Gemeinde Rennau

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Bauen und Ordnung	**Vorlagen-Nr.: 027/26** Datum: 27.02.2026	

Tagesordnungspunkt

Satzung der Gemeinde Rennau für einen Teilbereich des Ortes Ahmstorf zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellung) unter Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Ergänzung) „Satzung Bastopweg“; Satzungsbeschluss

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Status*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
11.03.2026	VA Rennau	nö					
11.03.2026	GR Rennau	ö					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☐	Kosten	keine	EUR	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde-direktor:
gez. Nitsche	gez. Nitsche
(Nitsche)	(Nitsche)

Beschlussvorschlag:

a) Der Gemeinderat schließt sich den aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der in der Anlage 1 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen an.

b) Der Gemeinderat beschließt die Satzung „Bastopweg“ der Gemeinde Rennau für einen Teilbereich des Ortes Ahmstorf zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellung) unter Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Ergänzung) in der vorliegenden Fassung bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung (Anlagen 2 bis 5) als Satzung sowie die Begründung (Anlage 6).

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rennau hatte mit den Grundstückseigentümern des Grundstücks Flur 2, Flurstück 162/6, Gemarkung Ahmstorf, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Ziel abgeschlossen, eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB für diese Teilfläche zu erlassen. Mit diesem Planungsinstrument soll die Bebaubarkeit des vorstehend genannten Grundstücks erreicht werden.

Für den Erlass der angestrebten Satzung wurde das Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB durchlaufen. Der Satzungsentwurf hat zuletzt erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.

Dezember 2025 bis einschließlich 23. Januar 2026 ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 aufgelistet. Zu den einzelnen Stellungnahmen ist als Beschlussvorschlag formuliert, wie mit den Stellungnahmen umgegangen werden soll. Es wird empfohlen, sich den formulierten Beschlussvorschlägen anzuschließen und diese zum Beschluss zu erheben.

Im zweiten Schritt ist die Satzung insgesamt (Anlagen 2 bis 4) als Satzung zu verabschieden und die Begründung zu beschließen.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange TÖB), Nachbargemeinden und Dritter zum überarbeiteten Entwurf (Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB)
2. Satzung
3. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen (Bestandteil der Satzung)
4. Begründung zur Satzung

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt — Stellungnahme vom 22.01.2026

Die Gemeinde Rennau beabsichtigt im Ortsteil Ahmsdorf, die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Dabei soll eine bauliche Nutzung auf einer Außenbereichsfläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Der vorgeschlagenen externen Kompensation kann ich aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht nicht zustimmen.

Formal sind externe Kompensationsmaßnahmen als weitere Geltungsbereiche (hier bspw. als Geltungsbereiche B + C) in der Planurkunde darzustellen, da sie zu den planerischen Darstellungen und textlichen Festsetzungen der Satzung gehören. Eine Darstellung lediglich als Anlage zur Begründung der Satzung ist dabei nicht ausreichend.

In Bezug auf die textliche Festsetzung 1.1 (Herrichtung einer zweireihigen Strauchhecke, vergleichbar "Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten" (BZE) oder "Zierhecke" (BZH) merke ich an, dass der Biotoptyp BZE eine Wertstufe II hat, Biotoptyp BZA hat eine Wertstufe I. Dies geht aus INN 2/2024, S. 102 ff, hervor. Dieses Gewerk ist eine Aktualisierung der deutlich veralteten Tabelle des Städtetagmodells 2013 und somit sehr gut zur Bilanzierung geeignet. Ich empfehle, lediglich den Biotoptyp BZE festzusetzen, sodass die Bilanzierung (Tab. 1, S. 13 der Begründung) weiterhin Bestand haben kann.

Die textliche Festsetzung 1.3 muss überarbeitet werden; die Gehölze sind nicht "artgerecht", sondern "fachgerecht" zu unterhalten.

Die externen Kompensationsmaßnahmen können nicht als Ausgleichs-, sondern nur als Ersatzmaßnahme bezeichnet werden, da sie in erheblicher Entfernung zum Eingriffsort liegen.

