen.**

Weiter ist der Zustand der betroffenen Straßen Walbecker Straße und Allerthalweg für uns als Laien als "mäßig" zu bezeichnen. Die Qualität der Walbecker Straße hat durch das Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring gelitten. Dies haben Sie bereits selbst feststellen können, sodass kleinere Schlaglöcher bereits notdürftig repariert wurden. Nicht sofort sichtbar ist die Qualität des Unterbaus der Straße. Viele von uns können bei Vorbeifahrten von LKWs nicht unerhebliche Schwingungen/Erschütterungen im Haus spüren. Dies haben auch Anwohner der Walbecker Straße in Gesprächen bestätigt, es wurde davon berichtet, dass die Tassen in den Schränken klappern. Sie werden sicher nachvollziehen können, dass aus diesem Gesichtspunkt ein Neubaugebiet für uns nicht tragbar ist, da unsere Immobilien durch Risse stark an Wert verlieren oder wertlos werden, möglicherweise teure Reparaturen oder Unbewohnbarkeit drohen.

**Hierfür fordern wir vor weiteren Planungstätigkeiten die Erstellung eines Gutachtens zur Qualität der Straßen und der Auswirkungen des Baustellenverkehrs. Für uns muss sichergestellt sein, dass nicht die Anwohner für die potentiellen Schäden des Baustellenverkehrs haften und fordern hier eine schriftliche Bestätigung vorab. Weiter muss sichergestellt werden, dass aufgrund der Sprengungen durch die Fa. K+S weitere Gebäudebelastungen vermieden werden.**

**Für den Fall eines zukünftigen Beschlusses für das Neubaugebiet "Krumme Wiesen" fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in den betreffenden Straßenabschnitten.**

Für den hinteren Teil des Allerthalweges ist die Situation eine andere. Dieser Abschnitt befindet sich in privater Hand. Wie Sie kürzlich in der Ratssitzung vom 20.09.2021 geäußert haben, gibt es Pläne diesen Straßenabschnitt vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben. Hier fordern wir vorab ein Gutachten zur Qualität der Straße, sowie der zum Stand heute notwendigen Tätigkeiten, um diese in einen akzeptablen Zustand zu bringen.

**Auch hier fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in dem betreffenden Straßenabschnitt, insbesondere vor Verkauf des Privatabschnittes an die Gemeinde.**

In der Ratssitzung vom 20.09.2021 wurde von Herrn Janze darauf hingewiesen, dass die Straße nur in gutem Zustand übernommen werden soll. Hierbei fragen wir uns, wie dann nach Abschluss der möglichen Bauarbeiten mit dem dann vorherrschenden Zustand der Straße umgegangen werden soll.

**Attraktivität Grasleben als Wohnort**

In der Ratssitzung am 20.09.2021 wurde unter anderem die Steigerung der Attraktivität Graslebens als Wohnort als ein Grund für die Erschließung des Baugebietes als Grundlage für die Ansiedlung weiterer Bewohner genannt. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur aus, neue Einwohner anzusiedeln. Es muss ein Gesamtkonzept existieren, wie die Gemeindeinfrastruktur an die höhere

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Einwohnerzahl angepasst wird. Dies betrifft beispielsweise die Gewährleistung der ärztlichen Versorgung, der Rechtsanspruch auf KiTa-Betreuung und den öffentlichen Nahverkehr.

**Umweltthemen**

In Ihrem Magazin "zeitlos" der Ausgabe 03/2021 wird die erfolgreiche Wiederansiedlung von Störchen im Gemeindegebiet hervorgehoben. Dabei wird insbesondere das Storchennest der ehemaligen Allerthalwerke aufgeführt. Weiter schreiben Sie, dass die großen Bestandsrückgänge unter anderem auf die "Umwandlung von Wiesen in Felder" zurückzuführen ist. Gerade die "Krumme Wiesen" sind ein wichtiges Gebiet der Nahrungssuche sowie auch Balzgebiet der frisch angesiedelten Störche. Wie passt dies mit den aktuellen Planungen für das Baugebiet zusammen?

Neben den Störchen konnten Graureiher, Fledermäuse, Milane, Maulwürfe, Frösche und weitere Tiere mehrfach gesichtet werden.

**Unter diesen Gegebenheiten halten wir die Erstellung eines Tierschutzgutachtens für notwendig.**

Das Gebiet "Krumme Wiesen" ist der niedrigste Punkt in Grasleben und wird durch den Mühlengraben begrenzt, der in den Graslebener Bach übergeht, welcher in Weferlingen in die Aller mündet. Die Aller gehört zu den hochwassergefährdeten Flüssen in Deutschland.

Aufgrund der Klimaveränderungen steigt das Risiko von Starkregen - nicht nur generell, sondern auch in unserer Region, wie das Hochwasser am 13.06.2020 in Grasleben gezeigt hat. Das Gebiet des geplanten Neubaugebietes liegt tiefer als die dazumal überflutete Magdeburger Straße. Das Ufer des Mühlengrabens wurde bereits teilweise durch Hochwasser unterspült.

**Hier sollte mit einem Gutachten sichergestellt werden, dass von erneuten Starkregenfällen/Unwettern keine Gefahr durch fehlende Sickerflächen für das Neubaugebiet und die umliegenden Bereiche ausgeht.**

**Schlusswort**

Gedanken an die Attraktivität für einen Wohnort zu investieren ist sicher sehr vorbildlich, an dieser Stelle sollten Sie jedoch auch an die direkten Anwohner denken -- für uns sinkt die Attraktivität Graslebens durch ein weiteres Baugebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit dem Wissen um Neubaugebiete rechts und links des Allerthalweges hätten viele Anwohner ihr Haus nicht hier gekauft oder gebaut. Wir haben uns explizit für den ländlichen Raum zum Wohnen entschieden, der durch ein weiteres Baugebiet nicht mehr gegeben ist.

**Bemerkung:**

Der Ort Grasleben, ein Dorf mit etwa 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, ist der Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeine Grasleben. Aus siedlungsstruktureller und raumordnerischer Sicht der dezentralen Konzentration der Siedlungstätigkeit auch im ländlichen Raum fallen ihm daher die verschiedensten Versorgungsaufgaben zu. In ihm sollen daher nicht nur die Einrichtungen und Angebote der Versorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs, der sozialen, kulturellen und der Bildungsinfrastruktur vorhanden sein, sondern auch Flächen für die Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht am Allerthalweg die bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen und an der Walbecker Straße teils durch gemischte Baufläche, teils durch allgemeine Wohngebiete vor. In diesen Darstellungen sind baugebieterschließende Straßen und die daraus erwachsenden Verkehre grundsätzlich üblich und zulässig, auch auf den hinführenden Strecken. Die Walbecker Straße ist dabei die historisch gewachsene Erschließung des gesamten südöstlichen Ortsbereichs. Der Allerthalweg ist auf seiner gesamten Länge, also auf den beiden Flurstücken 488/4 (Flur 3) und 51 (Flur 15), öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche. Er dient damit dem Allgemeingebrauch. Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist auch vor diesem Hintergrund zulässig.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Die Anbindung des Baugebiets "Krumme Wiesen" über den Allerthalweg mit einer zusätzlich ermöglichten Bebauung von voraussichtlich lediglich 26 Bauplätzen in allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen weder qualitativ noch quantitativ erheblichen Auswirkungen auf Verkehrsmenge und -belastung des Allerthalwegs oder auch der Walbecker Straße nach sich ziehen können. Es ist aufgrund der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der nach textlicher Festsetzung Ziffer 1 des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer besonderen Verkehrsmenge und -belastung durch Pkw- oder Schwerverkehr und damit eine planungsbedingte Gefährdung der "ländlichen Ruhe", von kleinen Kindern oder der "sauberen Luft" zu rechnen. Die Möglichkeiten der Bauleitplanung oder Maßnahmen der Verkehrslenkung können die allgemeine elterliche Aufsichtspflicht nicht ersetzen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie bspw. die Änderung der Tempo-30-Zone in der Walbecker Straßen, können nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein, da sie nicht die eigentliche Bodennutzung bestimmen und deshalb die notwendige Ermächtigung zur Festsetzung in § 9 Baugesetzbuch fehlt. Im Übrigen gehört es zum Wesenszug einer Tempo-30-Zone, dass grundsätzlich an Einmündungen und Kreuzungen keine vorfahrtsregelnden Zeichen stehen und deshalb die Regelung nach § 8 Straßenverkehrs-Ordnung gilt, wonach Vorfahrt hat, wer von rechts kommt. Die Aufstellung des Verkehrszeichens 102 "Kreuzung oder Einmündung mit Vorfahrt von rechts", ein Gefahrenzeichen, dient ausschließlich dem besonderen Gefahrenstellenhinweis an schwer erkennbaren, unübersichtlichen oder erst kürzlich in der Vorfahrtsregelung veränderten Einmündungen oder Kreuzungen.

Einer besonderen Regelung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der sonstigen "nicht störenden" Gewerbebetriebe bedarf es nicht, da über die Gesetzeslage und die Rechtsprechung das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Emissionspotenzial ausreichend bestimmt ist. Beide Nutzungen können nur nach einem Antrag auf Bau- und Nutzungsgenehmigung zugelassen werden, wenn sie die Regelungen des Bebauungsplans und den Rahmenbedingungen nach der BauNVO entsprechen. Im Rahmen dieser Regelungen dürfen alle im Plangebiet zulässige Nutzungen wie Wohn- oder Beherbergungsgebäude Verkehr erzeugen. Wenn Beherbergungs- und sonstige Gewerbebetriebe in die nächsthöhere Emissionsgruppe der "das Wohnen nicht wesentlich störenden" Betriebe fallen, sind sie in allgemeinen Wohngebieten hingegen nicht zulässig, sondern nur in Mischgebieten.

Die Erhaltungszustände der Gemeindestraßen werden regelmäßig und auf besondere Hinweise aus der Bevölkerung hin geprüft und Schäden bei Bedarf repariert. Eine grundhafte Erneuerung des Allerthalwegs oder der Walbecker Straße stehen derzeit nicht an. Die relativ geringen Verkehrssteigerungen aufgrund der voraussichtlich lediglich 26 Bauplätze infolge der vorliegenden Planung verursachen keine besonderen Belastungen des Zustands der beiden Verkehrswege. Die seit 1987 gültige Erschließungsbeitragsatzung regelt die Erhebung des Erschließungsbeitrags unter anderem für die Errichtung öffentliche Straßen. Die angesprochene Schadensreparatur von Bestandsstraßen ist hingegen nicht Bestandteil der Kostenumlegung nach der Erschließungsbeitragsatzung. Es besteht in der Gemeinde Grasleben keine Satzung zur Erhebung von Anliegerbeträgen für die Reparatur oder die bauliche Veränderung von Straßen.

Die Nutzung des Bergwerksfeldes Braunschweig-Lüneburg geschieht aufgrund der durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG; Hannover) nach dem Bundesberggesetz durchgeführten Übertragung des Bergwerkseigentums an die K+S Minerals and Agriculture GmbH (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)). Die Gemeinde Grasleben besitzt keine Planungshoheit oder Eingriffsmöglichkeit über bergrechtliche Sachverhalte. Die Behandlung von Gebäudebelastungen aufgrund der Abbautätigkeit durch K+S, bspw. durch untertägige Abbausprengungen, fallen unter die bergrechtlichen Aufgaben des LBEG am Dienstsitz Clausthal-Zellerfeld.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Die Gestaltung Graslebens als attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist Anliegen vielfältigen bürgerschaftlichen und politischen Engagements in der Gemeinde. Dieses weite und grundlegende Gestaltungsfeld des Zusammenlebens kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplans, der vorwiegend nur dem Wohnen dienen soll, bearbeitet werden.

Statistisch steigen die individuellen Flächenansprüche in der Bevölkerung an das Wohnen. Gleichzeitig verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Beides führt zu einem strukturellen Mehrbedarf an Wohneinheiten. Unter diesen Voraussetzungen dient die Planung von voraussichtlich 26 Bauplätzen der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung im Ort Grasleben und stärkt die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf bisher unbebautes Grün- oder Ackerland zugreift, wird regelmäßig der Eingriff in Natur und Landschaft begutachtet, bilanziert und bei erheblichen Eingriffen auch ausgeglichen bzw. kompensiert. So wurde auch im Rahmen der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine fachplanerische Bestandserfassung der vorhandenen Biotoptypen und der betroffenen Tierwelt durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Überarbeitung der Planung zum Entwurf des Bauleitplans eingearbeitet. Bei der Untersuchung wurde auch der angesprochene und gesetzlich besonders geschützte Weißstorch als Nahrungsgast festgestellt. Als Maßnahmen für den besonderen Artenschutz fordert der Fachplaner zur Vermeidung erheblicher Eingriffe ggf. vor einem Eingriff die Untersuchung von Habitatbäumen und Beachtung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Beachtung der allgemeinen Vogelbrutzeit als Bauzeitbeschränkung. Diesen Forderungen ist auf der nachfolgenden Planungsebene bei der Ausgestaltung von Baugenehmigungen zu folgen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung folgen aus der Bestandserhebung keine zu beachtenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Nach den Informationen der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden, des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt, sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und die Umgebung frei von Beeinflussungen des Hochwasserschutzes. Es liegen weder ein Überschwemmungsgebiet, ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Die Situation des Starkregenereignisses von 2020 an der Magdeburger Straße war kein Hochwasser, sondern eine grundlegend andere und sehr besondere. Die u.a. von den nördlich Graslebens und damit höher liegenden Ackerflächen abfließenden Wassermengen wurden durch den infolge der grundhaften Erneuerung der Magdeburger Straße ausgekofferten Straßenverlauf nach Osten abgeleitet. Die Sohle der ausgekofferten Straße lag damit tiefer als das nach Süden angrenzende Gelände, wodurch die Wassermenge nicht direkt, über die Magdeburger Straße hinweg, in den Graslebener Mühlengraben fließen konnten.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich durch ein Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für die privaten Baugrundstücke nachgewiesen. Die Ableitung des straßenseitig gesammelten Niederschlagswassers erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Da die baulich genutzte Umgebung des Plangebiets, wie in der Stellungnahme auch genannt, höher liegt als das Plangebiet, wird durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser kein Gefahrenpotenzial für die Umgebung und insbesondere die höher liegende Nachbarschaft am Allerthalweg gesehen.

Die vorliegende Planung schließt einerseits an einen vorhandenen Siedlungsarm an und bewegt sich andererseits auf einen weiteren Siedlungsarm an der Magdeburger Straße zu. Insofern wird die Siedlungsentwicklung quasi nach innen durchgeführt, unter Schutz des weitflächig und zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Außenraums und des Landschaftsbildes. Die Planung wird deshalb als sinnvolle Arrondierung

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

der Ortslage betrachtet. Grasleben wird auch mit der Ergänzung des Wohngebiets im Bebauungsplan "Krumme Wiesen" ein Ort im ländlichen Raum bleiben.

D7

**Stellungnahme vom 17.10.2021**

Wir als Unterzeichner des Ihnen vorliegenden Schreibens sind Anwohner der Straßen Allerthalweg und Walbecker Straße in Grasleben sowie größtenteils auch die Eigentümer der Häuser und Grundstücke.

Kürzlich haben wir von den Plänen der Gemeinde zur Gründung eines Neubaugebietes unter dem Namen "Krumme Wiesen" unweit des Allerthalweges erfahren. Dies nehmen wir als Anlass, Ihnen wunschgemäß unsere Sorgen und Nöte, Hinweise und Anmerkungen sowie auch Wünsche und Forderungen zu übermitteln. Dabei beziehen wir uns auf den aktuell veröffentlichten Planungsstand (Vorlagen-Nr. 018/21 des Fachbereiches Bauen und Ordnung).

Einige von uns sind ehemalige Stadtbewohner, mitunter aus Großstädten, teilweise auch Dorfbewohner. Allesamt haben wir uns jedoch bewusst für ein Leben in Grasleben entschieden, um unweit der Natur mit Kindern, Enkeln, Eltern, Haustieren, Freunden, Bekannten und Nachbarn in ländlicher Ruhe leben zu können. Dies haben wir allesamt in unserem Wohngebiet gefunden.

**Lärm und Verkehrsbelastung/ Zustand Straße**

Durch die Bautätigkeiten am Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring haben wir in den letzten Jahren eine starke Zunahme von LKW-Fahrten verzeichnen müssen. Zugenommen hat mit den Bautätigkeiten auch der PKW-Verkehr. Der LKW-Verkehr lässt nunmehr langsam nach, es ist allerdings weiterhin von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen. Der PKW-Verkehr durch die Anwohner bleibt jedoch. Im Zuge der Bautätigkeiten haben wir einige (teilweise sehr) gefährliche Situationen durch Baufahrzeuge erlebt. Gerade die kleineren Kinder können die dadurch entstandenen Gefahren für sich nicht einschätzen. Durch die Anwohnerfahrten hat der Verkehr ebenfalls zugenommen, auch hier gab und gibt es regelmäßig gefährliche Situationen. Die von ihnen installierte Zone-30 wird sehr häufig nicht beachtet. Auch die Vorfahrtsregeln an den Kreuzungen Walbecker Straße/ Lindenbreite und Walbecker Straße/ Allerthalweg/ Sandbreite sind einigen Verkehrsteilnehmern scheinbar nicht bekannt.

**Im Zuge der möglichen Beschließung des Neubaugebietes "Krumme Wiesen" fordern wir hier durch eine erwartete weitere Zunahme der Verkehrsbelastung Entlastungen. Dabei erwarten wir Prüfungen für weitere Entschleunigungsmaßnahmen wie beispielsweise große "30-Zeichen" auf der Straße, Radarüberwachungsanlagen analog der Vorsfelder Straße, zusätzliche Zeichen für gleichrangige Straßen, sowie auch Geschwindigkeitskontrollen entlang der gesamten Zone 30 ab der Kreuzung zum Walbecker Tor.**

Für den Allerthalweg befürchten wir eine besonders starke Zunahme des Verkehrs. Aktuell fahren nur die Anwohner sowie einige gewerbliche Fahrzeuge der Allerthal Gras Leben GmbH durch die Straße. Durch das geplante Neubaugebiet entstehen 24 Grundstücke, sodass vermutlich etwa 48 Fahrzeuge neu hinzukommen werden. Da wir die aktuell unter den Einflüssen von Covid-19 sehr geringe Fahrleistung der meisten Fahrzeuge wieder steigern werden, gehen wir von einer wöchentlichen Zunahme von über 1.000 Fahrten mit PKW aus (Schätzung werktags 1 Arbeitsfahrt und 1 weitere Fahrt je Fahrzeug, wochenends 2 Fahrten mit 1 Fahrzeug je Haushalt). Hinzu kommen während der Bauphase die Baufahrzeuge. Mit der Verkehrsbelastung steigt auch die Belastung durch die Abgase der Fahrzeuge. Ein weiterer Grund für ein Leben im Dorf ist die sauberere Luft gegenüber dem Stadtleben.

