

Protokoll

Sitzungsnummer: 5

Gremium: **Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde
Grasleben aktuell**

Datum: **Montag, 27. Januar 2025**, um **17:04 Uhr**

Ort: **Ratssaal**



Sitzungsbeginn: 17:04 Uhr

Sitzungsende: 18:02 Uhr

Anwesend: Jaeger, Enno
Storm, Axel
Strauß, Carsten
Grudke, Klaus
Nitschke, Claudius

GD Schulz,
SGAR Freitag,
SG-Angestellte Shterliaieva als Protokollführerin.

Ausschussvorsitzende/r

Gemeindedirektor Grasleben

Protokollführer/in

Tagesordnung - Öffentliche Sitzung

TOP 1		Eröffnung der Sitzung
TOP 2		Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
TOP 3		Feststellung der Tagesordnung
TOP 4	<u>ANH001/25</u>	Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 31.08.2023
TOP 5		Einwohnerfragestunde
TOP 6	<u>V004/25</u>	Bebauungsplan Krumme Wiesen mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Grasleben; 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) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
TOP 7	<u>V007/25</u>	Variantenvergleich für notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des angedachten Bebauungsplanes Krumme Wiesen
TOP 8		Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten
TOP 9		Anträge und Anfragen
TOP 10		Einwohnerfragestunde
TOP 11		Schließung der Sitzung

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Da sich der Ausschussvorsitzende Jaeger kurz verspätet, übernimmt der stellvertretende Ausschussvorsitzende Nitschke die Begrüßung der Anwesenden und eröffnet die 5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Grasleben.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit werden festgestellt.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird mit 11 Tagesordnungspunkten festgestellt.

TOP 4 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 31.08.2023

ANH001/25

Stv. Ausschussvorsitzender Nitschke stellt das Protokoll vom 31.08.2023 zur Abstimmung.

Beschluss

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 5 Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen oder Anregungen durch die anwesenden Einwohner eingebracht.

TOP 6 **Bebauungsplan Krumme Wiesen mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Grasleben; 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) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

V004/25

Stv. Ausschussvorsitzender Nitschke übergibt das Wort an GD Schulz, welcher kurz erläutert, dass der Bebauungsplan Krumme Wiesen die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet schaffen soll, um die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (24.10.2023 24.11.2023) sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Die Verwaltung hat sich mit den Stellungnahmen auseinandergesetzt und empfiehlt, die formulierten Abwägungsvorschläge zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und den Beschluss unter Punkt a) und Punkt b) zu fassen.

Stv. Ausschussvorsitzender Nitschke erkundigt sich, ob bereits Informationen zu den Grundstückspreisen für potenzielle Eigentümer vorliegen.

SGAR Freitag erklärt, dass hierzu noch keine Entscheidung getroffen wurde, was zum derzeitigen Zeitpunkt auch nicht notwendig ist. Derzeit wird lediglich vorgeschlagen, dass im potenziellen Baugebiet 24 Grundstücke eingeplant werden.

Ausschussmitglied Grudke verweist auf Seite 10 der eingegangenen Stellungnahmen, wo darauf hingewiesen wird, dass außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitungen nicht überbaut werden dürfen. Für den Straßenendausbau sowie die Herstellung der Hausanschlüsse im betroffenen Bereich muss die stillgelegte Leitung zurückgebaut werden. Die Vorlaufzeit für Planung und Beauftragung einer Demontage beträgt etwa 24 Monate.

Ausschussmitglied Strauß weist darauf hin, dass sich die betroffene Gasleitung im Allerthalweg befindet und nicht in dem geplanten Baugebiet. Zudem gehe es derzeit vorrangig um die Grundstücksübergabe.

GD Schulz merkt an, dass bei weiteren Anmerkungen eine Frist von vier Wochen für die öffentliche Auslegung besteht.