Die Maßnahmenplanung auf Flurstück 114 (Flur 1, Gem. Ahmstorf) ist fachlich nicht sinnvoll, da es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt (371 m²), die isoliert umgeben von Acker liegt. Aufgrund der fortzuführenden Ackerbewirtschaftung ist es möglich, dass eine sukzessive Verkleinerung der Fläche durch randliche Bearbeitung stattfinden wird. Weiterhin ist mit ständigen Beeinträchtigungen durch Befahren mit schweren Landmaschinen sowie durch Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemittel zu rechnen. Eine erfolgreiche Kompensation mit einem Mehrwert für den Naturhaushalt ist daher nicht erwartbar.

Die Maßnahmenplanung auf Flurstück 7 (Flur 2, Gem. Rennau) sieht einen 5,1 Meter breiten Streifen ab der östlichen Flurstücksgrenze vor, der zu einer "extensiven, naturnahen Grünlandfläche" entwickelt werden soll. Die Fläche ist in der Kartierung des Landkreises bereits als Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA, Wertstufe V) kartiert und somit ein nach § 24 Abs. 2 Nr. 3 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop (mesophiles Grünland). Eine Aufwertung ist also an dieser Stelle nicht mehr möglich.
Ein sinnvoller Ausgleich wäre allerdings der Nutzungsverzicht mit Einsaat von geeignetem Regiosaatgut auf Flst. 7 (Fl. 2, Gem. Rennau) im direkten Anschluss westlich an die GMA-Fläche in einem Streifen von ca. 15 bis 20 Metern zur Arrondierung und Sicherung des bestehenden GMA-Grünlandstreifens bei Angabe des Zielbiotops URT oder UHM/UHT (Wertstufe III). So könnte die gesamte notwendige externe Kompensation an einer Stelle erbracht werden. Ich empfehle daher eine Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung meiner zuvor genannten naturschutzfachlichen Hinweise.

Beschluss:

Die Aufstellung der Satzung wird mit dem Satzungsbeschluss fortgesetzt.

Begründung:

Die Bestimmung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag in Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB wird

fortgesetzt. Diese Planungsgrundlage wird bei der Aussage Kompensationsmaßnahmen seien "*als weitere Geltungsbereiche* […] *darzustellen*" übersehen.

Die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 einer zweireihigen Strauchhecke wird ebenso beibehalten wie die Verwendung des Bilanzierungsmodells des Deutschen Städtetags. Die Argumentation zur Verwendung des Bewertungsmodells nach DRACHENFELS/ NLWKN (INN Nr. 2/2024) übersieht, dass der in der Zeit der Erstellung des sog. Städtetagsmodells in Anwendung befindliche Stand des DRACHENFELS/ NLWKN Modells (siehe INN Nr. 1 2012; korrigierte Fassung 20.08.2012) bereits den Biotoptyp BZE mit Wertstufe (II)/I und den Typ BZH mit Wertstufe I bewertet. Die Bewertungsänderungen des DRACHENFELS/ NLWKN Modells zum heutigen Stand sind also eher nur graduell. Auf den Biotoptyp BZH bezogen hat es somit auch 1993 einen Bewertungsunterschied der beiden Bewertungsmodelle gegeben. Ein 'Veralten' des Städtetagsmodells lässt sich so nicht begründen.

Die textliche Festsetzung Ziffer 1.3 wird entsprechend des Hinweises korrigiert. Die Korrektur ist eine redaktionelle Richtigstellung des Textes und erfordert keine erneute Auslegung der Planung.

Die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB erfolgt auf Grundlage eben dieses Baugesetzbuchs. In § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB heißt es "*Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts* […] *sind* […] *zu berücksichtigen*". Das Wort "Ersatzmaßnahme(n)' kommt im BauGB lediglich im § 200a vor, wonach in der Anwendung des BauGB Folgendes zu beachten ist: "*Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 umfassen auch Ersatzmaßnahmen*." Die Forderung der Stellungnahme nach Benennung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen entspricht nicht der Sprachregelung des BauGB. Ihr wird daher nicht gefolgt.