**Hier fordern wir eine Beauftragung eines darauf spezialisierten Unternehmens zur Erstellung eines belastbaren Gutachtens zur Beurteilung der Verkehrsbelastung durch Lärm sowie Abgase.**

**Weiter halten wir es an dieser Stelle für wichtig, dass sichergestellt wird, dass die von Ihnen im Aufstellungsbeschluss als zulässig definierten "[...] Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [...]" keinen störenden Mehr-Verkehr erzeugen dürfen.**



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Weiter ist der Zustand der betroffenen Straßen Walbecker Straße und Allerthalweg für uns als Laien als "mäßig" zu bezeichnen. Die Qualität der Walbecker Straße hat durch das Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring gelitten. Dies haben Sie bereits selbst feststellen können, sodass kleinere Schlaglöcher bereits notdürftig repariert wurden. Nicht sofort sichtbar ist die Qualität des Unterbaus der Straße. Viele von uns können bei Vorbeifahrten von LKWs nicht unerhebliche Schwingungen/ Erschütterungen im Haus spüren. Dies haben auch Anwohner der Walbecker Straße in Gesprächen bestätigt, es wurde davon berichtet, dass die Tassen in den Schränken klappern. Sie werden sicher nachvollziehen können, dass aus diesem Gesichtspunkt ein Neubaugebiet für uns nicht tragbar ist, da unsere Immobilien durch Risse stark an Wert verlieren oder wertlos werden, möglicherweise teure Reparaturen oder Unbewohnbarkeit drohen.

**Hierfür fordern wir vor weiteren Planungstätigkeiten die Erstellung eines Gutachtens zur Qualität der Straßen und der Auswirkungen des Baustellenverkehrs. Für uns muss sichergestellt sein, dass nicht die Anwohner für die potentiellen Schäden des Baustellenverkehrs haften und fordern hier eine schriftliche Bestätigung vorab. Weiter muss sichergestellt werden, dass aufgrund der Sprengungen durch die Fa. K+S weitere Gebäudebelastungen vermieden werden.**

**Für den Fall eines zukünftigen Beschlusses für das Neubaugebiet "Krumme Wiesen" fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in den betreffenden Straßenabschnitten.**

Für den hinteren Teil des Allerthalweges ist die Situation eine andere. Dieser Abschnitt befindet sich in privater Hand. Wie Sie kürzlich in der Ratssitzung vom 20.09.2021 geäußert haben, gibt es Pläne diesen Straßenabschnitt vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben. Hier fordern wir vorab ein Gutachten zur Qualität der Straße, sowie der zum Stand heute notwendigen Tätigkeiten, um diese in einen akzeptablen Zustand zu bringen.

**Auch hier fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in dem betreffenden Straßenabschnitt, insbesondere vor Verkauf des Privatabschnittes an die Gemeinde.**

In der Ratssitzung vom 20.09.2021 wurde von Herrn Janze darauf hingewiesen, dass die Straße nur in gutem Zustand übernommen werden soll. Hierbei fragen wir uns, wie dann nach Abschluss der möglichen Bauarbeiten mit dem dann vorherrschenden Zustand der Straße umgegangen werden soll.

#### **Attraktivität Grasleben als Wohnort**

In der Ratssitzung am 20.09.2021 wurde unter anderem die Steigerung der Attraktivität Graslebens als Wohnort als ein Grund für die Erschließung des Baugebietes als Grundlage für die Ansiedlung weiterer Bewohner genannt. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur aus, neue Einwohner anzusiedeln. Es muss ein Gesamtkonzept existieren, wie die Gemeindeinfrastruktur an die höhere Einwohnerzahl angepasst wird. Dies betrifft beispielsweise die Gewährleistung der ärztlichen Versorgung, der Rechtsanspruch auf KiTa-Betreuung und den öffentlichen Nahverkehr.

#### **Umwelthemen**

In Ihrem Magazin "zeitlos" der Ausgabe 03/2021 wird die erfolgreiche Wiederansiedlung von Störchen im Gemeindegebiet hervorgehoben. Dabei wird insbesondere das Storchennest der ehemaligen Allerthalwerke aufgeführt. Weiter schreiben Sie, dass die großen Bestandsrückgänge unter anderem auf die "Umwandlung von Wiesen in Felder" zurückzuführen ist. Gerade die "Krumme Wiesen" sind ein wichtiges Gebiet der Nahrungssuche sowie auch Balzgebiet der frisch angesiedelten Störche. Wie passt dies mit den aktuellen Planungen für das Baugebiet zusammen?

Neben den Störchen konnten Graureiher, Fledermäuse, Milane, Maulwürfe, Frösche und weitere Tiere mehrfach gesichtet werden.

**Unter diesen Gegebenheiten halten wir die Erstellung eines Tierschutzgutachtens für notwendig.**

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Das Gebiet "Krumme Wiesen" ist der niedrigste Punkt in Grasleben und wird durch den Mühlengraben begrenzt, der in den Graslebener Bach übergeht, welcher in Weferlingen in die Aller mündet. Die Aller gehört zu den hochwassergefährdeten Flüssen in Deutschland.

Aufgrund der Klimaveränderungen steigt das Risiko von Starkregen - nicht nur generell, sondern auch in unserer Region, wie das Hochwasser am 13.06.2020 in Grasleben gezeigt hat. Das Gebiet des geplanten Neubaugebietes liegt tiefer als die dazumal überflutete Magdeburger Straße. Das Ufer des Mühlengrabens wurde bereits teilweise durch Hochwasser unterspült.

**Hier sollte mit einem Gutachten sichergestellt werden, dass von erneuten Starkregenfällen/Unwettern keine Gefahr durch fehlende Sickerflächen für das Neubaugebiet und die umliegenden Bereiche ausgeht.**

**Schlusswort**

Gedanken an die Attraktivität für einen Wohnort zu investieren ist sicher sehr vorbildlich, an dieser Stelle sollten Sie jedoch auch an die direkten Anwohner denken -- für uns sinkt die Attraktivität Graslebens durch ein weiteres Baugebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit dem Wissen um Neubaugebiete rechts und links des Allerthalweges hätten viele Anwohner ihr Haus nicht hier gekauft oder gebaut. Wir haben uns explizit für den ländlichen Raum zum Wohnen entschieden, der durch ein weiteres Baugebiet nicht mehr gegeben ist.

**Bemerkung:**

Der Ort Grasleben, ein Dorf mit etwa 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, ist der Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeine Grasleben. Aus siedlungsstruktureller und raumordnerischer Sicht der dezentralen Konzentration der Siedlungstätigkeit auch im ländlichen Raum fallen ihm daher die verschiedensten Versorgungsaufgaben zu. In ihm sollen daher nicht nur die Einrichtungen und Angebote der Versorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs, der sozialen, kulturellen und der Bildungsinfrastruktur vorhanden sein, sondern auch Flächen für die Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht am Allerthalweg die bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen und an der Walbecker Straße teils durch gemischte Baufläche, teils durch allgemeine Wohngebiete vor. In diesen Darstellungen sind baugebieterschließende Straßen und die daraus erwachsenden Verkehre grundsätzlich üblich und zulässig, auch auf den hinführenden Strecken. Die Walbecker Straße ist dabei die historisch gewachsene Erschließung des gesamten südöstlichen Ortsbereichs. Der Allerthalweg ist auf seiner gesamten Länge, also auf den beiden Flurstücken 488/4 (Flur 3) und 51 (Flur 15), öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche. Er dient damit dem Allgemeingebrauch. Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist auch vor diesem Hintergrund zulässig.

Die Anbindung des Baugebiets "Krumme Wiesen" über den Allerthalweg mit einer zusätzlich ermöglichten Bebauung von voraussichtlich lediglich 26 Bauplätzen in allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen weder qualitativ noch quantitativ erheblichen Auswirkungen auf Verkehrsmenge und -belastung des Allerthalwegs oder auch der Walbecker Straße nach sich ziehen können. Es ist aufgrund der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der nach textlicher Festsetzung Ziffer 1 des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer besonderen Verkehrsmenge und -belastung durch Pkw- oder Schwerverkehr und damit eine planungsbedingte Gefährdung der "ländlichen Ruhe", von kleinen Kindern oder der "sauberen Luft" zu rechnen. Die Möglichkeiten der Bauleitplanung oder Maßnahmen der Verkehrslenkung können die allgemeine elterliche Aufsichtspflicht nicht ersetzen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie bspw. die Änderung der Tempo-30-Zone in der Walbecker Straßen, können nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein, da sie nicht die eigentliche Bodennutzung bestimmen und deshalb die notwendige Ermächtigung zur Festsetzung in § 9 Baugesetzbuch fehlt. Im Übrigen gehört

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

es zum Wesenszug einer Tempo-30-Zone, dass grundsätzlich an Einmündungen und Kreuzungen keine vorfahrtsregelnden Zeichen stehen und deshalb die Regelung nach § 8 Straßenverkehrs-Ordnung gilt, wonach Vorfahrt hat, wer von rechts kommt. Die Aufstellung des Verkehrszeichens 102 "Kreuzung oder Einmündung mit Vorfahrt von rechts", ein Gefahrenzeichen, dient ausschließlich dem besonderen Gefahrstellenhinweis an schwer erkennbaren, unübersichtlichen oder erst kürzlich in der Vorfahrtsregelung veränderten Einmündungen oder Kreuzungen.

Einer besonderen Regelung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der sonstigen "nicht störenden" Gewerbebetriebe bedarf es nicht, da über die Gesetzeslage und die Rechtsprechung das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Emissionspotenzial ausreichend bestimmt ist. Beide Nutzungen können nur nach einem Antrag auf Bau- und Nutzungsgenehmigung zugelassen werden, wenn sie die Regelungen des Bebauungsplans und den Rahmenbedingungen nach der BauNVO entsprechen. Im Rahmen dieser Regelungen dürfen alle im Plangebiet zulässige Nutzungen wie Wohn- oder Beherbergungsgebäude Verkehr erzeugen. Wenn Beherbergungs- und sonstige Gewerbebetriebe in die nächsthöhere Emissionsgruppe der "das Wohnen nicht wesentlich störenden" Betriebe fallen, sind sie in allgemeinen Wohngebieten hingegen nicht zulässig, sondern nur in Mischgebieten.

Die Erhaltungszustände der Gemeindestraßen werden regelmäßig und auf besondere Hinweise aus der Bevölkerung hin geprüft und Schäden bei Bedarf repariert. Eine grundhafte Erneuerung des Allertalwegs oder der Walbecker Straße stehen derzeit nicht an. Die relativ geringen Verkehrssteigerungen aufgrund der voraussichtlich lediglich 26 Bauplätze infolge der vorliegenden Planung verursachen keine besonderen Belastungen des Zustands der beiden Verkehrswege. Die seit 1987 gültige Erschließungsbeitragssatzung regelt die Erhebung des Erschließungsbeitrags unter anderem für die Errichtung öffentliche Straßen. Die angesprochene Schadensreparatur von Bestandsstraßen ist hingegen nicht Bestandteil der Kostenumlegung nach der Erschließungsbeitragssatzung. Es besteht in der Gemeinde Grasleben keine Satzung zur Erhebung von Anliegerbeträgen für die Reparatur oder die bauliche Veränderung von Straßen.

Die Nutzung des Bergwerksfeldes Braunschweig-Lüneburg geschieht aufgrund der durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG; Hannover) nach dem Bundesberggesetz durchgeführten Übertragung des Bergwerkseigentums an die K+S Minerals and Agriculture GmbH (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)). Die Gemeinde Grasleben besitzt keine Planungshoheit oder Eingriffsmöglichkeit über bergrechtliche Sachverhalte. Die Behandlung von Gebäudebelastungen aufgrund der Abbautätigkeit durch K+S, bspw. durch untertägige Abbausprengungen, fallen unter die bergrechtlichen Aufgaben des LBEG am Dienstsitz Clausthal-Zellerfeld.

Die Gestaltung Graslebens als attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist Anliegen vielfältigen bürgerschaftlichen und politischen Engagements in der Gemeinde. Dieses weite und grundlegende Gestaltungsfeld des Zusammenlebens kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplans, der vorwiegend nur dem Wohnen dienen soll, bearbeitet werden.

Statistisch steigen die individuellen Flächenansprüche in der Bevölkerung an das Wohnen. Gleichzeitig verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Beides führt zu einem strukturellen Mehrbedarf an Wohneinheiten. Unter diesen Voraussetzungen dient die Planung von voraussichtlich 26 Bauplätzen der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung im Ort Grasleben und stärkt die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf bisher unbebautes Grün- oder Ackerland zugreift, wird regelmäßig der Eingriff in Natur und Landschaft begutachtet, bilanziert und bei erheblichen Eingriffen auch ausgeglichen bzw. kompensiert. So wurde auch im Rahmen der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine fachplanerische Bestandserfassung der vorhandenen Biototypen und der betroffenen Tierwelt

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Überarbeitung der Planung zum Entwurf des Bauleitplans eingearbeitet. Bei der Untersuchung wurde auch der angesprochene und gesetzlich besonders geschützte Weißstorch als Nahrungsgast festgestellt. Als Maßnahmen für den besonderen Artenschutz fordert der Fachplaner zur Vermeidung erheblicher Eingriffe ggf. vor einem Eingriff die Untersuchung von Habitatbäumen und Beachtung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Beachtung der allgemeinen Vogelbrutzeit als Bauzeitbeschränkung. Diesen Forderungen ist auf der nachfolgenden Planungsebene bei der Ausgestaltung von Baugenehmigungen zu folgen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung folgen aus der Bestandserhebung keine zu beachtenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Nach den Informationen der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden, des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt, sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und die Umgebung frei von Beeinflussungen des Hochwasserschutzes. Es liegen weder ein Überschwemmungsgebiet, ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Die Situation des Starkregenereignisses von 2020 an der Magdeburger Straße war kein Hochwasser, sondern eine grundlegend andere und sehr besondere. Die u.a. von den nördlich Graslebens und damit höher liegenden Ackerflächen abfließenden Wassermengen wurden durch den infolge der grundhaften Erneuerung der Magdeburger Straße ausgekofferten Straßenverlauf nach Osten abgeleitet. Die Sohle der ausgekofferten Straße lag damit tiefer als das nach Süden angrenzende Gelände, wodurch die Wassermenge nicht direkt, über die Magdeburger Straße hinweg, in den Graslebener Mühlengraben fließen konnten.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich durch ein Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für die privaten Baugrundstücke nachgewiesen. Die Ableitung des straßenseitig gesammelten Niederschlagswassers erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Da die baulich genutzte Umgebung des Plangebiets, wie in der Stellungnahme auch genannt, höher liegt als das Plangebiet, wird durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser kein Gefahrenpotenzial für die Umgebung und insbesondere die höher liegende Nachbarschaft am Allerthalweg gesehen.

Die vorliegende Planung schließt einerseits an einen vorhandenen Siedlungsarm an und bewegt sich andererseits auf einen weiteren Siedlungsarm an der Magdeburger Straße zu. Insofern wird die Siedlungsentwicklung quasi nach innen durchgeführt, unter Schutz des weitflächig und zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Außenraums und des Landschaftsbildes. Die Planung wird deshalb als sinnvolle Arrondierung der Ortslage betrachtet. Grasleben wird auch mit der Ergänzung des Wohngebiets im Bebauungsplan "Krumme Wiesen" ein Ort im ländlichen Raum bleiben.

**D8**

**Stellungnahme vom 17.10.2021**

Wir als Unterzeichner des Ihnen vorliegenden Schreibens sind Anwohner der Straßen Allerthalweg und Walbecker Straße in Grasleben sowie größtenteils auch die Eigentümer der Häuser und Grundstücke.

Kürzlich haben wir von den Plänen der Gemeinde zur Gründung eines Neubaugebietes unter dem Namen "Krumme Wiesen" unweit des Allerthalweges erfahren. Dies nehmen wir als Anlass, Ihnen wunschgemäß unsere Sorgen und Nöte, Hinweise und Anmerkungen sowie auch Wünsche und Forderungen zu übermitteln. Dabei beziehen wir uns auf den aktuell veröffentlichten Planungsstand (Vorlagen-Nr. 018/21 des Fachbereiches Bauen und Ordnung).

Einige von uns sind ehemalige Stadtbewohner, mitunter aus Großstädten, teilweise auch Dorfbewohner. Allesamt haben wir uns jedoch bewusst für ein Leben in Grasleben entschieden, um

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

unweit der Natur mit Kindern, Enkeln, Eltern, Haustieren, Freunden, Bekannten und Nachbarn in ländlicher Ruhe leben zu können. Dies haben wir allesamt in unserem Wohngebiet gefunden.

**Lärm und Verkehrsbelastung/ Zustand Straße**

Durch die Bautätigkeiten am Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring haben wir in den letzten Jahren eine starke Zunahme von LKW-Fahrten verzeichnen müssen. Zugenommen hat mit den Bautätigkeiten auch der PKW-Verkehr. Der LKW-Verkehr lässt nunmehr langsam nach, es ist allerdings weiterhin von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen. Der PKW-Verkehr durch die Anwohner bleibt jedoch. Im Zuge der Bautätigkeiten haben wir einige (teilweise sehr) gefährliche Situationen durch Baufahrzeuge erlebt. Gerade die kleineren Kinder können die dadurch entstandenen Gefahren für sich nicht einschätzen. Durch die Anwohnerfahrten hat der Verkehr ebenfalls zugenommen, auch hier gab und gibt es regelmäßig gefährliche Situationen. Die von ihnen installierte Zone-30 wird sehr häufig nicht beachtet. Auch die Vorfahrtsregeln an den Kreuzungen Walbecker Straße/ Lindenbreite und Walbecker Straße/ Allerthalweg/ Sandbreite sind einigen Verkehrsteilnehmern scheinbar nicht bekannt.