Stv. Ausschussvorsitzender Nitschke interessiert sich dafür, ob die in den Unterlagen bezeichnete Fläche für das Bauprojekt ausreichend sei.

SGAR Freitag erläutert, dass im Plan rot markierte Flächen für die Bebauung vorgesehen sind. Hierbei handelt es sich um einen Parzellierungsentwurf welcher noch variabel ist. Je nach Interessenbekundung der Grundstücksgrößen, kann die Parzellierung angepasst werden.

GD Schulz ergänzt, dass die Grundstücksgrößen variabel sind und zwischen 600 m², 800 m² und 1.000 m² liegen können dies hänge von der Nachfrage ab. Weitere Details würden im nächsten Planungsschritt besprochen. Als Beispiel verweist GD Schulz auf das Baugebiet Parkallee, in dem die Grundstücke über einen Zeitraum von gut 2 Jahren verkauft wurden. Wie die aktuelle Nachfrage sei, könne er derzeit nicht beurteilen. Sobald die Planung abgeschlossen sei, würden alle relevanten Informationen auf der Homepage veröffentlicht und eine Vermarktung intensiviert werden.

Stv. Ausschussvorsitzender Nitschke stellt die Frage, ob auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser wie z.B. altersgerechte Wohnungen vorgesehen seien.

SGAR Freitag erläutert, dass lediglich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser bis zu einer Zweigeschossigkeit möglich seien; größere Wohnkomplexe seien aufgrund der Rahmenbedingungen nicht realisierbar.

Ausschussmitglied Strauß merkt an, das es aufgrund bürokratischer Hürden schwierig sei, eine bauliche Erweiterung im ländlichen Raum voranzutreiben.

Ausschussvorsitzender Jaeger erscheint um 17:17 Uhr.

Stellv. Ausschussvorsitzender Nitschke verliert nach kurzer Diskussion den Beschlussvorschlag und bittet um Abstimmung.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben

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, dem Verwaltungsausschuss zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

b) Dem Verwaltungsausschuss dem vorgelegten Planentwurf und der Begründung für den Bebauungsplan Im Wiesengrund mit örtlicher Bauvorschrift zuzustimmen und die örtliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Gleichzeitig sollen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 7 Variantenvergleich für notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des angedachten Bebauungsplanes Krumme Wiesen

V007/25

Stellv. Ausschussvorsitzender Nitschke übergibt die Leitung der Sitzung an den Ausschussvorsitzenden Jaeger. Er fährt mit TOP 7 fort.

Ausschussvorsitzender Jaeger verweist auf die Vorlage und stellt die Frage, wie häufig eine Überprüfung der dortigen Vegetation durch den Gutachter erfolge.

Herr Freitag erläutert, dass eine Begutachtung zu unterschiedlichen Vegetationsphasen im Jahr erfolge.

GD Schulz verweist auf Anlage 3, die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet Krumme Wiesen enthält. Er betont, dass der Vergleich der möglichen Varianten entscheidend sei.

Da der Bebauungsplan Krumme Wiesen gemäß des Biotop- und Artenschutzgutachtens Eingriffe in die Natur verursacht, sind zwei Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation erforderlich:

1. Biotopausgleich für betroffene Biotope
2. Versiegelungsausgleich für Straßen- und Hausbau

Für die Umsetzung dieser Maßnahmen stehen zwei Optionen zur Verfügung:

- Option 1: Beauftragung der Stiftung Naturlandschaft für beide Maßnahmen (Kosten: 245.000 Euro)
- Option 2: Nutzung eines gemeindeeigenen Flurstücks für den Versiegelungsausgleich. Der Biotopausgleich müsste weiterhin durch die Stiftung erfolgen (Kosten: 295.000 Euro + 1.000 Euro/Jahr für Pflege).