Die Maßnahmenplanung auf Flurstück 114 (Flur 1, Gmkg. Ahmstorf) wird beibehalten. Sie wurde mit dem Flächeneigentümer des betroffenen Flurstücks abgestimmt. Er wird sich mit einem städtebaulichen Vertrag zu ihrer Herstellung und dauerhaften Unterhaltung verpflichten. Insofern wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen. Soweit eine (versehentliche) Beeinträchtigung der Maßnahme geschieht bzw. festgestellt wird, ist der maßnahmepflichtige Grundeigentümer zur Wiederherstellung des Zielzustands verpflichtet. Der Grundeigentümer hat diese Maßnahme in sein landwirtschaftliches Nutzungskonzept der Fläche einbezogen. Von daher gibt es keine auf diese Fläche bezogene grundsätzliche Kollision mit landwirtschaftlichen Belangen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme landwirtschaftliche Belange prinzipiell beeinträchtigt, sowohl von der Grundfläche her als auch strukturell. Ein Verzicht der Maßnahmefläche an dieser Stelle führt folglich zu einer Vergrößerung bzw. Verstärkung der Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange an anderer Stelle.

Die Information über die Lage eines gesetzlich geschützten Biotops im Bereich der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 7 (Flur 2, Gmkg. Rennau) wird zur Kenntnis genommen. Die dort vorgesehene Maßnahme wird daher, wie vorgeschlagen, soweit nach Westen verschoben und im Norden an die Biotopfläche herangeführt, dass die Biotopfläche nicht genutzt, sondern durch die Maßnahme ergänzt wird. Diese Anpassung der Ausgleichsmaßnahme bedarf keiner erneuten Veröffentlichung eines überarbeiteten Satzungsentwurfs.

Dem Vorschlag zur Angabe eines Zielbiotops bei den externen Ausgleichsmaßnahmen wird gefolgt, die Maßnahmebeschreibung im Anhang der Begründung wird entsprechend ergänzt. Diese Anpassung der Ausgleichsmaßnahme bedarf keiner erneuten Veröffentlichung eines überarbeiteten Satzungsentwurfs.

In Bezug auf Belange hinsichtlich der angrenzenden Kreisstraße **keine Bedenken**. Die Zufahrt zur K 48 über den Bastopweg verbleibt unverändert.

Aus baudenkmalrechtlicher Sicht bestehen auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen **keine Bedenken** gegen die Aufstellung der o.a. Satzung Bastopweg gem. § 34 Abs. 4 BauGB. Der in mittlerer Umgebung bezeichnete Saalbau als Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) liegt ca. 120 m entfernt und damit weit genug, so dass eine Einflussnahme auf dieses Baudenkmal nicht zu erwarten sein wird.

Auf der Planfläche oder in der Nähe sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten z.B. bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. (05351) 121-2205, E-Mail: agathe.palka@ landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herr Dr. Geschwinde, Tel. (0531) 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig diese Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Bemerkung:

Die Auskunft über unerwartet zu Tage tretende Funde oder Befunde mit denkmalrechtlicher Relevanz wird als Hinweis der Behörde in die Begründung aufgenommen.

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. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um nachstehend aufgeführte zu übermittelnde Dateien:

- Raumbezug der Daten: ETRS89, UTM-Projektion Zone 32 N, EPSG-Code 25832
- Geltungsbereich der Planzeichnung als Vektorgrafik im Format XPlanGML
- Vollständige Planzeichnung inkl. Attribute (Sachdaten) in XPlanGML
- Geltungsbereich und Planzeichnung inkl. Attribute (Sachdaten) zusätzlich als Vektorgrafik im Format SHAPE
- Planurkunde bzw. Planausfertigung als PDF

Zusätzlich zu den Vektordaten im XPlanGML ist die Planurkunde im PDF-Format (min. 300 dpi) zu liefern und im GML als BP_Plan/FP_Plan mit der Relation externeReferenz; XP_SpezExterneReferenz vom Typ "1030 – Rechtsplan" anzulegen.