**Im Zuge der möglichen Beschließung des Neubaugebietes "Krumme Wiesen" fordern wir hier durch eine erwartete weitere Zunahme der Verkehrsbelastung Entlastungen. Dabei erwarten wir Prüfungen für weitere Entschleunigungsmaßnahmen wie beispielsweise große "30-Zeichen" auf der Straße, Radarüberwachungsanlagen analog der Vorsfelder Straße, zusätzliche Zeichen für gleichrangige Straßen, sowie auch Geschwindigkeitskontrollen entlang der gesamten Zone 30 ab der Kreuzung zum Walbecker Tor.**

Für den Allerthalweg befürchten wir eine besonders starke Zunahme des Verkehrs. Aktuell fahren nur die Anwohner sowie einige gewerbliche Fahrzeuge der Allerthal Gras Leben GmbH durch die Straße. Durch das geplante Neubaugebiet entstehen 24 Grundstücke, sodass vermutlich etwa 48 Fahrzeuge neu hinzukommen werden. Da wir die aktuell unter den Einflüssen von Covid-19 sehr geringe Fahrleistung der meisten Fahrzeuge wieder steigern werden, gehen wir von einer wöchentlichen Zunahme von über 1.000 Fahrten mit PKW aus (Schätzung werktags 1 Arbeitsfahrt und 1 weitere Fahrt je Fahrzeug, wochenends 2 Fahrten mit 1 Fahrzeug je Haushalt). Hinzu kommen während der Bauphase die Baufahrzeuge. Mit der Verkehrsbelastung steigt auch die Belastung durch die Abgase der Fahrzeuge. Ein weiterer Grund für ein Leben im Dorf ist die sauberere Luft gegenüber dem Stadtleben.

**Hier fordern wir eine Beauftragung eines darauf spezialisierten Unternehmens zur Erstellung eines belastbaren Gutachtens zur Beurteilung der Verkehrsbelastung durch Lärm sowie Abgase.**

**Weiter halten wir es an dieser Stelle für wichtig, dass sichergestellt wird, dass die von Ihnen im Aufstellungsbeschluss als zulässig definierten "[...] Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [...]" keinen störenden Mehr-Verkehr erzeugen dürfen.**

Weiter ist der Zustand der betroffenen Straßen Walbecker Straße und Allerthalweg für uns als Laien als "mäßig" zu bezeichnen. Die Qualität der Walbecker Straße hat durch das Neubaugebiet Bürgermeister-Nitschke-Ring gelitten. Dies haben Sie bereits selbst feststellen können, sodass kleinere Schlaglöcher bereits notdürftig repariert wurden. Nicht sofort sichtbar ist die Qualität des Unterbaus der Straße. Viele von uns können bei Vorbeifahrten von LKWs nicht unerhebliche Schwingungen/ Erschütterungen im Haus spüren. Dies haben auch Anwohner der Walbecker Straße in Gesprächen bestätigt, es wurde davon berichtet, dass die Tassen in den Schränken klappern. Sie werden sicher nachvollziehen können, dass aus diesem Gesichtspunkt ein Neubaugebiet für uns nicht tragbar ist, da unsere Immobilien durch Risse stark an Wert verlieren oder wertlos werden, möglicherweise teure Reparaturen oder Unbewohnbarkeit drohen.

**Hierfür fordern wir vor weiteren Planungstätigkeiten die Erstellung eines Gutachtens zur Qualität der Straßen und der Auswirkungen des Baustellenverkehrs. Für uns muss sichergestellt sein, dass nicht die Anwohner für die potentiellen Schäden des Baustellenverkehrs haften und fordern hier eine schriftliche Bestätigung vorab. Weiter muss sichergestellt**

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

**werden, dass aufgrund der Sprengungen durch die Fa. K+S weitere Gebäudebelastungen vermieden werden.**

**Für den Fall eines zukünftigen Beschlusses für das Neubaugebiet "Krumme Wiesen" fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in den betreffenden Straßenabschnitten.**

Für den hinteren Teil des Allerthalweges ist die Situation eine andere. Dieser Abschnitt befindet sich in privater Hand. Wie Sie kürzlich in der Ratssitzung vom 20.09.2021 geäußert haben, gibt es Pläne diesen Straßenabschnitt vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben. Hier fordern wir vorab ein Gutachten zur Qualität der Straße, sowie der zum Stand heute notwendigen Tätigkeiten, um diese in einen akzeptablen Zustand zu bringen.

**Auch hier fordern wir vorab eine schriftliche Bestätigung für die Nicht-Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in dem betreffenden Straßenabschnitt, insbesondere vor Verkauf des Privatabschnittes an die Gemeinde.**

In der Ratssitzung vom 20.09.2021 wurde von Herrn Janze darauf hingewiesen, dass die Straße nur in gutem Zustand übernommen werden soll. Hierbei fragen wir uns, wie dann nach Abschluss der möglichen Bauarbeiten mit dem dann vorherrschenden Zustand der Straße umgegangen werden soll.

#### **Attraktivität Grasleben als Wohnort**

In der Ratssitzung am 20.09.2021 wurde unter anderem die Steigerung der Attraktivität Graslebens als Wohnort als ein Grund für die Erschließung des Baugebietes als Grundlage für die Ansiedlung weiterer Bewohner genannt. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur aus, neue Einwohner anzusiedeln. Es muss ein Gesamtkonzept existieren, wie die Gemeindeinfrastruktur an die höhere Einwohnerzahl angepasst wird. Dies betrifft beispielsweise die Gewährleistung der ärztlichen Versorgung, der Rechtsanspruch auf KiTa-Betreuung und den öffentlichen Nahverkehr.

#### **Umweltthemen**

In Ihrem Magazin "zeitlos" der Ausgabe 03/2021 wird die erfolgreiche Wiederansiedlung von Störchen im Gemeindegebiet hervorgehoben. Dabei wird insbesondere das Storchennest der ehemaligen Allerthalwerke aufgeführt. Weiter schreiben Sie, dass die großen Bestandsrückgänge unter anderem auf die "Umwandlung von Wiesen in Felder" zurückzuführen ist. Gerade die "Krumme Wiesen" sind ein wichtiges Gebiet der Nahrungssuche sowie auch Balzgebiet der frisch angesiedelten Störche. Wie passt dies mit den aktuellen Planungen für das Baugebiet zusammen?

Neben den Störchen konnten Graureiher, Fledermäuse, Milane, Maulwürfe, Frösche und weitere Tiere mehrfach gesichtet werden.

**Unter diesen Gegebenheiten halten wir die Erstellung eines Tierschutzgutachtens für notwendig.**

Das Gebiet "Krumme Wiesen" ist der niedrigste Punkt in Grasleben und wird durch den Mühlengraben begrenzt, der in den Graslebener Bach übergeht, welcher in Weferlingen in die Aller mündet. Die Aller gehört zu den hochwassergefährdeten Flüssen in Deutschland.

Aufgrund der Klimaveränderungen steigt das Risiko von Starkregen - nicht nur generell, sondern auch in unserer Region, wie das Hochwasser am 13.06.2020 in Grasleben gezeigt hat. Das Gebiet des geplanten Neubaugebietes liegt tiefer als die dazumal überflutete Magdeburger Straße. Das Ufer des Mühlengrabens wurde bereits teilweise durch Hochwasser unterspült.

**Hier sollte mit einem Gutachten sichergestellt werden, dass von erneuten Starkregenfällen/Unwettern keine Gefahr durch fehlende Sickerflächen für das Neubaugebiet und die umliegenden Bereiche ausgeht.**

#### **Schlusswort**

Gedanken an die Attraktivität für einen Wohnort zu investieren ist sicher sehr vorbildlich, an dieser Stelle sollten Sie jedoch auch an die direkten Anwohner denken -- für uns sinkt die Attraktivität Graslebens durch ein weiteres Baugebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit dem

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Wissen um Neubaugebiete rechts und links des Allerthalweges hätten viele Anwohner ihr Haus nicht hier gekauft oder gebaut. Wir haben uns explizit für den ländlichen Raum zum Wohnen entschieden, der durch ein weiteres Baugebiet nicht mehr gegeben ist.

**Bemerkung:**

Der Ort Grasleben, ein Dorf mit etwa 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, ist der Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeine Grasleben. Aus siedlungsstruktureller und raumordnerischer Sicht der dezentralen Konzentration der Siedlungstätigkeit auch im ländlichen Raum fallen ihm daher die verschiedensten Versorgungsaufgaben zu. In ihm sollen daher nicht nur die Einrichtungen und Angebote der Versorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs, der sozialen, kulturellen und der Bildungsinfrastruktur vorhanden sein, sondern auch Flächen für die Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Der Flächennutzungsplan sieht am Allerthalweg die bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen und an der Walbecker Straße teils durch gemischte Baufläche, teils durch allgemeine Wohngebiete vor. In diesen Darstellungen sind baugebietserschließende Straßen und die daraus erwachsenden Verkehre grundsätzlich üblich und zulässig, auch auf den hinführenden Strecken. Die Walbecker Straße ist dabei die historisch gewachsene Erschließung des gesamten südöstlichen Ortsbereichs. Der Allerthalweg ist auf seiner gesamten Länge, also auf den beiden Flurstücken 488/4 (Flur 3) und 51 (Flur 15), öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche. Er dient damit dem Allgemeingebrauch. Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist auch vor diesem Hintergrund zulässig.

Die Anbindung des Baugebiets "Krumme Wiesen" über den Allerthalweg mit einer zusätzlich ermöglichten Bebauung von voraussichtlich lediglich 26 Bauplätzen in allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen weder qualitativ noch quantitativ erheblichen Auswirkungen auf Verkehrsmenge und -belastung des Allerthalwegs oder auch der Walbecker Straße nach sich ziehen können. Es ist aufgrund der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der nach textlicher Festsetzung Ziffer 1 des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht mit einer besonderen Verkehrsmenge und -belastung durch Pkw- oder Schwerverkehr und damit eine planungsbedingte Gefährdung der "ländlichen Ruhe", von kleinen Kindern oder der "sauberen Luft" zu rechnen. Die Möglichkeiten der Bauleitplanung oder Maßnahmen der Verkehrslenkung können die allgemeine elterliche Aufsichtspflicht nicht ersetzen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie bspw. die Änderung der Tempo-30-Zone in der Walbecker Straßen, können nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein, da sie nicht die eigentliche Bodennutzung bestimmen und deshalb die notwendige Ermächtigung zur Festsetzung in § 9 Baugesetzbuch fehlt. Im Übrigen gehört es zum Wesenszug einer Tempo-30-Zone, dass grundsätzlich an Einmündungen und Kreuzungen keine vorfahrtsregelnden Zeichen stehen und deshalb die Regelung nach § 8 Straßenverkehrs-Ordnung gilt, wonach Vorfahrt hat, wer von rechts kommt. Die Aufstellung des Verkehrszeichens 102 "Kreuzung oder Einmündung mit Vorfahrt von rechts", ein Gefahrenzeichen, dient ausschließlich dem besonderen Gefahrstellenhinweis an schwer erkennbaren, unübersichtlichen oder erst kürzlich in der Vorfahrtsregelung veränderten Einmündungen oder Kreuzungen.

Einer besonderen Regelung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der sonstigen "nicht störenden" Gewerbebetriebe bedarf es nicht, da über die Gesetzeslage und die Rechtsprechung das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Emissionspotenzial ausreichend bestimmt ist. Beide Nutzungen können nur nach einem Antrag auf Bau- und Nutzungsgenehmigung zugelassen werden, wenn sie die Regelungen des Bebauungsplans und den Rahmenbedingungen nach der BauNVO entsprechen. Im Rahmen dieser Regelungen dürfen alle im Plangebiet zulässige Nutzungen wie Wohn- oder Beherbergungsgebäude Verkehr erzeugen.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

NR. DRITTE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Wenn Beherbergungs- und sonstige Gewerbebetriebe in die nächsthöhere Emissionsgruppe der "das Wohnen nicht wesentlich störenden" Betriebe fallen, sind sie in allgemeinen Wohngebieten hingegen nicht zulässig, sondern nur in Mischgebieten.

Die Erhaltungszustände der Gemeindestraßen werden regelmäßig und auf besondere Hinweise aus der Bevölkerung hin geprüft und Schäden bei Bedarf repariert. Eine grundhafte Erneuerung des Allertalwegs oder der Walbecker Straße stehen derzeit nicht an. Die relativ geringen Verkehrssteigerungen aufgrund der voraussichtlich lediglich 26 Bauplätze infolge der vorliegenden Planung verursachen keine besonderen Belastungen des Zustands der beiden Verkehrswege. Die seit 1987 gültige Erschließungsbeitragssatzung regelt die Erhebung des Erschließungsbeitrags unter anderem für die Errichtung öffentliche Straßen. Die angesprochene Schadensreparatur von Bestandsstraßen ist hingegen nicht Bestandteil der Kostenumlegung nach der Erschließungsbeitragssatzung. Es besteht in der Gemeinde Grasleben keine Satzung zur Erhebung von Anliegerbeiträgen für die Reparatur oder die bauliche Veränderung von Straßen.

Die Nutzung des Bergwerksfeldes Braunschweig–Lüneburg geschieht aufgrund der durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG; Hannover) nach dem Bundesberggesetz durchgeführten Übertragung des Bergwerkseigentums an die K+S Minerals and Agriculture GmbH (Berechtsamsakte: F.III.a.27 (BS 1910)). Die Gemeinde Grasleben besitzt keine Planungshoheit oder Eingriffsmöglichkeit über bergrechtliche Sachverhalte. Die Behandlung von Gebäudebelastungen aufgrund der Abbautätigkeit durch K+S, bspw. durch untertägige Abbausprengungen, fallen unter die bergrechtlichen Aufgaben des LBEG am Dienstsitz Clausthal-Zellerfeld.

Die Gestaltung Graslebens als attraktiver Wohn- und Arbeitsort ist Anliegen vielfältigen bürgerschaftlichen und politischen Engagements in der Gemeinde. Dieses weite und grundlegende Gestaltungsfeld des Zusammenlebens kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplans, der vorwiegend nur dem Wohnen dienen soll, bearbeitet werden.

Statistisch steigen die individuellen Flächenansprüche in der Bevölkerung an das Wohnen. Gleichzeitig verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Beides führt zu einem strukturellen Mehrbedarf an Wohneinheiten. Unter diesen Voraussetzungen dient die Planung von voraussichtlich 26 Bauplätzen der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung im Ort Grasleben und stärkt die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf bisher unbebautes Grün- oder Ackerland zugreift, wird regelmäßig der Eingriff in Natur und Landschaft begutachtet, bilanziert und bei erheblichen Eingriffen auch ausgeglichen bzw. kompensiert. So wurde auch im Rahmen der vorliegenden Planung zwischenzeitlich eine fachplanerische Bestandserfassung der vorhandenen Biotoptypen und der betroffenen Tierwelt durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Überarbeitung der Planung zum Entwurf des Bauleitplans eingearbeitet. Bei der Untersuchung wurde auch der angesprochene und gesetzlich besonders geschützte Weißstorch als Nahrungsgast festgestellt. Als Maßnahmen für den besonderen Artenschutz fordert der Fachplaner zur Vermeidung erheblicher Eingriffe ggf. vor einem Eingriff die Untersuchung von Habitatbäumen und Beachtung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Beachtung der allgemeinen Vogelbrutzeit als Bauzeitbeschränkung. Diesen Forderungen ist auf der nachfolgenden Planungsebene bei der Ausgestaltung von Baugenehmigungen zu folgen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung folgen aus der Bestandserhebung keine zu beachtenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Nach den Informationen der für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden, des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt, sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und die Umgebung frei von Beeinflussungen



**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (1), 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB)

---

NR. DRITE STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

---

des Hochwasserschutzes. Es liegen weder ein Überschwemmungsgebiet, ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Die Situation des Starkregenereignisses von 2020 an der Magdeburger Straße war kein Hochwasser, sondern eine grundlegend andere und sehr besondere. Die u.a. von den nördlich Graslebens und damit höher liegenden Ackerflächen abfließenden Wassermengen wurden durch den infolge der grundhaften Erneuerung der Magdeburger Straße ausgekofferten Straßenverlauf nach Osten abgeleitet. Die Sohle der ausgekofferten Straße lag damit tiefer als das nach Süden angrenzende Gelände, wodurch die Wassermenge nicht direkt, über die Magdeburger Straße hinweg, in den Graslebener Mühlengraben fließen konnten.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich durch ein Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für die privaten Baugrundstücke nachgewiesen. Die Ableitung des straßenseitig gesammelten Niederschlagswassers erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Da die baulich genutzte Umgebung des Plangebiets, wie in der Stellungnahme auch genannt, höher liegt als das Plangebiet, wird durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser kein Gefahrenpotenzial für die Umgebung und insbesondere die höher liegende Nachbarschaft am Allerthalweg gesehen.