GD Schulz betont, dass eine für die Gemeinde wirtschaftliche Lösung gefunden werden müsse. Daher empfiehlt die Verwaltung, beide Maßnahmen durch die Stiftung Naturlandschaft durchführen zu lassen, um Kosten zu sparen und die gemeindeeigene Fläche für zukünftige Projekte verfügbar zu halten. Dies wird anhand des der Vorlage beigefügten Variantenvergleichs (Anlage 3) deutlich.

Stv. Ausschussvorsitzender Nitschke fragt, warum die Gemeinde nicht eine eigene Fläche für den Ausgleich nutzt, z.B. das Grundstück in der Heidwinkelstraße, wodurch keine zusätzlichen Kosten entstehen würden.

Ausschussmitglied Storm erkundigt sich, ob bereits Gespräche mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke stattgefunden haben und wie das weitere Vorgehen für einen weiteren Flächenerwerb aussehen könnte.

GD Schulz erklärt, dass bisher keine Gespräche mit den Nachbarn geführt wurden. Man konzentriere sich derzeit allein auf die Entwicklung des Baugebiets Krumme Wiesen.

Hinsichtlich des nicht präferierten Einsatzes des gemeindeeigenen Grundstückes als Ausgleichsfläche plädiert er für eine Grundstücksbevorratung. Grundstücke sind allgemein schwer zu bekommen, daher würde er dieses gerne auf Vorrat erhalten.

Stv. Ausschussvorsitzender Nitschke fragt, ob eine Ausgleichsfläche später in ein Baugebiet umgewandelt werden könnte.

SGAR Freitag entgegnet, dass dies nicht ausgeschlossen sei, aber in einem solchen Fall müssten die dort angesiedelten Pflanzen umgesiedelt werden. Die Fläche wäre dann als besonders hochwertig einzustufen, was einen noch höheren zusätzlichen Ausgleichsbedarf nach sich ziehen würde.

Stv. Ausschussvorsitzender Nitschke erkundigt sich, ob bei der Berechnung des Kaufpreises der Grundstücke die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden können.

GD Schulz bestätigt, dass die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen auf den Kaufpreis umzulegen sind. Insofern erfolgt beim späteren Verkauf auch eine Refinanzierung.

Ausschussmitglied Strauß hebt hervor, dass durch dieses Bauprojekt 24 Grundstücke geschaffen werden. Da sich die Entwicklung über mehrere Jahre erstrecken werde, freue es ihn, dass viele neue Einwohner gewonnen werden könnten. Er betont zudem die Attraktivität der Region durch die vorhandene Infrastruktur, darunter Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke und in der Nähe zur Autobahn. Zudem sei es wichtig, verfügbare Flächen für zukünftige Entwicklungen zu sichern.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben, die Verwaltung zu ermächtigen, für den notwendigen Biotop- und Versiegelungsausgleich im Zuge des Bebauungsplanes Krumme Wiesen auf den Ausgleichspool der Stiftung Naturlandschaft zurückzugreifen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 8 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

GD Schulz berichtet über Folgendes:

Aufstellung Schilder Neubaugebiet (Gräben)

Eine Standortauswahl ist erfolgt und 13 Schilder werden in Kürze aufgestellt.

Straßenbeleuchtung

Diverse Straßenlaternen wurden instand gesetzt.

GD Schulz ergänzt, dass die Reparatur im Einzelfall auch einmal länger dauern kann. Die Bürger erwarten oft eine sofortige Lösung, oftmals ist das Problem bereits bekannt und beauftragt. Er weist nochmal daraufhin, dass über die Mängel-App die Meldungen direkt an die zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet werden und somit ein schnelles Reagieren möglich ist.

Schaukasten ehem. Innerdeutsche Grenze

Die durch Vandalismus zerstörte Schautafel an der ehemaligen innerdeutschen Grenze wurde gestrichen und die Scheibe ersetzt.

Fassadensanierung Forsthaus

Die Maßnahme ist kurz vor Ende, aber noch nicht abgenommen

Breitband

Der Ausbau in der Sandbreite ist aufgrund der Witterung derzeit unterbrochen.