- Das georeferenzierte und randbereinigte Rasterbild des Geltungsbereichs der Planzeichnung im Geotiff- oder PNG-Format (*.tif) und (*.tfw) oder (*.png) und (*.pgw) und im GML als BP_Plan mit der Relation RefScan, Datentyp XP_ExterneReferenz, Art = PlanMitGeoreferenz. Das georeferenzierte und randbereinigte Rasterbild soll direkt an der mathematischen Grenze (Mittellinie) des Geltungsbereiches geclippt werden, um später in einer Gesamtschau auch die Rasterbilder benachbarter Bauleitpläne georeferenziert darstellen zu können. Die Darstellung als Rasterbild eignet sich insbesondere für eine rechtssichere Darstellung der Planinhalte, die auf der Basis der Vektordaten (XPlanGML) nicht verlässlich zu erreichen ist. Die Auflösung der Rasterdaten soll mindestens 300 dpi betragen.
- Nebenzeichnungen inkl. Plangrundlage als georeferenzierte Rasterdateien (TIFF) mit Referenz zur XPlanGML. Die Auflösung der Rasterdaten sollte mindestens 300 dpi betragen.
- Bei Bebauungsplänen weitere Dokumente mit Referenz zur XPlanGML:
  - Begründung (inkl. aller fachlicher Abhandlungen, wie z.B. Gutachten, Umweltbericht etc.) als PDF
  - Planurkunde (ggf. mit Integriertem Entwurf und sonstigen Planzeichnungen) als PDF
  - Verfahrensberichte als PDF
  - Textliche Festsetzungen inkl. ggf. vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen/ Hinweisen… als PDF
  - Legende (Planzeichenerklärung) als PDF

- o ÖBV (ggf. wenn vorhanden) als PDF
- o Straßenausbauplan (ggf. wenn vorhanden/ zwingend bei Bezugspunktfestlegung innerhalb von Textlichen Festsetzungen)
- o Validierungsbericht als PDF

Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter gis@landkreis-helmstedt.de 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 Vorgehensweisen/ Sachverhalte sind der Verwaltung bekannt.

2 Regionalverband Großraum Braunschweig **keine Stellungnahme**

3 NLWKN, Betriebsstelle Süd, Braunschweig **keine Stellungnahme**

4 Unterhaltungsverband Schunter **keine Stellungnahme**

5 Avacon Netz GmbH, Salzgitter **Stellungnahme vom 16.12.2025**

Leerauskunft. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!

6 Avacon Netz GmbH, Schöningen **keine Stellungnahme**

7 Avacon Wasser GmbH, Schöningen **Stellungnahme vom 18.12.2025**

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.

8 TenneT TSO GmbH, Lehrte **Stellungnahme vom 16.12.2025**

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden ebenfalls durch die Anfrage **nicht berührt**. Gegen das Vorhaben bestehen von unserer Seite **keine Bedenken**.

9 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bst. Braunschweig **Stellungnahme vom 13.01.2026**

Als Träger öffentlicher Belange werden wir in dem o.g. Verfahren erneut beteiligt. Mit Schreiben vom 06.05.2025 haben wir bereits zu den von uns zu vertretenden Belangen Stellung genommen:

Grundsätzlich halten wir alle Anmerkungen unserer vorherigen Stellungnahme weiterhin aufrecht. Nach Durchsicht der aktuellen Planunterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis:

In den neuen Planungsunterlagen wird festgesetzt, dass entlang der westlichen und der südlichen Grundstücksgrenze ein 1,5 m breiter Streifen einer Strauchhecke anzulegen ist. An dieser Stelle möchten wir nochmal auf den ausreichenden Grenzabstand sowie den regelmäßigen Rückschnitt hinweisen, um die angrenzende Flächenbewirtschaftung nicht zu behindern.

Des Weiteren wurde der erforderliche Ausgleich konkretisiert. Dieser soll nordöstlich der Ortschaft Ahmstorf auf zwei Flurstücken in der Gemarkung Ahmstorf sowie Rennau umgesetzt werden. Künftig sollten die zwei Flurstücke durch die Ansaat von Regiosaatgut in Extensivgrünland umgewandelt werden. Die Auswahl des Flurstückes 114 in der Gemarkung Ahmstorf ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Der Geltungsbereich stellt den Randbereich des Vorgewändes des Schlages dar.