Die vorliegende Planung schließt einerseits an einen vorhandenen Siedlungsarm an und bewegt sich andererseits auf einen weiteren Siedlungsarm an der Magdeburger Straße zu. Insofern wird die Siedlungsentwicklung quasi nach innen durchgeführt, unter Schutz des weitflächig und zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Außenraums und des Landschaftsbildes. Die Planung wird deshalb als sinnvolle Arrondierung der Ortslage betrachtet. Grasleben wird auch mit der Ergänzung des Wohngebiets im Bebauungsplan "Krumme Wiesen" ein Ort im ländlichen Raum bleiben.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN "KRUMME WIESEN"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

**ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER**

<b>BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>			<b>1</b>
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 05.12.2023	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 24.11.2023	6
3	NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 07.11.2023	6
4	NLStBV, zGB 4, Dez. 42 – Luftverkehr, Hannover	keine Stellungnahme	6
5	NLStBV, zGB 2, Dez. 22 – Planung u. Umweltman., Hannover	keine Stellungnahme	6
6	NLWKN Braunschweig	Stellungnahme vom 23.11.2023	7
7	Aller-Ohre-Ise-Verband, Gifhorn	Stellungnahme vom 06.11.2023	7
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 24.11.2023	8
9	EEW Energy from Waste AG, Helmstedt	Stellungnahme vom 28.11.2023	10
10	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 26.10.2023	10
11	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	10
12	Avacon Wasser GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 25.10.2023	10
13	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 30.10.2023	10
14	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bst. Braunschweig	Stellungnahme vom 16.11.2023	11
15	ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	11
16	Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	keine Stellungnahme	11
17	Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig	Stellungnahme vom 24.10.2023	11
18	Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Bonn	keine Stellungnahme	12
19a	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 15.11.2023	12
19b	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 15.11.2023	12
20	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Wolfsburg	Stellungnahme vom 22.11.2023	13
21	LSW Energie GmbH & Co. KG, Wolfsburg	Stellungnahme vom 02.11.2023	13
22	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 17.11.2023	13
23	Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 02.11.2023	14
24	BAIUD Bundeswehr, Bonn	Stellungnahme vom 24.10.2023	14
25	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 14.11.2023	15
26	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 23.11.2023	15
27	Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfl. Generalvikariat	keine Stellungnahme	15
28	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Propstei Helmstedt	keine Stellungnahme	15
29	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	16
30	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 06.11.2023	16
31	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	keine Stellungnahme	16
32	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	16
33	Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt	Stellungnahme vom 21.11.2023	16
34	Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	17
35	Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	17
<b>NACHBARGEMEINDEN</b>			<b>17</b>
N1	Gemeinde Grasleben, über: Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	17
N2	Gemeinde Mariental, über: Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	17
N3	Gemeinde Querenhorst, über: Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	17
N4	Gemeinde Rennau, über: Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	17
N5	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme	17
N6	Gemeinde Bahrdorf, über: Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme	17
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	17
<b>ÖFFENTLICHKEIT/ DRITTE</b>			<b>18</b>
D1		Stellungnahme vom 03.10.2021	18
D2		Stellungnahme vom 05.10.2021	22
D3		Stellungnahme vom 05.10.2021	27
D4		Stellungnahme vom 03.11.2021	31
D5		Stellungnahme vom 17.10.2021	36
D6		Stellungnahme vom 17.10.2021	41
D7		Stellungnahme vom 17.10.2021	46
D8		Stellungnahme vom 17.10.2021	50

# Begründung zum Bebauungsplan "Krumme Wiesen" mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 01/2025  
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann, B.A. M. Klütz, Cand.arch. M. Kamp  
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	8
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	8
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>9</b>
2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans	9
2.1.1 Wohnbaunutzung	9
2.1.2 Verkehrsflächen/ Verkehrliche Erschließung	11
2.1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen/ Leitungsgebundene Erschließung	12
2.1.4 Grünflächen und Grünordnung	13
2.1.5 Sonstige Planzeichen	14
2.2 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel	15
2.3 Baugrund	15
2.4 Brandschutz	18
2.5 Denkmalschutz	18
2.6 Landwirtschaft	19
2.7 Natur und Landschaft	19
2.7.1 Artenschutz	19
2.7.2 Eingriffsregelung	21
2.7.3 Externer Ausgleich (Zusammenstellung)	25
2.8 Ver- und Entsorgung	26
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>26</b>
3.1 Einleitung	26
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	26
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	26
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	28
3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
3.2.2 Schutzgut Fläche	33
3.2.3 Schutzgut Boden	34
3.2.4 Schutzgut Wasser	35
3.2.5 Schutzgut Klima/ Luft	36
3.2.6 Schutzgut Landschaft	37
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
3.2.8 Schutzgut Mensch	39

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Inhalt:

	Seite	
3.3	Andere Planungsmöglichkeiten	41
3.4	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	41
3.4.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	42
3.4.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	42
3.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	42
3.4.4	Quellenangaben	45
<b>4.0</b>	<b>Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>46</b>
<b>5.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>46</b>
<b>6.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>47</b>
<b>7.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>49</b>
<b>8.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>50</b>
8.1	Planungsziel	50
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	50
<b>9.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>51</b>
<b>Anhang</b>		<b>52</b>
	Ersatzmaßnahme mesophile Grünlandflächen	

## 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 2.455 Einwohnerinnen und Einwohner per 31.12.2023<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.

### Landes-Raumordnungsprogramm

Derzeit gilt das Landes-Raumordnungsprogramm 2017, im Stand der Änderung von 2022<sup>2</sup>. [Eine Fortschreibung des LROP wurde beschlossen; ein Entwurf der Planung liegt](#)

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

<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).

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

noch nicht vor<sup>3</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>4</sup>. Eine Neuaufstellung des LEP wurde begonnen<sup>5</sup>. Aus dem LEP 2010 und dem 1. Entwurf der Neuaufstellung folgen keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung mit Relevanz für die vorliegende Planung.~~

## Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008<sup>6</sup>. Der Verband betreibt derzeit zum einen die Neuaufstellung des gesamten RROP<sup>7</sup> und zum anderen die Aufstellung des sachlichen Teilplans Windenergie<sup>8</sup>. ~~Daz~~Zur Neuaufstellung werden aktuell einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und ein ~~Vere~~Entwurf der Neuaufstellung erstellt. Im veröffentlichten Entwurf des Teilplans Windenergie sind keine Vorranggebiete Windenergienutzung mit Relevanz für die vorliegende Planung vorgesehen.

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

- Funktionszuweisung System der zentralen Orte:

<sup>3</sup> LROP FORTSCHREIBUNG: Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Beschluss vom 25.07.2023, bekannt gemacht am 02.08.2023.

~~<sup>4</sup> LEP 2010: VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160).~~

~~<sup>5</sup> LEP NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt. 1. Entwurf vom 22.12.2023.~~

<sup>6</sup> RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Geändert durch: 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung".

<sup>7</sup> RROP 3.0: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Stand: Planungsbeschluss vom 03.05.2018; bekanntgemacht am 07.05.2018.

<sup>8</sup> RROP TP Wind: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Teilplan Windenergie. Stand: 1. Entwurf vom 08.11.2024, Auslegungsbeschluss (Vorlage 2024/108) am 05.12.2024.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

- 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.



Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

- 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 gelten der Regionale Entwicklungsplans Magdeburg<sup>9</sup> sowie der sachliche Teilplan "Zentrale Orte, Daseinsvorsorge"<sup>10</sup>. Darüber hinaus sind eine Neuaufstellung des REP<sup>11</sup> und ein sachlicher Teilplan zur Windenergienutzung in Aufstellung<sup>12</sup>. Sowohl die bestehenden wie auch die in Aufstellung befindlichen Planungen enthalten keine (geplanten) Ziele der Raumordnung mit Relevanz für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung.~~

### 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

<sup>9</sup> ~~REP MD: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg.~~

<sup>10</sup> ~~REP MD, STP ZO: REP MD, Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg" vom 28.06.2023. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg.~~

<sup>11</sup> ~~REP MD (i.N.): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (in Neuaufstellung). Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg; Stand: 5. Entwurf, 23.10.2024.~~

<sup>12</sup> ~~REP MD, STP "ENERGIE": REP MD, Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg". Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg; Stand: Methodenband v. 08.10.2024.~~

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

der regionalplanerischen Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft..." und "Erholung" wird zugunsten der vorgesehenen Wohnbauentwicklung nicht gefolgt, da die Fläche relativ zentrumsnah für die Wohnbauentwicklung gut geeignet 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) ~~in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021) ~~in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 32 des G vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).~~
- Planzeichenverordnung (PlanZV) ~~vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).~~
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) ~~vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).~~

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 landwirtschaftlichen Nutzungen können 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 in der Umgebung des Geltungsbereichs vorhandenen Nutzungen und der Gemengelage kann unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ein auskömmliches Nebeneinander der zulässigen Nutzungen erwartet werden.

Zur Prüfung der schalltechnischen Situation wurde ein Gutachten erstellt.<sup>13</sup> Als Nutzungsrahmen und damit auf den Geltungsbereich einwirkend schließen südöstlich und südlich weiteres Wohnen, südwestlich gemischte Nutzungen, nordwestlich und nördlich Landwirtschaft (Weidenutzung und Acker), sowie östlich ein kleiner Wald und anschließend eine gewerbliche Nutzung an. Darüber hinaus verläuft nördlich des Ackers in etwa 170 m die Magdeburger Straße (L 651).

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wird festgehalten, dass "in der Beurteilungszeit tags fast im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von 49 bis 54 dB(A) auftreten können. Damit wird der Orientierungswert für WA-Gebiete sicher eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten, sodass es in diesem Baugebiet keine Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen gibt. [...]"

In der Nachtzeit [...] stellt sich die Geräuschsituation 'etwas ungünstiger' dar als am Tage, da sich die Emissionspegel der hier maßgebenden L 651 tags und nachts – anders als die Orientierungswerte – um weniger als 10 dB(A) unterscheiden (Pegeldifferenz tags/ nachts ca. 8 dB(A)). Damit können an einigen Fassaden Beurteilungspegel bis zu 43 dB(A) auftreten. Dennoch wird der Orientierungswert nachts sicher eingehalten bzw. überwiegend um mehr als 5 dB(A) (insbesondere an den Lärm abgewandten Fassaden) unterschritten. [...] Insofern ist für dieses Baugebiet unter schalltechnischen Gesichtspunkten der Einsatz schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder Lüftungsanlagen nicht erforderlich. [...]"

Aus den vorliegenden Rechenergebnissen ergeben sich die Rahmenbedingungen, die das Maß erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen bestimmen. Eventuelle Festsetzungen zum passiven, baulichen Schallschutz betreffen alle künftigen Bauvorhaben im Untersuchungsbereich. Der Anlage 4 [Anm.: Siehe Schallgutachten] ist zu entnehmen, dass in diesem Plangebiet fast ausschließlich der Lärmpegelbereich II maßgebend ist. Für einige Baugrundstücke errechnet sich der Lärmpegelbereich I. Dies ist aus unserer Sicht zu vernachlässigen.

Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden resultierende Schalldämm-Maße von 30 dB aufweisen."

Zur Geothermienutzung gibt der Landkreis Helmstedt (untere Wasserbehörde) den Hinweis, dass das Baugebiet in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet mit Festgestein mit möglichem Grundwasserstockwerksbau, Gefährdung durch Bergbau und Sulfatgesteinsverbreitung liege. "Wenn alternative regenerative Formen zur Beheizung bzw. Kühlung der Wohngebäude realisiert werden sollen (Errichtung und Betrieb einer Erdwärmepumpe mit unterirdischen Kollektor- oder Sondenanlagen), ist daher dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises sowohl für Sonden als auch für Kollektoren erforderlich."

### **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.

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

<sup>13</sup> BMH: Bonk, Maire, Hoppmann PartG mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Krumme Wiesen" in Grasleben, südlich der Landesstraße 651 (Magdeburger Straße), Nr. 24028, Garbsen, 28.02.2024.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

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 (ÖPNV) ist der Standort über die Bushaltestelle "Grasleben Gemeindeverwaltung" in etwa 940 m mit der Buslinie 394 (Helmstedt – Grasleben) eingebunden, die überwiegend als Anruf-Linien-Taxi (ALT) bedient wird. Darüber hinaus verkehren in der Helmstedter Straße (L 651) an der dort in rd. 1,7 km nächstliegenden Haltestelle "Grasleben Mitte" die Landesbuslinie 380 (Wolfsburg – Helmstedt) mit einem häufigen Fahrtangebot, der Bus 394 mit teilweise zusätzlichen Fahrten sowie der Bus 382 (Schulfahrplan SG Velpke) mit einer Fahrt je Richtung an Schultagen. Die Entfernungen der Haltestellen zum Plangebiet und zur übrigen südöstlichen Ortslage Grasleben sind fußläufig nicht optimal. Da aber im Bestand das Fahrrad als Zubringerverkehr vielfach benutzt wird, wird das Plangebiet auch unter dem Aspekt ÖPNV als erschlossen betrachtet. Eine räumlich nähere Haltestelle der Buslinie 394 ist nur nach Ausweitung des Linienwegs über die



---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Walbecker Straße möglich. Eine Verbesserung der Bedienungsfrequenz ist zum einen im Rahmen der Buslinie 394, zum anderen durch Einführung des Flexo-Bus Bediensystems vorstellbar. Änderungen des ÖPNV-Angebots müssen noch mit den zuständigen Stellen verhandelt werden, insbesondere mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig als Aufgabenträger des straßengeführten ÖPNV.

### Verkehrsflächen

Zur gebietsintern Erschließung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche über rd. 0,347 ha und zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung über zusammen rd. 0,08 ha festgesetzt. Die Verkehrsfläche haben insgesamt eine Größe von rd. 0,425 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 "Anlieger-~~straße~~/ Fuß- und Radverkehr sowie Notzufahrt" (Markierung A) über rd. 0,02 ha, zum anderen eine mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft, Leitungsträger und 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 Allenthalweg 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 Nordost-ecke, 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.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

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 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 Gebietserschließung 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. 0,304 ha. Die privaten Grünflächen sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft, Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger" (L) werden mit verschiedenen grünordnerischen textlichen Festsetzungen zur Grünordnung überlagert: Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfasst zwei Flächen mit (insgesamt rd. 0,18 ha und) erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (insgesamt rd. 0,196 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 mit Überlagerung durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit dem Kennbuchstaben A festgesetzt, und Die Fläche wird im Besitz der Gemeinde verbleiben. Zur Vereinfachung wird die Streifenbreite des Unterhaltungstreifens nicht auf die Böschungsoberkante, sondern auf die Flurstücksgrenze der Grabenparzelle bezogen. Um den Unterhaltungstreifen zugänglich zu machen, sind zwei Zuwegungsbe- reiche ei- wird er an den beiden Enden (tlw. annähernd) über die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, an die festgesetzte Straßenverkehrs- fläche angeschlossen. In der Fläche verläuft eine Abwasserdruckleitung; eine Nieder- schlagswasserleitung ist geplant. Begünstigte sind daher der Unterhaltungsverband des Mühlengrabens sowie die jeweiligen Leitungsträger der dort liegenden oder geplanten Leitungen.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Auf der ~~F~~privaten Grünfläche mit dem Kennbuchstaben ~~A~~ des Gewässerunterhaltungstreifens, auf den beiden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sowie auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft, Leitungsträger und 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 ~~der~~ vorhandene Bestand des mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte (GMA) bzw. des sonstigen mesophilen Grünlands (GMS) ~~Gras- und Staudenfluren~~ zu erhalten ist, da beide Biotoptypen gesetzlich geschützte Biotope sind. Zudem sind die Flächen anderer Biotoptypen zu diesen beiden geschützten Biotopen ~~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 des Geltungsbereichs wird zum Schutz des angrenzenden Waldes einerseits und zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete gegen erhebliche Schäden aufgrund potenziell umstürzender Bäume andererseits ein 25,5 m breiter Abstand zwischen den beiden Nutzungen eingerichtet. Soweit dieser Streifen nicht als Verkehrsfläche dient, wird er als private Grünflächen mit den Kennbuchstaben B und C und mit Überlagerung durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zur Aufwertung und zur Naturraumgestaltung bestimmen die zugeordneten 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 mesophilem Grünland (GM) bzw. über Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UM), anzulegen sind. Diese Maßnahme dient auch dem Ausgleich der durch die Bebaubarkeit verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die private Grünfläche mit dem Kennbuchstaben D (rd. 0,02 ha) und der Überlagerung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche umfasst eine Fläche, die eventuell bei einer westlich angrenzenden Bauentwicklung zur Erschließung genutzt werden soll. Bis dahin dient sie ebenso wie die Fläche A der Zugänglichkeit der betroffenen Leitungsträger und des Gewässerunterhaltungspflichtigen sowie der Anlieger. Zur Berücksichtigung der Entwicklungspotenzials ist bestimmt, dass die Fläche nur als Scher- und Trittrassen anzulegen ist.

## 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. 0,1403 ha. Die Festsetzung ist zur Sicherung der Zugänglichkeit der Fläche für die Begünstigten notwendig. Die westliche Fläche mit dem Kennbuchstaben A (rd. 0,12 ha) umfasst als Begünstigte den Unterhaltungspflichtigen des Graslebener Mühlengrabens sowie die Leitungsträger wurden in Anpassung an die Lage der in der Fläche vorhandenen (SchmutzNiederschlagswasserleitung, Abwasserdruckleitung) oder geplanten Leitun-



Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

~~gen bestimmt. Die östlichzweite Fläche, mit dem Kennbuchstaben ① (rd. 0,02 ha), umfasst eine Fläche, die eventuell bei einer westlich angrenzenden Bauentwicklung zur Erschließung genutzt werden soll. Bis dahin dient sie ebenso wie die Fläche ② der Zugänglichkeit durch die gleichen Begünstigten, ergänzt um die Anliegergreift hingegen nicht den Verlauf der vorhandenen Niederschlagswasserleitung auf, sondern bestimmt eine Fläche, angrenzend an das geplante allgemeine Wohngebiet. Es ist vorgesehen, die vorhandene Leitung in diese Fläche umzulegen, um ein größeres von Leitungen bzw. Leitungsrechten freies Baugebiet zu erreichen.~~

### Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen der baulichen Hauptanlagen

Das Planzeichen ist ein zeichentechnisches Hilfsmittel zur räumlich differenzierten Festsetzung der Stellung baulicher Hauptanlagen innerhalb der Baugebiete. Das Planzeichen definiert keinen eigenen Eingriff in die Nutzbarkeit des Bodens und hat deshalb keine Legitimierungsgrundlage im Baugesetzbuch, Paragraph 9. Es ist lediglich ein zeichnerisches Hilfszeichen, in diesem Fall der festgesetzten Stellung baulicher Hauptanlagen, und benötigt diese daher auch nicht für die Verwendbarkeit.

## 2.2 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem sind im Planbereich oder in der relevanten Umgebung keine Altlasten (Altablagerungen oder Rüstungsaltslasten) bekannt. Der Gemeinde liegen darüber hinaus keine weiteren Informationen über eine Belastung des Geltungsbereichs vor.

## 2.3 Baugrund

Aufgrund der Informationen des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS®) sind über die Eigenschaften des Baugrunds folgende Charakteristika bekannt<sup>14</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: Fluviale und glazifluviale Ablagerungen
  - Bodentyp: Tiefer Gley (G4); Geotyp z-f
  - 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.
- Südliche Randbereiche mit etwa 54 m Abstand zum Allerthalweg:

<sup>14</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.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

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.

#### Grundwasserverhältnisse

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

Nach den Ingenieurgeologischen Karte<sup>15</sup> liegen folgende Informationen vor:

- 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.
- 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.

- Die Gefahrenhinweiskarten zeigen keine der benannten Gefährdungskategorien im Geltungsbereich:
  - > Erdfall- und Senkungsgebiete
  - > Massenbewegungen
  - > Setzungs- und Hebungsempfindlicher Baugrund

Zum Thema Geothermienutzung<sup>16</sup> liegen folgende Informationen vor:

- Nutzungsbedingungen für Erdwärmekollektoren

<sup>15</sup> NIBIS®: Thema Ingenieurgeologie.

<sup>16</sup> NIBIS®: Thema Geothermie.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

- > 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 [...]
- Sofern Erdwärmeeinrichtungen geplant werden, sind nach Auskunft des Landkreises Helmstedt (untere Wasserbehörde) folgende Hinweise zu beachten:

"Die Vorgaben des vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten 'Leitfaden Erdwärmeeinrichtungen in Niedersachsen' (GeoBerichte 24) vom 03.08.2022 sind zu beachten. Der Leitfaden kann auf der Internetseite des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie, kurz: LBEG, ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 24) eingesehen und auch als kostenlose PDF-Download-Datei heruntergeladen werden. Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet mit Festgestein mit möglichem Grundwasserstockwerksbau, Gefährdung durch Bergbau und Sulfatgesteinsverbreitung. Wenn alternative regenerative Formen zur Beheizung bzw. Kühlung der Wohngebäude realisiert werden sollen (Errichtung und Betrieb einer Erdwärmepumpe mit unterirdischen Kollektor- oder Sondenanlagen), ist daher dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises sowohl für Sonden als auch für Kollektoren erforderlich."