Die Erstellung der Hausanschlüsse ist zu 90 % erfolgt.

Absenkung von Bordsteinen Anregung auf Intensivierung

GD Schulz schlägt vor, diesen Punkt unter **TOP 9 Anträge und Anfragen** einmal kurz zu besprechen. Zudem bittet er um Beratung in den Fraktionen, da die flächendeckende Umsetzung aus Kostengründen nicht uneingeschränkt möglich ist.

TOP 9 Anträge und Anfragen

Ausschussmitglied Storm weist darauf hin, dass es zu der unter TOP 8 diskutierten Absenkungen von Bordstein unterschiedliche Rückmeldungen gebe. Er betont, dass im Zusammenhang von Bauarbeiten Brennpunktbereiche berücksichtigt werden sollten.

GD Schulz entgegnet, dass die Umsetzung grundsätzlich machbar sei, da die Pflege der Fußwege zur Aufgabe der Gemeinde gehöre. Wichtig sei es jedoch, die Maßnahmen zu konkretisieren und von bestimmten Kriterien abhängig zu machen. Eine Umsetzung auf Zuruf ist nicht die richtige Herangehensweise, zumal dafür keine Haushaltsmittel eingeplant sind.

Ausschussmitglied Grudke erkundigt sich, ob das hydraulische Gutachten für die Grundstücke Feldstraße / Magdeburger Straße vorliegt.

SGAR Freitag antwortet, dass dieses Gutachten seit kurzem vorliegt und bereits verwaltungsintern gesichtet wurde. Das Gutachten wurde auch schon an den Landkreis Helmstedt Untere Wasserbehörde zur Vorprüfung vorgelegt. In einer der nächsten Sitzungen wird das Gutachten vom Planungsbüro dann

der Politik vorgestellt. Gemäß des Gutachtens würde eine Rohrvergrößerung ausreichen, um das Risiko von Überschwemmungen im Bereich der Feldstraße / Magdeburger Straße zu minimieren. Jedoch könnten Überschwemmungen an anderer Stelle auftreten.

GD Schulz ergänzt, dass zunächst die Stellungnahme des Landkreises abgewartet wird, um eine gewisse Sicherheit zu erlangen.

Ausschussmitglied Grudke erfragt, ob die Verwaltung Kenntnis über das Bauvorhaben in der Magdeburger Straße Errichtung des Dreifamilienhauses - hat.

GD Schulz antwortet, dass hierzu derzeit keine neuen Erkenntnisse vorliegen und es sich hierbei um ein privatrechtliches Vorhaben handelt.

Stv. Ausschussvorsitzender Nitschke fragt nach dem aktuellen Stand zur geplanten Schließung der Schulstraße.

GD Schulz informiert, dass der letzte Antrag im November 2024 an den LK HE geschickt wurde. Die Verkehrsbehörde hat diesen bislang aus Personalknappheit nicht bearbeitet, und man warte noch auf eine Rückmeldung.

Ausschussvorsitzender Jaeger stellt die Frage nach den Kosten nach einer möglichen Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Lampen.

GD Schulz erklärt, dass beispielweise in der Straße Am Walde und in Neubaugebieten bereits auf LED umgestellt wurde. Die Umrüstung spart dahingehend, dass von ursprünglich 50 Watt ein LED Leuchtmittel mit 30 Watt eingesetzt wird. Die Betriebsdauer beläuft sich hierbei auf 15.000 Betriebsstunden. Grundsätzlich werden defekte Leuchtmittel in der Gemeinde bereits immer durch neue LED-Lampenköpfe ersetzt.

TOP 10 Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen oder Anregungen durch die anwesenden Einwohner eingebracht.

TOP 11 Schließung der Sitzung

Ausschussvorsitzender Jaeger schließt die Sitzung um 18:02 Uhr.