Durch die Festsetzung an dieser Stelle entsteht für die Landwirtschaft ein agrarstruktureller Belang, da die Bewirtschaftung dadurch erschwert wird. Wir erheben Bedenken an dieser Stelle. Die

Auswahl des Flurstücks 7 in der Gemarkung Rennau ist dagegen aus landwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Es wäre zu prüfen, ob ggf. der Ausgleich ausschließlich an diesem Geltungsbereich umsetzbar wäre.

Sofern unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, können wir das Vorhaben mittragen.

Mit Schreiben vom 06.05.2025 nimmt die LWK Niedersachsen wie folgt Stellung:

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Rennau die Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen und dieses planungsrechtlich abzusichern. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Ahmstorf. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Satzung ca. 0,61 ha, wovon ca. 0,10 ha bisheriger Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Bereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogen werden sollen. Die Erschließung ist durch den Bastopweg sowie die nördlich angrenzende Dorfstraße (K 48) sichergestellt. Derzeit wird der Ergänzungsbereich landwirtschaftlich als Mähweide genutzt.

Als Träger öffentlicher Belange werden wir in diesem Verfahren beteiligt und nehmen nach Durchsicht der Planungsunterlagen zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen wie folgt Stellung.

Mit der parallelen 16. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir bereits zu dem o.g. Geltungsbereich am 17.02.2025 aus landwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Die im Begründungstext aufgeführten Hinweise zu Auftreten und Tolerierung landwirtschaftlicher Immissionen der angrenzenden Flächenbewirtschaftung unterstützen wir ausdrücklich. Die uneingeschränkte Passierbarkeit des Bastopweges halten wir für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin für geboten.

Sollten auf dem Grundstück Anpflanzungen entlang der angrenzenden Grünlandfläche vorgesehen sein, so weisen wir darauf hin, dass diese in einem ausreichenden Grenzabstand anzulegen sind, um eine Beschattung sowie das Hereinwachsen von Wurzelmasse in die angrenzenden Flächen möglichst zu vermeiden. Ebenso sind diese Anpflanzungen regelmäßig zurückzuschneiden, um herüberhängendes Geäst, das die Flächenbewirtschaftung erschwert, zu entfernen.

Laut den Planunterlagen sind die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht weiter konkretisiert. Für den weiteren Planungsverlauf weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass der Ausgleich flächensparend zu erfolgen hat. Gemäß § 15 (3) BNatSchG sind bei Kompensationsmaßnahmen agrarstrukturelle Belange vorrangig zu berücksichtigen. Der Entzug des maßgeblichen und sich stets verknappenden landwirtschaftlichen Produktionsfaktors Boden stellt einen solchen Belang dar. Es empfehlen sich vorrangig Maßnahmen wie z.B. Flächenentsiegelungen, die ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen sowie produktionsintegrierte Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen.

Beschluss:

Die Aufstellung der Satzung wird mit dem Satzungsbeschluss fortgesetzt.

Begründung:

Der Hinweis zur Heckenpflanzung entlang der Ackergrenze wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis des Trägers in die Begründung zu weiteren Beachtung aufgenommen, zur umfassenden Information im Rahmen der Ausführung und damit zur Planungssicherheit.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme landwirtschaftliche Belange beeinträchtigt, sowohl von der Grundfläche als auch strukturell. Die Ausgleichsmaßnahme wurde mit dem Flächeneigentümer der betroffenen Flurstücke abgestimmt. Er hat diese Maßnahme in sein landwirtschaftliches Nutzungskonzept der Flächen einbezogen. Von daher gibt es keine Kollision mit den landwirtschaftlichen Belangen.

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

11 Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V. Stellungnahme vom 23.01.2026

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir aus Sicht der hiesigen Landwirtschaft wie folgt Stellung:

1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB. Der Geltungsbereich der Satzung mit rd. 0,61 ha umfasst den südwestlichen Teil von Ahmstorf. Davon werden nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB rd. 0,10 ha bisheriger Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Die vorgesehene Einbeziehung einer Außenbereichsfläche ist zulässig, da die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Vom Heranziehen von landwirtschaftlicher Flächen bei dem externen Ausgleich ist Abstand zu nehmen.

Beschluss:

Die Aufstellung der Satzung wird mit dem Satzungsbeschluss fortgesetzt.