### Baugrunderkundung

Es wurde durch einen Fachplaner eine Baugrunderkundung und geotechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>17</sup> Dazu wurden neun Kleinrammbohrungen (KRB nach DIN EN ISO 22475-1) bis max. 7,0 m Tiefe niedergebracht.

"Es wurde folgender Bodenaufbau festgestellt:

- Die oberste Bodenschicht besteht aus 0,3 m bis 0,5 m Mutterboden, der als humoser und schluffiger Feinsand angesprochen wurde.
- Darunter folgen bis zur Erkundungstiefe von max. 7 m von Sanden, als Mittel- und gemischtkörnige Sande auftretend. Die Sande weisen teilweise feinkörnige, schwach schluffigen oder schwach kiesigen Anteile auf."

Zu den Grundwasserverhältnissen wurde festgestellt:

"Das Grundwasser wurde in Höhenlagen zwischen GW = 89,9 m NHN und GW = 90,3 m NHN vorgefunden. Der Wasserstand im Graben wurde bei 90,9 m NHN gemessen."

Die chemische Untersuchung einer Mischprobe hat keine Auffälligkeiten erbracht.

Zur allgemeinen Bebaubarkeit heißt es:

<sup>17</sup> GGU: Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Grasleben, B-Plan "Krumme Wiese" Bauleitplanung, Baugrunderkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht, Bericht 12385/2023, Braunschweig, 25.09.2023.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

"Der Baugrund im Planungsgebiet wird von Sanden dominiert, die Feinkorn- und Schluffanteile aufweisen. Sämtliche auf dem Baufeld erkundeten Bodenschichten unterhalb des Mutterbodens sind tragfähig und zur allgemeinen Bebauung geeignet.

Die Gründung von Gebäuden kann in den anstehenden Böden prinzipiell flach über Bodenplatten mit Frostschrüzen oder auf Einzel- und Streifenfundamenten erfolgen. Die Fundamente bzw. die Frostschrüzen sind frostfrei bei mindestens 0,8 m unter Gelände zu abzusetzen. Für die Vorbemessung von Flachgründungen können die Tabellenwerte nach DIN 1054/ EC7-2 angesetzt werden.

Detaillierte Gründungsempfehlungen und ggf. erforderliche Gründungsmaßnahmen sind im Zuge eines gebäudespezifischen Gründungsgutachtens zu definieren."

Zu Erdarbeiten werden folgende Angaben gemacht:

"Die vorhandene Mutterbodenschicht ist bis rd. 0,5 m unter Gelände abzutragen und separat zu lagern. Der Boden kann für die spätere Geländemodellierung verwendet werden. Bei den Erdarbeiten ist die Strukturempfindlichkeit der teilweise schluffigen Sande zu beachten. Diese neigen bei Wasserzutritt und dynamischen Einwirkungen zum Aufweichen. Aufgeweichte Böden sind nicht mehr tragfähig und sind abzutragen und auszutauschen. Darüber hinaus sind keine planmäßigen Maßnahmen zur Baugrundverbesserung erforderlich."

Zur Niederschlagswasserversickerung heißt es:

"Eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich."

## 2.4 Brandschutz

Nach dem DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans für den Grundschutz 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>18</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, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln. Sie sind mit der Kreisarchäologie, Telefondurchwahl (05351) 121- 2205, abzusprechen. Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese mit der Kreisarchäologie abzustimmen bzw. ihr 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

<sup>18</sup> DENKMAL.VIEWER: <https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas>.  
Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD). Hannover.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

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.

## **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**

---

Die im Plangebiet wirkenden artenschutzrechtlichen Belange sowie die dort vorhandene Biotopstruktur wurden durch einen Fachplaner aufgenommen<sup>19</sup>.

### **2.7.1 Artenschutz**

---

#### **Pflanzenwelt**

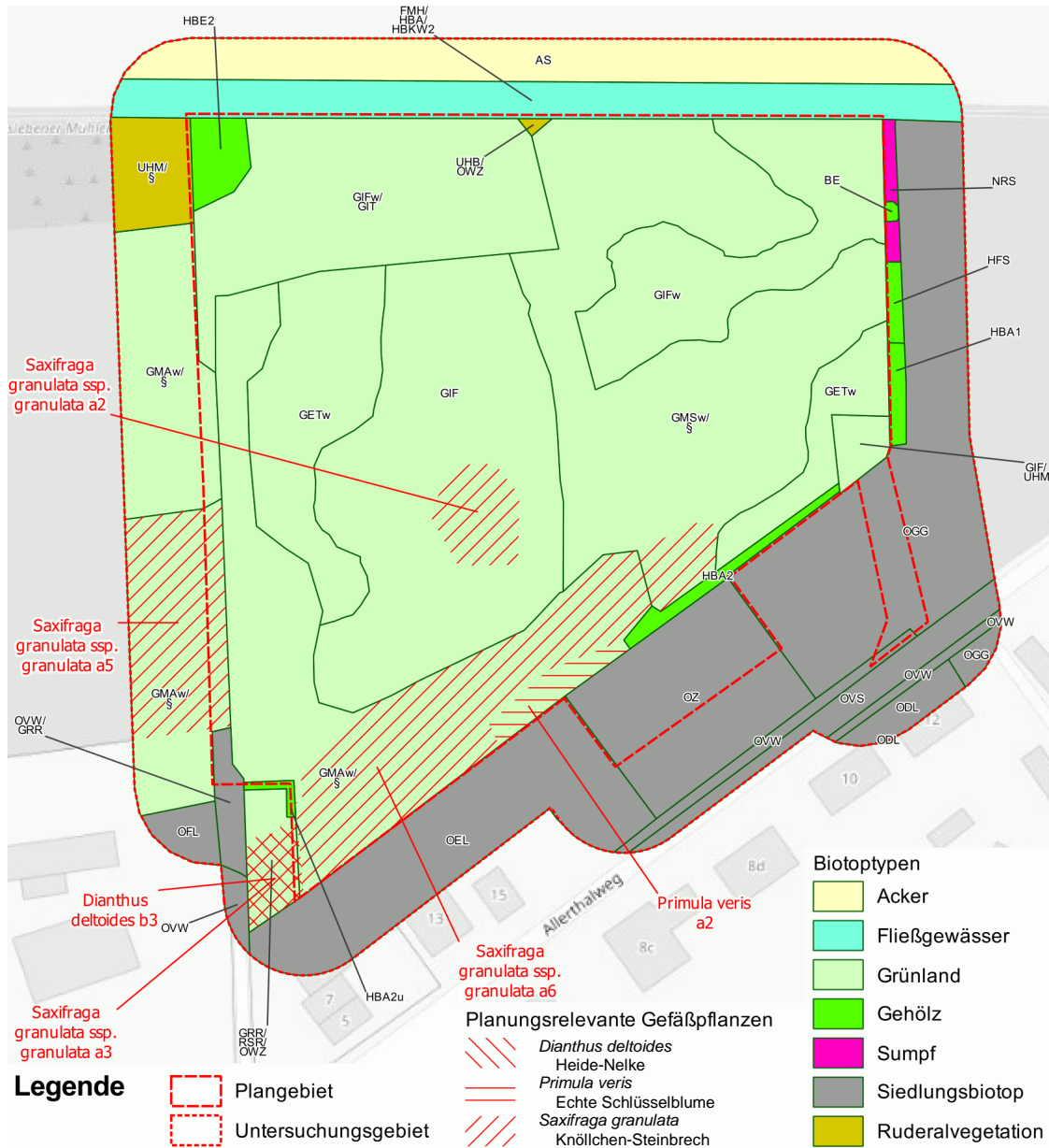
Der Geltungsbereich umfasst einerseits zwei kleine Flächen entlang des Allerthalwegs, die bereits siedlungstechnisch genutzt werden, und andererseits großflächig einen Bereich der weitgehend als Weideland genutzt wurde. Eine Abbildung der detaillierten Biototyp-erfassung des Untersuchungsgebiets ist auf der Folgeseite zu finden.

---

<sup>19</sup> PÖL: Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Brutvögel, Biototypen, gefährdete und geschützte Gefäßpflanzen: Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Braunschweig, 04.04.2024.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Bestandsaufnahme Biotoptypen und Gefäßpflanzen. ©PÖL



Das Weideland gehört zur Biotoptypen-Obergruppe des Grünlands, die unter dem Aspekt Artenschutz relevant ist: Die hier vorkommenden Untereinheiten des "Mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte" (Biotoptyp-Code GMA; rd. 4.885 m<sup>2</sup>) und des "Sonstigen mesophilen Grünlands" (GMS; rd. 6.002 m<sup>2</sup>) sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope. Damit sind Handlungen verboten, die zu deren Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können. Von den Verbotstatbeständen kann auf Antrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme durch die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Für die vorgesehene Wohnbebauung sind weitgehend auch die Flächen der geschützten Biotope aufgrund deren Größe und räumlichen Verteilung notwendig. Kleinere Teil der geschützten Biotope können durch entsprechende Festsetzungen im Geltungsbereich erhalten werden bzw. es kann dort ein Ersatz hergestellt werden. Überwiegend wird aber durch einen externen Ersatz der Ausgleich erreicht werden, sodass der Weg des Befreiungsantrags beschritten werden kann. Im folgenden Kapitel Eingriffsregelung ist die detaillierte Bilanz des Biotopausgleichs zu finden.

Des Weiteren wurde im Untersuchungsgebiet ein Bewuchs einer Knöllchen-Steinbrech-Unterart (*Saxifraga granulata*), mit insgesamt ca. 170 Pflanzen, sowie der Echten Schlüsselblume (*Primula veris*) mit vier Pflanzen im Geltungsbereich festgestellt. Diese Gefäßpflanzenarten sind besonders geschützt. Andere besonders geschützte oder sogar streng geschützte Gefäßpflanzenarten wurden nicht festgestellt. Eine Verpflanzung bzw. Übertragung zur Bestandserhaltung ist im Zusammenhang mit den Biotopausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Tierwelt

Im Plangebiet und seiner Umgebung waren aus dem Bereich der Tierwelt die Nutzung durch die Vogelwelt als Brut- und Nahrungsraum artenschutzrechtlich relevant. In der Bestandsaufnahme wurden im Untersuchungsgebiet 25 Vogelarten festgestellt, von denen 21 als Brutvögel im Gebiet gelten (durch Brutnachweis, Brutverdacht oder Brutzeitfeststellung). Vier Arten wurden als reine Nahrungsgäste registriert. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebiets am vorhandenen Siedlungsrand wurden sowohl zahlreich siedlungsaffine Vogelarten als auch aufgrund des Grünlands und des Ackers Freibrut- bzw. Bodenbrüter angetroffen.

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Die beiden darüberhinausgehend festgestellten streng geschützten Arten waren lediglich Nahrungsgäste. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötung, Verletzung, Störung oder Habitatschädigung) durch die Einhaltung folgender Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden können: Einhaltung der Biotopschutzzeit; ggf. Untersuchung von Habitatbäumen vor deren Entnahme; Bauzeitbeschränkung. Aus den Ergebnissen der Baum-Untersuchungen kann sich die Notwendigkeit für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergeben, wie z.B. die Bereitstellung von Ersatzquartieren oder -brutmöglichkeiten. Die Ergebnisse der bisherigen Bestandsaufnahme erfordern keine solche Maßnahmen.

## 2.7.2 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.

### **Biotopausgleich sowie Erhalt und Ersatz der planungsrelevanten Gefäßpflanzen**

Entsprechend der im vorhergehenden Kapitel betrachteten artenschutzrechtlichen Belange ist für die geschützten Biotopflächen, die durch die vorliegende Planung bauliche in Anspruch genommen werden sollen, ein gleichwertiger und gleichgroßer Ersatz herzustellen. Ein Teil der geschützten Biotopflächen liegt im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche "Leitungsträger und landwirtschaftliche Anlieger", weitere Teile liegen in Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind. Mit den zugeordneten textlichen Festsetzungen wird erreicht, dass der vorhandene geschützte Bewuchs zu erhalten ist. Darüber hinaus wird bestimmt, dass in der privaten Grünfläche, die zugleich als mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" mit dem Kennbuchstaben **A** festgesetzt ist, die Flächen, die bisher keine geschützten Biotope sind, zu solchen (Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte – GMA bzw. Sonstiges mesophiles Grünland – GMS) zu entwickeln sind.

Grünlandflächen GMA & GMS, insgesamt:	10.887 m <sup>2</sup>
- davon im Fortbestand gesichert:	1.248 m <sup>2</sup>
- davon plangebietsintern ersetzt:	1.030 m <sup>2</sup>
<u>Externer Ausgleichsbedarf</u>	<u>8.609 m<sup>2</sup></u>

Es verbleiben 8.609 m<sup>2</sup> bisher geschützte Biotopflächen im Geltungsbereich, die nicht im Plangebiet erhalten oder ersetzt werden können, sondern extern ersetzt werden müssen, um die geplante Bebaubarkeit bauleitplanerisch vorzubereiten. Dazu wird mit der "Stiftung Naturlandschaft", eine rechtsfähige Stiftung des privaten Rechts (Geschäftsstelle: Niedernhof 6 in 38154 Königslutter am Elm), vertraglich geregelt, dass sie auf ihrem Flurstück 21/2 (Flur 4 der Gemarkung Rieseberg; Gesamtfläche 48.624 m<sup>2</sup>) einen 8.609 m<sup>2</sup> großen Biotopersatz der Biotoptypen "Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte" (Biotoptyp-Code GMA) und "Sonstiges mesophiles Grünland" (GMS) herstellt und dauerhaft erhält. Die Fläche ist nach Auskunft der "Stiftung Naturlandschaft" für diese Ausgleichsmaßnahme geeignet.

### **Artenschutzausgleich**

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde ein Bewuchs einer Knöllchen-Steinbrech-Unterart (*Saxifraga granulata*) mit insgesamt ca. 170 Pflanzen sowie der Echten Schlüsselblume (*Primula veris*) mit 4 Pflanzen lediglich im Geltungsbereich festgestellt. Im Plangebiet wird durch textliche Festsetzungen vorgegeben, dass auf rd. 1030 m<sup>2</sup> mesophiles Grünland entwickelt wird. Die Fläche ist ausreichend groß, sodass die in Bereichen der beabsichtigten baulichen Nutzung stehende geschützten Pflanzen dorthin verpflanzt werden können bzw. dass dort durch Mahdgutübertragung eine Aussamung vorgenommen werden kann.

Die Bestandsaufnahme der Tierwelt hat keinen Bedarf für einen Artenschutzausgleich ergeben.

Der Geltungsbereich umfasst einerseits zwei kleine Flächen entlang des Allerthalwegs, die bereits siedlungstechnisch genutzt werden, und andererseits großflächig einen Bereich der weitgehend als Weideland genutzt wurde. Eine Abbildung der detaillierten Biotoptyp-erfassung des Untersuchungsgebiets ist auf der Folgeseite zu finden.

Das Weideland gehört zur Biotoptypen-Obergruppe des Grünlands, die unter dem Aspekt Artenschutz relevant ist: Die hier vorkommenden Untereinheiten des "Mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte" (Biotoptyp-Code GMA; rd. 4.885 m<sup>2</sup>) und des "Sonstigen mesophilen Grünlands" (GMS; rd. 6.002 m<sup>2</sup>) sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope. Damit sind Handlungen verboten, die zu deren Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können. Von



den Verbotstatbeständen kann auf Antrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme durch die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Für die vorgesehene Wohnbebauung sind weitgehend auch die Flächen der geschützten Biotope aufgrund deren Größe und räumlichen Verteilung notwendig. Kleinere Teil der geschützten Biotope können durch entsprechende Festsetzungen im Geltungsbereich erhalten werden bzw. es kann dort ein Ersatz hergestellt werden. Überwiegend wird aber durch einen externen Ersatz der Ausgleich erreicht werden, sodass der Weg des Befreiungsantrags beschritten werden kann. Im folgenden Kapitel Eingriffsregelung ist die detaillierte Bilanz des Biotopausgleichs zu finden.

Des Weiteren wurde im Geltungsbereich ein Bewuchs einer Knöllchen-Steinbrech-Unterart (*Saxifraga granulata*), mit zusammen ca. 170 Pflanzen, sowie der Echten Schlüsselblume (*Primula veris*; 4 Pflanzen) festgestellt. Diese Pflanzen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besonders geschützte Gefäßpflanzenarten. Andere besonders geschützte oder nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG streng geschützte Gefäßpflanzenarten kamen nicht vor. Eine Verpflanzung bzw. Übertragung zur Bestandserhaltung ist im Zusammenhang mit dem Biotopausgleich möglich.

### **Bilanzierung Versiegelungsausgleich**

Die Gemeinde nutzt dazu das gängige Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages<sup>20</sup>. Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter in Anwendung des "Städtetagsmodells" erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biototyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biototyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biototyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind. Die tabellarische Zusammenstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist auf der folgenden Seite abgebildet (Tabelle 1).

In der Bilanz werden den Flächenwerten des Ist-Zustands in der linken Tabellenhälfte vor der Planung die Eingriffe und ggf. die Aufwertungen infolge der Festsetzungen der Planung in der rechten Tabellenhälfte gegenübergestellt. In die zugrundeliegende Berechnungstabelle sind die Flächen in Quadratmetern gemessen eingegangen. Daher können sich bei den Angaben in Hektar Rundungsdifferenzen zwischen Teilflächenbeiträgen und ihrer Summe bzw. zwischen den sichtbaren Zahlen der Faktoren und dem Produkt ergeben.

Von den rd. 1,09 ha geschützten Biotopen im Plangebiet können rd. 0,12 ha erhalten werden. Die übrigen 0,96 ha mesophile Grünländer müssen für die vorgesehene Bebaubarkeit aus dem Biotopschutz entlassen werden. Dieses ist durch Bereitstellung eines gleichwertigen und gleichgroßen Ersatzes möglich. Die Ersatzstellung ist ein der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorangehendes, separates Verfahren, weshalb die mesophilen Grünländer im Ist-Zustand der Bilanz mit den beiden anfangs genannten Teilflächengrößen eingehen. Dabei hat die Grünland-Fortbestandsfläche (0,12 ha) den Wertfaktor 3 und die aus dem Biotopschutz entlassene Fläche (0,96 ha) den Wertfaktor 1, da ihr lediglich eine Grundwertigkeit zugeordnet werden kann, wie sie beispielsweise auch der Biototyp Acker (A) besitzt.

<sup>20</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 1: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

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
Sonst. Baumgruppe (HBE)	0,03	3	0,08	Allgemeine Wohngebiete – WA	1,87	–	–
Artenarme Brennesselflur (UHB)	0,002	3	0,01	darin versiegelbar (GRZ <sub>II</sub> = 0,45) (OE > X)	0,84	0	0
Sonst. feuchtes Intensivgrünl./ Intensivgrünl. trock. Mineralböden (GIF/GIT)	1,04	2	2,08	darin unversiegelbar (0,55), Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1,03	1	1,03
Mageres mesophil Grünl. kalkarmer Standorte bzw. Sonstiges mesophil. Grünland (GMA/ GMS)	0,12	3	0,37	Grünfläche, privat	0,30	–	–
Ehemals Biotop, vergleichbar Acker (A)	0,96	1	0,96	darin Kennbuchstabe A: Mesophiles Grünland (GM)	0,12	3	0,35
Weg (südwestlich)/ Artenreicher Scherrasen (OVW/GRR)	0,007	1	0,01	darin mit Maßnahme B & C: Obstbaumwiese (HO) über mesophilem Grünland (GM) bzw. Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UM)	0,16	4	0,65
Artenarm. Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	0,25	3	0,76	darin Kennbuchstabe D: Scher-/ Trittrassen (GRT)	0,02	1	0,02
Baumreihe (HBA)	0,02	3	0,05	Verkehrsflächen insgesamt	0,42	–	–
Anteil an Flurstücken 50/17 & 50/18 (insgesamt)	0,11	–	–	darin: - Straße (OVS > X) - Anlieger-, Fuß- Radverkehr (OVW > X)	0,36	0	0
darin versiegelt: Zeilenbebauung (OZ > X)	0,01	0	0	darin: - Landwirtschaftlicher Verkehr & Leitungsträger (OVW > GM)	0,06	3	0,19
darin unversiegelt: Neuzeitl. Ziergarten (PHZ)	0,10	1	0,10	–	–	–	–
Anteil an Flurstück 50/19 Gewerbegebiet/ Lagerplatz (OGG/OFL > TF)	0,03	1	0,03	–	–	–	–
Sonst. feuchtes Intensivgrünl./ Halbruderale Gras- & Staudenflur mittlerer Standorte (GIF/UHM)	0,02	2,5	0,05	–	–	–	–
<b>Flächensumme</b>	<b>2,59</b>			<b>Flächensumme</b>	<b>2,59</b>		
<b>Flächenwert des Geltungsbereichs vor dem Eingriff (Ist- Zustand)</b>			<b>4,50</b>	<b>Flächenwert des Geltungsbereichs nach dem Eingriff (Planung)</b>			<b>2,58</b>

	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)	2,58
abzüglich	Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)	[-] 4,50
Summe	Negative Differenz >> extern auszugleichendes Defizit Werteinheiten	<b>- 1,92</b>

Differenz gleich 0: Ausgleich wird am Eingriffsort erreicht  
 Differenz größer 0: Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert  
 Differenz kleiner 0: **Eingriff wird am Eingriffsort nicht ausgeglichen (externer Kompensationsbedarf)**

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Die Fläche der allgemeinen Wohngebiete (insgesamt rd. 1,87 ha) wird unterschieden nach der planungsrechtlich bebaubaren Fläche (rd. 0,84 ha), die keine Wertigkeit im Naturhaushalt besitzt (Wertfaktor 0), und die Fläche der Hausgärten, mit einer Grundbedeutung im Naturhaushalt (Wertfaktor 1). Bei den Verkehrsflächen gibt es einerseits die planungsrechtlich als vollversiegelt angenommenen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anlieger/ Fuß- und Radverkehr" (Wertfaktor 0). Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft und Leitungsträger" ist aufgrund der zugeordneten textlichen Festsetzungen und der geringen Nutzungsintensität ein Grünland (Wertfaktor 3).

Bei den planungsrechtlich privaten Grünflächen ergeben sich aus den verschiedenen zugehörigen textlichen Festsetzungen unterschiedliche Wertfaktoren. Die Fläche mit dem Kennbuchstaben **A** hat als mesophile Grünländer den Wertfaktor 3, die Flächen mit den Kennbuchstaben **B** und **C** (Obstbaumwiese) den Wertfaktor 4 und mit dem Kennbuchstaben **D** (Scher-/ Trittrasen) den Wertfaktor 1.

Im Ergebnis hat die Bilanz ein Defizit von 1,92 Werteinheiten im Geltungsbereich aufgrund von Versiegelung durch Bebaubarkeit ermittelt. Dieses wird, wie der Biotopersatz, durch eine vertragliche Regelung mit der "Stiftung Naturlandschaft" ausgeglichen werden. Dazu wird auf der benannten Fläche, Flurstück 21/2 (Flur 4 der Gemarkung Rieseberg eine Fläche als Sandmagerrasen (Biototyp: Sonstiger Sandtrockenrasen) hergestellt und dauerhaft unterhalten. Dazu ist eine Fläche von 4.800 m<sup>2</sup> erforderlich, wie sich aus der Berechnung folgender Tabelle 2 ergibt.

Tabelle 2: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Flurstück der externen Ausgleichsmaßnahme

Berechnung der Flächenwerte der externen Ausgleichsfläche, vor und nach der Aufwertung									
Ist-Zustand				Planung					
Festsetzung/ Biototyp	(Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Festsetzung/ Biototyp	(Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Externe Fläche Acker	(A)	0,48	1	0,48	Sandmagerrasen: Sonstiger Sandtrockenrasen	(RSZ)	0,48	5	2,40
<b>Flächenwert des Geltungsbereichs vor dem Eingriff (Ist- Zustand)</b>				<b>0,48</b>	<b>Flächenwert des Geltungsbereichs nach dem Eingriff (Planung)</b>				<b>2,40</b>

	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)	2,40
abzüglich	Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)	[-] 0,48
Summe	Positive Differenz >> externer Aufwertungsüberschuss	<b>1,92</b>

Differenz gleich 0: Ausgleich wird am Eingriffsort erreicht

Differenz größer 0: **Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert**

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

### 2.7.3 Externer Ausgleich (Zusammenstellung)

Die Ausgleichserfordernisse der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch vertragliche Regelungen mit der "Stiftung Naturlandschaft" (Geschäftsstelle: Niedernhof 6 in 38154 Königslutter am Elm) erbracht. Zwei Maßnahmen sind dafür erforderlich:

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

1. Ersatz für die vor dieser Planung im Geltungsbereich vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope:  
Auf 8.609 m<sup>2</sup> Herstellung einer Fläche mit den Biotoptypen "Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte" (Biotoptyp-Code GMA) und "Sonstiges mesophiles Grünland" (GMS).
2. Ausgleich für das im Geltungsbereich sich ergebende Eingriffs-Ausgleichs-Defizit aufgrund der planerisch zulässigen Versiegelungen.  
Auf 4.800 m<sup>2</sup>: Herstellen einer Fläche als Sandmagerrasen, Biotoptyp: Sonstiger Sandtrockenrasen (RSZ).

## **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 Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Wahrung ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

- Schutz des Bodens<sup>22</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>23, 24</sup>
- Schutz von Kulturgütern<sup>25</sup>

Konkrete Ziele, Bewertungsmaßstäbe und Informationen werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms<sup>26</sup>, des Regionalen Raumordnungsprogramms<sup>27</sup>, des Landschaftsrahmenplans<sup>28</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben sowie aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem<sup>29</sup>, den Niedersächsischen Umweltkarten<sup>30</sup> und dem Denkmalatlas Niedersachsen<sup>31</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. Ferner wurden durch Fachplaner ein schalltechnisches Gutachten<sup>32</sup>, eine Baugrunderkundung und geotechnische Untersuchung<sup>33</sup> sowie eine Erfassung der artenschutzrechtlichen Belange und der vorhandenen Biotoptypen<sup>34</sup> durchgeführt.

~~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-~~

<sup>22</sup> BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

<sup>23</sup> BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

<sup>24</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>25</sup> DSCHG NI: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

<sup>26</sup> LROP: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

<sup>27</sup> RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, geändert durch: 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung".

<sup>28</sup> LRP 2004: Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adeleben, 1995-2004.

<sup>29</sup> NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem: [www.nibis.lbeg.de/cardomap3](http://www.nibis.lbeg.de/cardomap3). Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

<sup>30</sup> UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de). Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

<sup>31</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).

<sup>32</sup> BMH: Bonk, Maire, Hoppmann PartG mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Krumme Wiesen" in Grasleben, südlich der Landesstraße 651 (Magdeburger Straße). Nr. 24028. Garbsen, 28.02.2024.

<sup>33</sup> GGU: Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Grasleben, B-Plan "Krumme Wiese" Bauleitplanung, Baugrunderkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht. Bericht 12385/2023. Braunschweig, 25.09.2023.

<sup>34</sup> PÖL: Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Brutvögel, Biotoptypen, gefährdete und geschützte Gefäßpflanzen: Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Braunschweig, 04.04.2024.

~~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.~~

### **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 der Umgebung des Geltungsbereichs 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.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

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

Der Geltungsbereich wird entlang des Allerthalwegs als Siedlungsfläche mit Wohnnebengebäuden und einem Lagerplatz sowie im bisher baulich nicht genutzten Bereich als Grünland für Pferdekoppeln genutzt. Östlich grenzt eine kleine Waldfläche westlich weitere Pferdekoppeln und mittelbar nördlich ein Acker an.

Der LRP bewertet die Bedeutung der Fläche mit "Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (eingeschränkte Leistungsfähigkeit)"<sup>35</sup>. Als Anforderung an die Nutzung werden "Besondere Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Lebensräume und Strukturen im Bauleitplan festsetzen" gefordert<sup>36</sup>.

Die im Plangebiet wirkenden artenschutzrechtlichen Belange sowie die dort vorhandene Biotopstruktur wurden durch einen Fachplaner aufgenommen<sup>37</sup>.

Im Bereich der Koppeln kommen nutzungsbedingt weitflächig verschiedene Ausprägungen des Grünlands vor. Davon sind große Flächen "Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte" (Biotoptyp-Code GMA; rd. 4.885 m<sup>2</sup>) und "Sonstiges mesophiles Grünland" (GMS; rd. 6.002 m<sup>2</sup>), zwei nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Damit sind Handlungen verboten, die zu deren Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können.

Des Weiteren wurde im Untersuchungsgebiet ein Bewuchs einer Knöllchen-Steinbrech-Unterart (*Saxifraga granulata*), mit insgesamt ca. 170 Pflanzen, sowie der Echten Schlüsselblume (*Primula veris*) mit vier Pflanzen im Geltungsbereich festgestellt. Diese Gefäßpflanzenarten sind besonders geschützt. Andere besonders geschützte oder sogar streng geschützte Gefäßpflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Im Übrigen kommen dort zwei kleinere Gehölzbereiche sowie eine kleine Fläche mit Ruderalvegetation vor. Eine detaillierte Übersicht über die Biotoptypen und die einzelnen Flächengrößen sind im Kap. 2.7 "Natur und Landschaft" zu finden.

Im Plangebiet und seiner Umgebung waren aus dem Bereich der Tierwelt die Nutzung durch die Vogelwelt als Brut- und Nahrungsraum artenschutzrechtlich relevant. Die Abbildung der Bestandserfassung ist auf der Folgeseite zu finden. In der Bestandsaufnahme wurden im Untersuchungsgebiet 25 Vogelarten festgestellt, von denen 21 als Brutvögel im Gebiet gelten (durch Brutnachweis, Brutverdacht oder Brutzeitfeststellung). Vier Arten wurden als reine Nahrungsgäste registriert. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebiets am vorhandenen Siedlungsrand wurden sowohl zahlreich siedlungsaffine Vogelarten als auch aufgrund des Grünlands und des Ackers Frei- bzw. Bodenbrüter angetroffen. Die angetroffenen Arten der offenen Feldflur sind: Bluthänfling, Buchfink, Elster, Feldlerche, Grünfink, Girlitz, Klapper- und Mönchsgrasmücke, Kuckuck, Schwarzkehlchen, Stockente, Stieglitz und Zilpzalp.

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Die beiden darüberhinausgehend festgestellten streng geschützten Arten Turmfalke und Weißstorch waren lediglich Nahrungsgäste.

<sup>35</sup> LRP 2004: Karte 1 – Wichtige Bereiche: Arten und Lebensgemeinschaften.

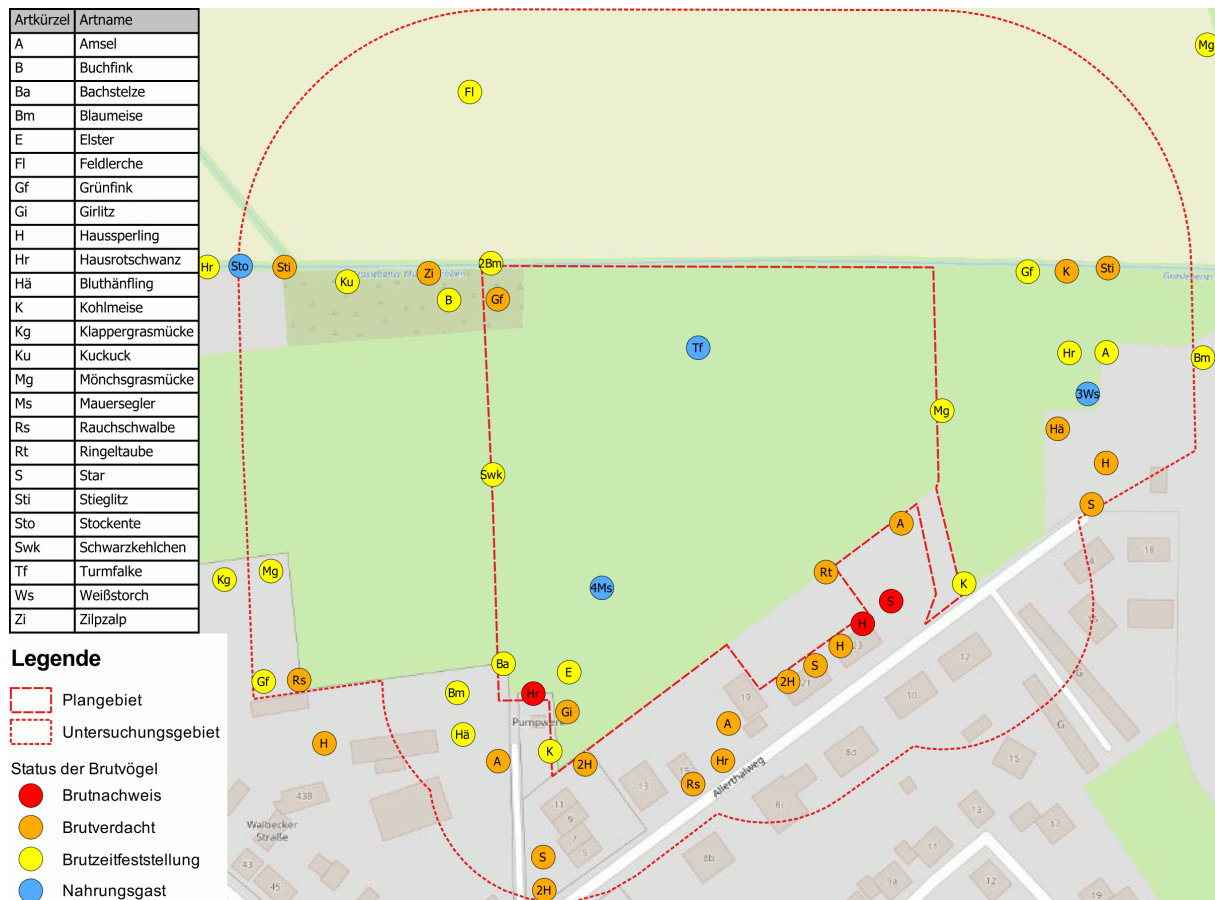
<sup>36</sup> LRP 2004: Karte 8.2 – Einzelziele und Maßnahmen.

<sup>37</sup> PÖL: Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Brutvögel, Biotoptypen, gefährdete und geschützte Gefäßpflanzen: Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Braunschweig, 04.04.2024.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt



Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Bestandsaufnahme Brutvögel & Nahrungsgäste. ©PÖL**Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Grünlandflächen werden weiterhin als Pferdekoppeln genutzt und der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf dem vorhandenen Niveau.

**Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Im Bereich der erstmaligen Bebaubarkeit wird es durch die Aufgabe der Grünlandnutzung und statt dessen die Nutzung für das in-den-allgemeinen-Wohngebieten und den (Bebauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen) wird es durch die zulässige Versiegelungen und Nutzungsänderung der Freiflächen hin zu Hausgärten-einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut kommen. Das bedeuten auch, dass die dortigen gesetzlich geschützten Biotope des "Mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte" (GMA) und des "Sonstigen mesophilen Grünlands" (GMS) auf rd. 9.639 m<sup>2</sup> sowie die vorkommenden besonders geschützten Gefäßpflanzenarten Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) und Echte Schlüsselblume (*Primula veris*) für die Baunutzung aufgegeben werden müssen.

Dieses ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut, beginnend in der Bauphase und anlagenbezogen dauerhaft in der Betriebsphase.

Bei den Tieren bzw. Vögeln kann es zu den Brutzeiten durch Baumaßnahmen zu Störungen kommen, die als erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu bewerten sind. Darüberhinausgehend wurden durch die Fachplanung keine erheblichen Auswirkungen auf Habitate

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

oder die Bestandsgrößen festgestellt. Der anlagenbezogene Eingriff in das Schutzgut in der Betriebsphase wird daher als ein dauerhafter mit mittlerer Intensität bewertet.

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 werden als von mittlerer Intensität und nicht dauerhaft bewertet. Es ist aufgrund der Landschaftsstruktur davon auszugehen, dass den bisher vorkommenden Tieren Ausweichräume in der Nähe zur Verfügung stehen. Von betriebsbedingten Störungen des Wohnens auf die Pflanzen- und Tierwelt 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 Bau- phase bis hin zur Betriebsphase.~~

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

Der Eingriff in die geschützten Grünlandflächen (rd. 10.887 m<sup>2</sup>) kann teilweise durch textliche Festsetzungen im Bestand gesichert (rd. 1.248 m<sup>2</sup>) und ersetzt (rd. 1.030 m<sup>2</sup>) werden. Darüber hinaus wird durch eine vertragliche Regelung eine Fläche von 8.609 m<sup>2</sup> als Ersatz für die verlorengehenden geschützten Grünlandflächen hergestellt werden, weshalb diese Flächengröße auf Antrag vom Biotopschutz durch die untere Naturschutzbehörde freigestellt werden kann.