Begründung:

Die vorliegende Planung dient der maßvollen Ortsentwicklung durch die planungsrechtliche Vorbereitung eines Bauplatzes. Es ist nicht gelungen, den Ausgleich für die geschaffene Bebaubarkeit auf nicht-landwirtschaftlich genutzter Fläche herzustellen. Die Konzeption der Ausgleichsmaßnahme erfolgte in Absprache mit der betroffenen Grundeigentümerschaft/ Landwirtschaft, wodurch zumindest strukturell der Eingriff verringert werden konnte.

12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig Stellungnahme vom 16.12.2025

Da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 11.04.2025 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.

Mit Schreiben vom 11.04.2025 nimmt die Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt Stellung:

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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service *www.telekom.de/hilfe/bauherren* oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Beschluss:

Die Aufstellung der Satzung wird mit dem Satzungsbeschluss fortgesetzt.

Begründung:

Die mit der Stellungnahme vom 11.04.2025 mitgeteilte Leitung liegt am östlichen Rand des Bastopwegs, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Zur weiteren Beachtung der Leitung wurde der Text der Stellungnahme bereits in die Begründung (Stand § 4a(3) BauGB) als Hinweis des Trägers aufgenommen, zur umfassenden Information der nachfolgenden Planungen und damit zur Planungssicherheit.

13 Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Bonn keine Stellungnahme

14 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Wolfsburg keine Stellungnahme

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

15	**LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg**	**Stellungnahme vom 27.01.2026**
	keine Bedenken	
16	**Finanzamt Braunschweig-Helmstedt, Standort Helmstedt**	**keine Stellungnahme**
17	**Agentur für Arbeit Helmstedt**	**keine Stellungnahme**
18	**Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben**	**keine Stellungnahme**
19	**Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Selbstschutzleiter**	**keine Stellungnahme**

NACHBARGEMEINDEN

N1	**Gemeinde Mariental, über: Samtgemeinde Grasleben**	**keine Stellungnahme**
N2	**Stadt Helmstedt**	**keine Stellungnahme**
N3	**Stadt Königslutter am Elm**	**keine Stellungnahme**
N4	**Gemeinde Süpplingenburg, über: Samtgemeinde Nord-Elm**	**keine Stellungnahme**
N5	**Gemeinde Groß Twülpstedt, über: Samtgemeinde Velpke**	**keine Stellungnahme**

ÖFFENTLICHKEIT/DRITTE

Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			**1**
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 22.01.2026	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	4
3	NLWKN, Betriebsstelle Süd, Braunschweig	keine Stellungnahme	4
4	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	4
5	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 16.12.2025	4
6	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	4
7	Avacon Wasser GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 18.12.2025	4
8	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 16.12.2025	4
9	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bst. Braunschweig	Stellungnahme vom 13.01.2026	4
10	ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	5
11	Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 23.01.2026	6
12	Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig	Stellungnahme vom 16.12.2025	6
13	Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Bonn	keine Stellungnahme	6
14	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Wolfsburg	keine Stellungnahme	6
15	LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg	Stellungnahme vom 27.01.2026	7
16	Finanzamt Braunschweig-Helmstedt, Standort Helmstedt	keine Stellungnahme	7
17	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	7
18	Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	7
19	Samtgemeindebürgermeister als örtlicher Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	7
NACHBARGEMEINDEN			**7**
N1	Gemeinde Mariental, über: Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	7
N2	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme	7
N3	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	7
N4	Gemeinde Süpplingenburg, über: Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	7
N5	Gemeinde Groß Twülpstedt, über: Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme	7
ÖFFENTLICHKEIT/DRITTE			**7**
Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.			7

Satzung

**der Gemeinde Rennau für einen Teilbereich des Ortes Ahmstorf
zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellung)
unter Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Ergänzung)**

"Bastopweg"

(Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB)

Aufgrund der § 34 Abs. 4 bis 6 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rennau in seiner Sitzung am …….2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für einen Teilbereich des Ortes Ahmstorf werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung des Flurstücks 162/6 (Flur 2 der Gemarkung Ahmstorf), einer Außenbereichsfläche, gemäß des in beigefügter Planzeichnung (M 1:1.000) ersichtlichen Geltungsbereichs festgelegt. Die Planzeichnung mit ihren Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richten sich die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung und im Übrigen nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des in § 1 festgesetzten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung in Kraft tritt, richten sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben der Flächen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, weiterhin nach dieser Satzung.