Die im Bereich der zukünftigen baulichen Nutzung liegenden Wuchsorte geschützter Gefäßpflanzen sind infolge einer textlichen Festsetzung an geeignete Stellen der festgesetzten privaten Grünflächen zu verpflanzen bzw. durch Mahdgutübertragung im Bestandsumfang zu sichern.

Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in die Vogelwelt und ggf. in die Tiergruppe der Fledermäuse sind nach fachplanerischer Auskunft folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

#### **V1: "Einhaltung der Biotopschutzzeit"**

Die Fällung von Bäumen oder die Entfernung von Hecken und Gebüsch ist zwischen Oktober und Februar und damit außerhalb der Biotopschutzzeit des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchzuführen. Dadurch können mögliche Verstöße gegen die Zugriffsverbote für Brutvögel vermieden werden.

#### **V2: "Untersuchung von Habitatbäumen"**

Im Falle der Entfernung von Bäumen sind, zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote, vor deren Fällung die betroffenen Bäume auf Baumhöhlen und andere Strukturen wie abstehende Borke oder Stammrisse zu untersuchen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Fledermäuse und andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie infrage kommen. Aus den Ergebnissen der Baum-Untersuchungen kann sich dann die Notwendigkeit für weitere CEF-Maßnahmen ergeben, wie z.B. die Bereitstellung von Ersatzquartieren oder -brutmöglichkeiten.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

### **V3: "Bauzeitbeschränkung"**

Baufeldräumung und weitere Bautätigkeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit beginnen. Der Beginn der Baufeldräumung ist also für den Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar vorzusehen. Sollte der geplante Baubeginn für den Zeitraum vom 1. März bis 30. Juli vorgesehen sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor Baubeginn fachgutachterlich auf Brutvorkommen zu kontrollieren. Der Beginn der Baustelleneinrichtung kann dann erst nach entsprechender Freigabe geschehen. Diese Maßnahme verhindert vermeidbare Tötungen und Verletzungen von boden- und freibrütenden Individuen sowie ihrer Entwicklungsformen (Jungvögel, Eier) und zugleich auch die Schädigung von aktuell während der Brutzeit genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Daraus resultierende erhebliche Störungen brütender Tiere werden ebenfalls verhindert. Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG werden vermieden.  
~~Im Rahmen der vorliegenden Planung wird entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein Ausgleich für Eingriffe durch Versiegelung hergestellt. Durch Beachtung der Brut und Setzzeiten bei Eingriffen in die vorhandenen Gehölze lassen sich die Auswirkungen auf die Tierwelt minimieren.~~

## **3.2.2 Schutzgut Fläche**

### **Bestand (Basisszenario)**

Die Fläche des Bebauungsplanes, rd. 2,59 ha, wird zurzeit überwiegend als Grünland (rd. 2,44 ha; Weidefläche) und entlang des Allerthalwegs als Siedlungsfläche (rd. 0,14 ha; Wohnbebauung, gewerblicher Lagerplatz) genutzt.

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

Die Nutzungen können fortgesetzt werden, der Eingriff in das Schutzgut bleibt auf dem vorhandenen Niveau.

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

Planungsbedingt kommt es infolge der zulässigen Bebauung in den Wohngebieten zu einer Neuversiegelung von rd. 0,84 ha und bei den Verkehrsflächen zu einer von rd. 0,36 ha. Die Neuversiegelung beträgt damit insgesamt rd. 1,20 ha. Dieses ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche, beginnend in der Bauphase und anlagenbezogen dauerhaft in der Betriebsphase. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

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

In der Wahl der Lage des Planungsgebiets, das am Rand des südöstlichen Siedlungsarms und in relativer Nähe zum östliche Siedlungsarm Graslebens wird eine Maßnahme gesehen, eine Flächeninanspruchnahme quasi nach innen zu nutzen und nicht hinaus in den freien Landschaftsraum. So schützt man andere Flächen, welche noch unbeeinträchtigt sind. Derzeit stehen der Gemeinde keine Flächen zu Aufgabe von Bebauung und zur Entsiegelung zur Verfügung. Mit der Planung kommt die Gemeinde ihrer raumordnerischen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauland nach. Diese Bereitstellung wird daher höher gewichtet, als die Flächeninanspruchnahme.

### 3.2.3 Schutzgut Boden

#### Bestand (Basisszenario)

##### Schutzgebiete

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs liegt in einem Streifen von etwa 54 m Breite entlang des Allerthalwegs folgender schutzwürdiger Boden vor: Humuspodsole aus Oberkreide-Sanden. Geotope gibt es keine im Geltungsbereich und seiner Umgebung.

##### Allgemeine Bestandsangaben

Den natürlichen Boden im Plangebiet bilden gemäß Bodenübersichtskarte 1: 500.000 Pseudogleye aus schluffigen, periglazialen Decken über Geschiebelehmen, örtlich vergesellschaftet mit Pseudogley-Braunerden aus Sandlössen über Geschiebelehmen. Gemäß der Bodenkarte 1: 50.000 wird der Bodentyp weitgehend durch tiefen Gley (G4 – z-f), am südlichen Randbereich mit etwa 54 m Abstand zum Allerthalweg allerdings durch mittleren Podsol (P3 – p/vw=kro) definiert. Die vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2 m für Erdarbeiten nach DIN 18300 ist weitgehend die Bodenklasse 2 – fließende Bodenart sowie im südlichen Randbereich Bodenklasse 3 – leicht lösbare Bodenart.

Die Gefahrenhinweiskarten weisen auf keine Gefährdungskategorie hin (Erdfall- und Senkungsgebiete; Massenbewegungen; setzungs-/ hebungsempfindlicher Baugrund).

Altlasten sind für das Plangebiet und in der Umgebung nicht bekannt.

Der LRP sieht die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt als mäßig beeinträchtigt (Stufe 2 von 4)<sup>38</sup>.

##### Baugrunderkundung

Durch einen Fachplaner wurde eine Baugrunderkundung und geotechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>39</sup> *"Es wurde folgender Bodenaufbau festgestellt:*

- Die oberste Bodenschicht besteht aus 0,3 m bis 0,5 m Mutterboden, der als humoser und schluffiger Feinsand angesprochen wurde.*
- Darunter folgen bis zur Erkundungstiefe von max. 7 m von Sanden, als Mittel- und gemischtkörnige Sande auftreten. Die Sande weisen teilweise feinkörnige, schwach schluffigen oder schwach kiesigen Anteile auf."*

#### 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 weitgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als sehr gering eingestuft. Der

<sup>38</sup> LRP 2004: Karte 2 – Wichtige Bereiche: Boden.

<sup>39</sup> GGU: Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Grasleben, B-Plan "Krumme Wiese" Bauleitplanung, Baugrunderkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht, Bericht 12385/2023, Braunschweig, 25.09.2023.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Eingriff beginnt mit der Bauphase und ist dauerhaft in der Betriebsphase. Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht erwartet.

### **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 begegnet sein. Diese werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans, durch kann der erhebliche Eingriff ausgeglichen~~ Selbstverpflichtung der Gemeinde oder durch vertragliche Regelungen gesichert werden.

## **3.2.4 Schutzgut Wasser**

### **Bestand (Basisszenario)**

#### Oberflächengewässer

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der "Graslebener Mühlengraben", ein Gewässer II. Ordnung. Der Geltungsbereich liegt sowohl außerhalb von rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>) als auch von Gefahrengebieten 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>40</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>41</sup>.

Nach den hydrogeologischen Übersichtskarten 1: 500.000 (HÜK 500) bzw. 1: 200.000 (HÜK 200) liegt der Planbereich in der hydrogeologischen Einheit 'Tertiär, Sedimente'. Er

<sup>40</sup> UMWELTKARTEN: Themen Wasserrahmenrichtlinie und Hydrogeologie.

<sup>41</sup> NIBIS®: Thema Bodenkunde.



Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

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 einer 'stark variablen' Durchlässigkeit und einem 'mittleren' 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>42</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. Zur Sicherung der Zugänglichkeit wird eine 5 m breite private Grünfläche zusammen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen festgesetzt. Durch die entstehende Versiegelung, auf einer Fläche von bis zu 1,320 ha, wird es zu einer Sammlung von Niederschlagswasser kommen. Es ist vorgesehen Durch das Bodengutachten wurde nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden kann. 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 Planungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beginn werden daher weder in der Bauphase unoch d sind anlagen- bzw. nutzungsbedingt in der Betriebsphase dauerhaft. Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht erwartet.

### 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>43</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.

<sup>42</sup> NIBIS®: Thema Hydrogeologie.

<sup>43</sup> LRP 2004: Karte 5 – Wichtige Bereiche: Luft/ Klima.

### 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):

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>44</sup>

#### Schutzgebiete

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

- o Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11);  
Änderungsbereich liegt im Nordosten des Naturparks.

<sup>44</sup> LRP 2004: Karte 6 – Wichtige Bereiche: Vielfalt Eigenart und Schönheit.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

- 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 Graslebens zwischen zwei Siedlungsarmen. Durch die festgesetzte Geschossigkeit, die maximale Firsthöhe, die Firstausrichtung und die Regelung der Gestaltung der Dachformen durch die örtliche Bauvorschrift wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet. Zudem werden Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die für einen fließenden Übergang zum östlich angrenzenden Wald 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.

## **3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand (Basisszenario)**

Der Geltungsbereich wird aktuell weitestgehend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gelände ist nicht drainiert.

Bergrechtliche Sachverhalte<sup>45</sup> und Rohstoffe<sup>46</sup>: Der Geltungsbereich ist Teil des Bergwerkseigentums "Bergwerksfeld Braunschweig – Lüneburg" mit den Bodenschätzen Stein-, Kali- und Magnesiasalze (Berechtsamsakte F.III.a.27 (BS 1910)) der K+S Minerals and Agriculture GmbH. Andere bergrechtliche Bindungen wie Altverträge, Bewilligungen, Einwirkungsbereiche, Erlaubnisse oder Frackingstandorte sowie Erdöl- oder Erdgaslagerstätten bzw. in den Rohstoffsicherungskarten verzeichnete Rohstoffe sind nicht vorhanden. ~~Der Änderungsbereich ist nicht Teil eines Erdöl- oder Erdgasaltvertragsgebiets. Der Planbereich liegt nicht in einem Beeinflussungsbereich des Bergbaues. Rohstoffe: Erdöl- oder Erdgaslagerstätten liegen im Änderungsbereich nicht vor.~~

Hauptversorgungsleitungen werden durch den Änderungsbereich geführt. Ihre Lagen sind in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Im Plangebiet oder in relevanter Entfernung gibt es keine Baudenkmale<sup>47</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.

<sup>45</sup> NIBIS®: Thema Bergbau.

<sup>46</sup> NIBIS®: Thema Rohstoffe.

<sup>47</sup> DENKMAL.VIEWER: Denkmalpflege.



### **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. Die vorliegende Planung erzeugt daher unter diesem Aspekt keinen Eingriff in das Schutzgut.

Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzte Bebaubarkeit greift nicht in die Rechte des Bergwerksfeldes ein. Die vorliegende Planung erzeugt daher unter diesem Aspekt keinen Eingriff in das Schutzgut.

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich kann anlagenbedingt erheblich in den Bestand bisher unbekannter archäologischer Baudenkmale eingreifen, beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit nutzungsbedingten Eingriffen wird nicht gerechnet.

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

Maßnahmen zu den Schutzgut-Aspekten Landwirtschaft und Bergrechte sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Eingriffe in sie geplant werden.

Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in bisher unbekannte archäologische Fundstellen empfiehlt die untere Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt, im Vorfeld der Bebauung archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengehen vorzunehmen, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln. Die Prospektionen sind mit der Kreisarchäologie abzusprechen, Telefondurchwahl (05351) 121- 2205. Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese ebenfalls 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.

Diese Vermeidungsmaßnahmen sind auf Grundlage des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich.

## **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 festgesetzten Nutzungsarten, allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und private Grünflächen, fügt sich in die der umgebenden Siedlungsnutzungen ein. Im~~

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

~~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 bzw. im vorhandenen Siedlungsbestand 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 mit rd. 1,87 ha festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Die Wahl der festgesetzten Nutzungsarten, allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und private Grünflächen, fügt sich in die der umgebenden Siedlungsnutzungen ein. Im Geltungsbereich und der relevanten Umgebung sind keine Altlasten bekannt, aufgrund derer negativen Auswirkungen auf den Menschen auftreten können.

Zur Prüfung der schalltechnischen Situation wurde ein Gutachten erstellt.<sup>48</sup> Als Nutzungsrahmen und damit auf den Geltungsbereich einwirkend schließen südöstlich und südlich weiteres Wohnen, südwestlich gemischte Nutzungen, nordwestlich und nördlich Landwirtschaft (Weidenutzung und Acker), sowie östlich ein kleiner Wald und anschließend eine gewerbliche Nutzung an. Darüber hinaus verläuft nördlich des Ackers in etwa 170 m die Magdeburger Straße (L 651).

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wird festgehalten, dass "in der Beurteilungszeit tags fast im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von 49 bis 54 dB(A) auftreten können. Damit wird der Orientierungswert für WA-Gebiete sicher eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten, sodass es in diesem Baugebiet keine Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen gibt. [...]"

In der Nachtzeit [...] stellt sich die Geräuschsituation 'etwas ungünstiger' dar als am Tage, da sich die Emissionspegel der hier maßgebenden L 651 tags und nachts – anders als die Orientierungswerte – um weniger als 10 dB(A) unterscheiden (Pegeldifferenz tags/ nachts ca. 8 dB(A)). Damit können an einigen Fassaden Beurteilungspegel bis zu 43 dB(A) auftreten. Dennoch wird der Orientierungswert nachts sicher eingehalten bzw. überwiegend um mehr als 5 dB(A) (insbesondere an den Lärm abgewandten Fassaden) unterschritten. [...] Insofern ist für dieses Baugebiet unter schalltechnischen Gesichtspunkten der Einsatz schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder Lüftungsanlagen nicht erforderlich. [...]"

Aus den vorliegenden Rechenergebnissen ergeben sich die Rahmenbedingungen, die das Maß erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen bestimmen. Eventuelle Festsetzungen zum passiven, baulichen Schallschutz betreffen alle künftigen Bauvorhaben im Untersuchungsbereich. Der Anlage 4 [Anm.: Siehe Schallgutachten] ist zu entnehmen, dass in diesem Plangebiet fast ausschließlich der Lärmpegelbereich II maßgebend ist. Für einige Baugrundstücke errechnet sich der Lärmpegelbereich I. Dies ist aus unserer Sicht zu vernachlässigen.

Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden resultierende Schalldämm-Maße von 30 dB aufweisen."

Die Entstehung einer neuen Bebauung vorwiegend für das Wohnen sowie der Verkehrsflächen wird vor allem temporär während der Bauzeit zu einer Lärm- und Staubbelastung

<sup>48</sup> BMH: Bonk, Maire, Hoppmann PartG mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Krumme Wiesen" in Grasleben, südlich der Landesstraße 651 (Magdeburger Straße), Nr. 24028, Garbsen, 28.02.2024.

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

führen, die aufgrund der sie begrenzenden Gesetze und andere Regelwerke keine erheblichen Auswirkungen in der Bauphase haben. ~~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. NAnlagen- oder nutzungsbezogen werden 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, 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 potentiellies 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 BImSchG werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, da er als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete festsetzt. In ihnen ist ausgeschlossen, dass sich Betriebe ansiedeln oder

---

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Anlagen errichtet werden dürfen, durch die schwere Unfälle mit schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können.

In einer Entfernung von rund 650 m südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Biogasanlage, eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtige Anlage, die auch ein störfallrelevanter Betrieb ist. Nach Information des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Braunschweig geht von der Biogasanlage kein~~Da es allerdings in näherer Umgebung der Biogasanlage bereits Wohnbebauung gibt, stellt die Biogasanlage für die vorliegende Planung kein die Nutzung beschränkendes Gefahrenpotenzial auf das Plangebiet aus~~dar.

### **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 Niedersachsen 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**

---

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Die vorliegende Planung führt zu erheblichen Eingriffen in den vorhandenen Biototyp- und Pflanzenbestand. Im Geltungsbereich kommen das "magere mesophile Grünland kalkarmer Standorte" (Biototyp-Code GMA; rd. 4.885 m<sup>2</sup>) und das "sonstige mesophile Grünland" (GMS; rd. 6.002 m<sup>2</sup>) vor, zwei nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Biotope. Durch Festsetzungen können ein Teil der Flächen erhalten und weitere zu diesen Biotoptypen entwickelt werden. Darüber hinaus wird durch eine vertragliche Regelung eine Fläche von 8.609 m<sup>2</sup> als Ersatz für die verlorengehenden geschützten Grünlandflächen hergestellt werden, weshalb diese Fläche auf Antrag vom Biotopschutz durch die untere Naturschutzbehörde freigestellt werden kann.

Des Weiteren wurde ein Bewuchs einer Knöllchen-Steinbrech-Unterart (*Saxifraga granulata*) mit insgesamt ca. 170 Pflanzen sowie der Echten Schlüsselblume (*Primula veris*) mit vier Pflanzen festgestellt. Diese Gefäßpflanzenarten sind besonders geschützt. Andere besonders geschützte oder sogar streng geschützte Gefäßpflanzenarten wurden nicht festgestellt. Die im Bereich der zukünftigen baulichen Nutzung liegenden Wuchsorte geschützter Gefäßpflanzen sind infolge einer textlichen Festsetzung an geeignete Stellen der festgesetzten privaten Grünflächen zu verpflanzen bzw. durch Mahdgutübertragung im Bestandsumfang zu sichern.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind Lebensraum verschiedener Tiere. Nach Aussage der Fachplanung können artenschutzrechtlich relevante, erhebliche Eingriffe in die festgestellte Vogelwelt durch Beachtung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (Einhaltung der Biotopschutzzeit, Untersuchung von Habitatbäumen und Bauzeitbeschränkung) und ggf. daraus folgender gesetzlicher Schutzmaßnahmen vermieden werden.

#### Schutzgut Fläche:

Infolge vorliegender Planung (rd. 2,59 ha) kommt es zu einem erheblichen Eingriff durch Neuversiegelung von bis zu 1,20 ha. In der Wahl der Lage des Planungsgebiets, das am Rand des südöstlichen Siedlungsarms und in relativer Nähe zum östliche Siedlungsarm Graslebens wird eine Maßnahme gesehen, eine Flächeninanspruchnahme quasi nach innen zu nutzen und nicht hinaus in den freien Landschaftsraum. Derzeit stehen der Gemeinde keine Flächen zu Aufgabe von Bebauung und zur Entsiegelung zur Verfügung.

#### Schutzgut Boden:

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs reicht in einem Streifen von etwa 54 m Breite entlang des Allerthalwegs der schutzwürdige Boden "Humuspodsole aus Oberkreidesanden" in das Plangebiet. Dieser Bereich wird bereits weitgehend durch den Siedlungsbestand genutzt, weshalb die relativ kleinflächige Vergrößerung der Inanspruchnahme als vertretbar beurteilt wird. Den erheblichen Auswirkungen durch die planungsbedingte Versiegelbarkeit wird durch entsprechend angepasste Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begegnet. Dadurch kann der erhebliche Eingriff ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Wasser:

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich der Graslebener Mühlengraben an. Die Unterhaltung des Gewässers wird durch die Bereitstellung eines 5 m breiten Streifens im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Durch Versiegelung gesammeltes anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend gesetzlicher Vorgabe auf den Grundstücken zu entsorgen. Das Baugrundgutachten hat nachgewiesen, dass die Versickerung im Boden möglich ist. Die Grundwassernäherung kann dadurch fortgesetzt werden.

#### Schutzgut Klima/ Luft:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für das Schutzgut Luft/ Klima durch die neu versiegelte Fläche keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet, da durch die relativ geringe Versiegelbarkeit (GRZ von 0,3), durch die Anpflanzungsfestsetzungen und



Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

durch die privaten Grünflächen ein zusätzlich positiver Aspekt auf das Schutzgut ausgeht.

#### Schutzgut Landschaft:

Durch die Planung entsteht ein neues Baugebiet am Ortsrand Graslebens zwischen zwei Siedlungsarmen. Durch die festgesetzte Geschossigkeit, die maximale Firsthöhe, die Firstausrichtung und die Regelung der Gestaltung der Dachformen durch die örtliche Bauvorschrift wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet. Zudem werden Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die für einen fließenden Übergang zum östlich angrenzenden Wald sorgen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Der Geltungsbereich wird aktuell weitgehend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gelände ist nicht drainiert. Die Nutzungsänderung zum Wohnen geschieht nach Zustimmung des Eigentümers. Ein erheblicher Eingriff findet nicht statt

Der Geltungsbereich ist Teil des Bergwerkseigentums "Bergwerksfeld Braunschweig – Lüneburg" mit den Bodenschätzen Stein-, Kali- und Magnesiumsalze (Berechtsamsakte F.III.a.27 (BS 1910)) der K+S Minerals and Agriculture GmbH. Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzte Bebaubarkeit greift nicht in die Rechte des Bergwerksfeldes ein.

Hauptversorgungsleitungen werden durch den Änderungsbereich geführt. Ihre Lagen sind in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Es gibt keine den Planbereich beeinflussende Baudenkmale<sup>49</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. Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in bisher unbekannt archäologische Fundstellen empfiehlt die Behörde, im Vorfeld der Bebauung archäologische Prospektionen wie Feldbegehungen oder Sondengehen vorzunehmen, um Hinweise auf archäologische Substanz zu ermitteln. Die Prospektionen sind mit der Kreisarchäologie abzusprechen. Werden Erdarbeiten jeglicher Art geplant, sind diese ebenfalls abzustimmen bzw. rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen. Darauf erfolgt ein Hinweis auf dem Bebauungsplan.

#### Schutzgut Mensch:

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

Zur Beurteilung der Geräuschsituation hält das Schallgutachten fest, dass "in der Beurteilungszeit tags fast im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von 49 bis 54 dB(A) auftreten können. Damit wird der Orientierungswert für WA-Gebiete sicher eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten, sodass es in diesem Baugebiet keine Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen gibt. [...]"

In der Nachtzeit [...] stellt sich die Geräuschsituation 'etwas ungünstiger' dar als am Tage, da sich die Emissionspegel der hier maßgebenden L 651 tags und nachts – anders als die Orientierungswerte – um weniger als 10 dB(A) unterscheiden (Pegeldifferenz tags/ nachts ca. 8 dB(A)). Damit können an einigen Fassaden Beurteilungspegel bis zu 43 dB(A) auftreten. Dennoch wird der Orientierungswert nachts sicher eingehalten bzw. überwiegend um mehr als 5 dB(A) (insbesondere an den Lärm abgewandten Fassaden) unterschritten. [...] Insofern ist für dieses Baugebiet unter schalltechnischen

<sup>49</sup> DENKMAL.VIEWER: Denkmalpflege.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Gesichtspunkten der Einsatz schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder Lüftungsanlagen nicht erforderlich. [...]

Aus den vorliegenden Rechenergebnissen ergeben sich die Rahmenbedingungen, die das Maß erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen bestimmen. Eventuelle Festsetzungen zum passiven, baulichen Schallschutz betreffen alle künftigen Bauvorhaben im Untersuchungsbereich. Der Anlage 4 [Anm.: Siehe Schallgutachten] ist zu entnehmen, dass in diesem Plangebiet fast ausschließlich der Lärmpegelbereich II maßgebend ist. Für einige Baugrundstücke errechnet sich der Lärmpegelbereich I. Dies ist aus unserer Sicht zu vernachlässigen.

Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden resultierende Schalldämm-Maße von 30 dB aufweisen." ~~(wird im Planverfahren ergänzt)~~

#### 3.4.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).
- 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).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).
- DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 "Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung." Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU): Niedersächsische Umweltkarten: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de).
- 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.
  - 1. Änderung des Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 – "Weiterentwicklung der Windenergienutzung".
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Landkreis Helmstedt (Hg.). Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.
- BMH: Bonk, Maire, Hoppmann PartG mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Krumme Wiesen" in Grasleben, südlich der Landesstraße 651 (Magdeburger Straße). Nr. 24028. Garbsen, 28.02.2024.

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

- GGU: Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Grasleben, B-Plan "Krumme Wiese" Bauleitplanung, Baugrunderkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht. Bericht 12385/2023. Braunschweig, 25.09.2023.
- PÖL: Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Brutvögel, Biotoptypen, gefährdete und geschützte Gefäßpflanzen: Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Braunschweig, 04.04.2024.

#### 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 der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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 umgebenden Bereichen der Ortslage Grasleben sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer in der Form von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Mansardgiebeldächern mit den angegebenen Dachneigungsbereichen typisch. Daran soll sich die fernwirksame Hauptbebauung orientieren und sich damit in das Ortsbild am Siedlungsrand einfügen. Die Dächer von auf Nebengebäuden sind nicht Teil dieser örtlichen Bauvorschrift, da sie nicht die erforderliche Fernwirkung und Wahrnehmbarkeit besitzen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie wirkt den Folgen des Klimawandels entgegen, weshalb sie nicht durch die Bauvorschrift näher geregelt wird.

~~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 die Ordnungswidrigkeiten ist notwendig, um auf Verstöße gegen die Bauvorschrift mit Geldbußen nach den Bestimmungen der niedersächsischen Bauordnung reagieren zu können.

#### 5.0 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 den Summanden und der Summe kommen.

Nutzungen	Fläche	Anteil [%]	Fläche	Anteil [%]



Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Allgemeine Wohngebiete			1,87 ha	72,1
Grünflächen, privat	- <u>A</u> mit Maßnahmen & Geh-, Fahr- & Leitungsrecht	0,08 <del>12</del> ha	3,24,4	
	- <u>B</u> mit Anpflanzbindung	0,01 <del>35</del> ha	4,91,3	
	- <u>C</u> mit Anpflanzbindung	0,03 <del>128</del> ha	1,34,9	
	- <u>D</u> mit Anpflanzbindung & Geh-, Fahr- & Leitungsrecht	0,02 <del>34</del> ha	0,91,3	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	0,34 <del>66</del> ha	13,34, 4	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anlieger- <del>straße</del> / Fuß- und Radverkehr <u>sowie Notzu-</u> <u>fahrt</u> "	0,02 <del>47</del> ha	0,7	0,425 ha
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft, Leitungsträger und <u>landwirtschaftli-</u> <u>che</u> -Anlieger"	0,06 <del>2</del> ha	2,4	
<b>Geltungsbereich</b>			<b>2,59 ha</b>	<b>100</b>

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### Erdwärmenutzung

Der Landkreis Helmstedt schreibt mit Stellungnahme vom 05.12.2023:

Die Vorgaben des vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten "Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen" (GeoBerichte 24) vom 03.08.2022 sind zu beachten. Der Leitfaden kann auf der Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, kurz: LBEG, (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 24) eingesehen und auch als kostenlose PDF-Download-Datei herunter geladen werden.

Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet mit Festgestein mit möglichem Grundwasserstockwerksbau, Gefährdung durch Bergbau und Sulfatgesteinsverbreitung. Wenn alternative regenerative Formen zur Beheizung bzw. Kühlung der Wohngebäude realisiert werden sollen (Errichtung und Betrieb einer Erdwärmepumpe mit unterirdischen Kollektor- oder Sondenanlagen), ist daher dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises sowohl für Sonden als auch für Kollektoren erforderlich.

### Gasleitung

Die **Avacon Netz GmbH** schreibt mit Stellungnahme vom 26.10.2023 zur teilweise durch den Geltungsbereich Verlaufenden Gasleitung:

Sich außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Für die Arbeiten zum Straßenendausbau sowie die Herstellung der Hausanschlüsse im Bereich der stillgelegten Gashochdruckleitung, muss diese zurückgebaut werden. Berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. 24 Monaten für die Planung und Beauftragung der Demontagefirma sowie den Rückbau der Gashochdruckleitung benötigen. Die Kosten für die Maßnahme trägt die Avacon Netz GmbH. Ihr Ansprechpartner für Ihre Planungen ist seitens Avacon [...] (Tel.: +49 151 1220 1363) [...]. Für

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

weitere Fragen setzen Sie sich bitte mit unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter [...] unter der Mobilfunknummer +49 151/ 12 20 1889 in Verbindung.

Der Bezug auf unsere Gashochdruckleitung in diesem Schreiben erfolgt im Namen und im Auftrag der Avacon Hochdrucknetz GmbH, sowie der Avacon AG.

### Gewässerschutz

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz schreibt mit Stellungnahme vom 23.11.2023:

In der Bauphase sind stoffliche Einträge in das Gewässer durch geeignete Vorsorge-maßnahmen zu vermeiden.

### Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst) schreibt mit Stellungnahme vom 06.11.2023:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A [Geltungsbereich zuzüglich Fläche bis zum Allerthalweg]

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

### Telekommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom Technik GmbH schreibt mit Stellungnahme vom 24.10.2023:

Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden. Per Mail an [T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de](mailto:T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de) oder schriftlich an die in meiner Signatur genannte Adresse [Anm.: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord (PTI 24, Team B1), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig].

Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültigen Parzellierung und Straßenführung und ggf. Straßenbezeichnung vorliegt.

Die **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH** schreibt mit Stellungnahme vom 15.11.2023:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg – [Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH*  
[Anm.: [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf)]
- *Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH*  
[Anm.: [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf)]
- *Zeichenerklärung Vodafone GmbH*  
[Anm.: [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf)]
- *Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH*  
[Anm.: [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VDG.pdf)]

\_(wird ggf. nach den Planverfahren ergänzt)

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Krumme Wiese" wurde am 06.09.2021 durch den Verwaltungsausschuss 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 23.10.2023 bis zum 14.11.2023 im Rathaus der Samtgemeinde. Es bestand die Gelegenheit, die Planungsabsichten in der Verwaltung zu erörtern. Es wurden keine Einwände zur Planung vorgebracht, die zu ihrer Änderung führten.

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 24.10.2023 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 24.11.2023 abzugeben.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Planüberarbeitung und zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

### **Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben die Veröffentlichung im Internet und 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.

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krumme Wiese" mit örtlicher Bauvorschrift 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.

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

---

*(wird nach den Planverfahren ergänzt)*

## 9.0 Verfahrensvermerk

---

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

Grasleben, den .....

.....  
(Gemeindebürgermeister)

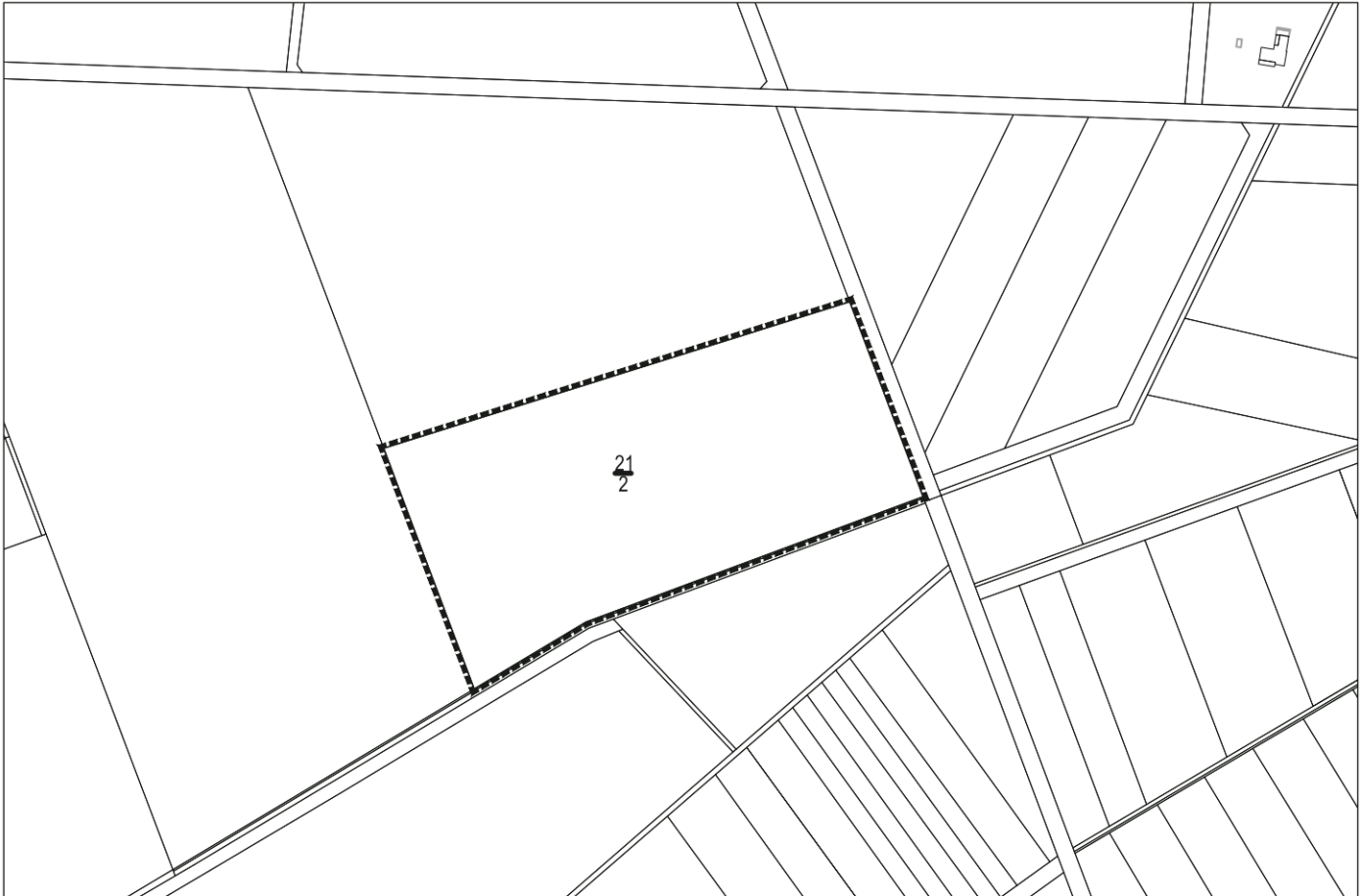


Bebauungsplan  
**Krumme Wiesen**  
mit örtlicher Bauvorschrift

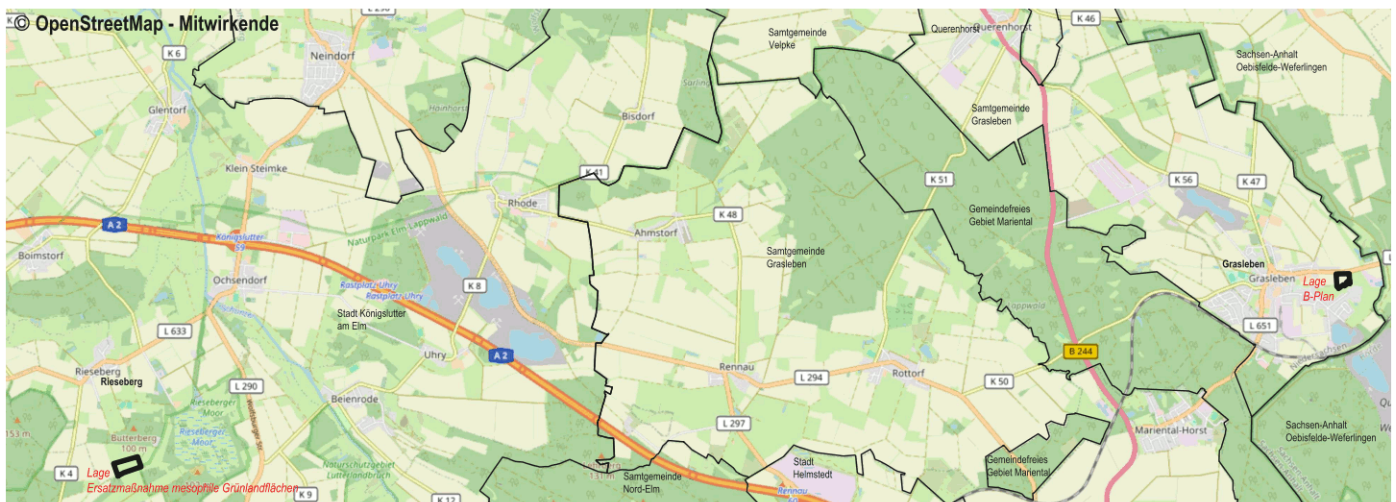
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© (2022)



Lage der Ersatzmaßnahme mesophile Grünlandflächen



Im Rahmen des Bebauungsplans "Krumme Wiesen" wird mit der "Stiftung Naturlandschaft" (Königs-lutter am Elm), Eigentümerin des Flurstücks 21/2 (Flur 4 der Gemarkung Rieseberg), vertraglich geregelt, dass eine 8.609 m<sup>2</sup> große Fläche als "Mageren mesophilen Grünland kalkarmer Standorte" (Biotoptyp-Code GMA) bzw. als "Sonstiges mesophiles Grünland" (GMS) hergerichtet und auf Dauer unterhalten wird.



Das Flurstück liegt südlich des Ortes Rieseberg, nördlich der Lauinger Mühlenriede.