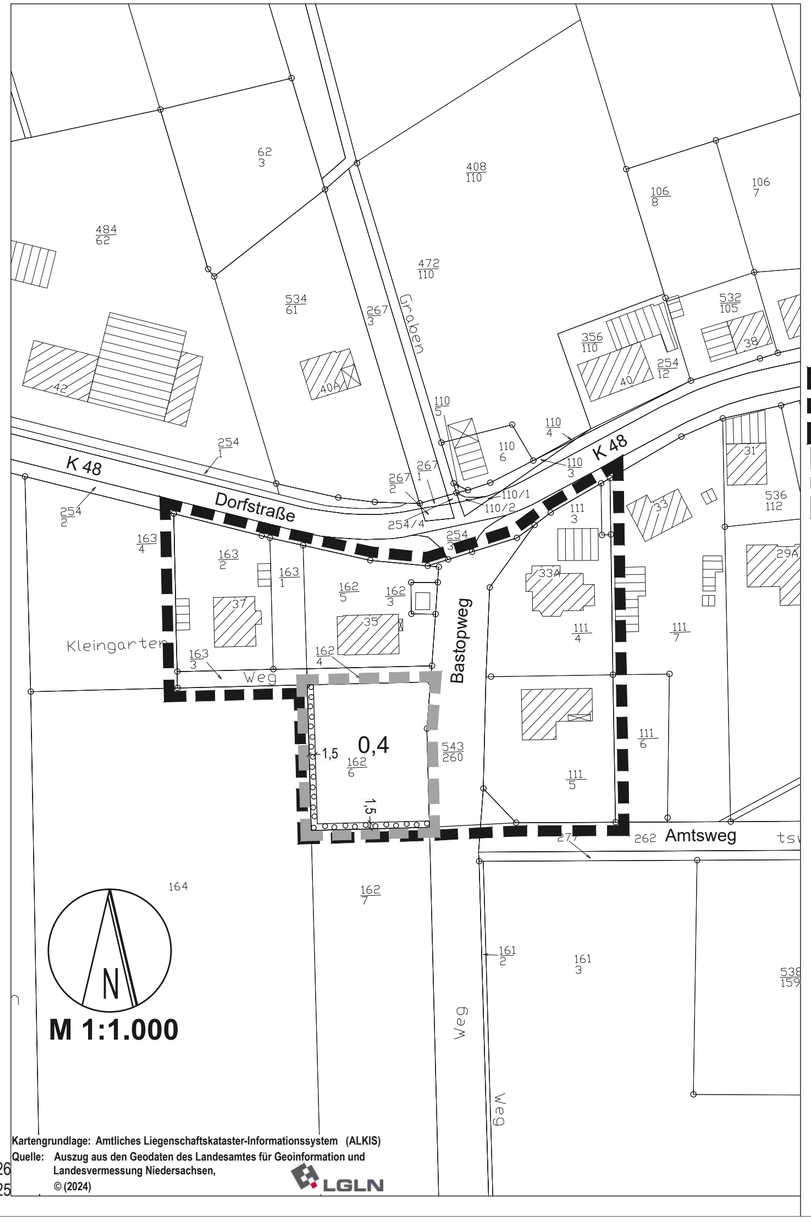
§ 3

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen. Dies erfolgt durch Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Plan, sowie als externer Ausgleich auf dem Flurstück 114 (Gemarkung Ahmstorf, Flur 1) und dem Flurstück 7 (Gemarkung Rennau, Flur 2).

§ 4

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt in Kraft.

590/297



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2024)

02.2026
10.2025

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungsssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Umgrenzung der gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogenen Fläche

Textliche Festsetzungen

1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 In der Bepflanzungsfläche ist eine zweireihige Strauchhecke heimischer, standortgerechter Laubgehölze anzulegen, vergleichbar den Biotoptypen "Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten" (Biotoptyp-Code BZE) oder "Zierhecke" (BZH).

1.2 Die Pflanzung ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Hauptnutzung durchzuführen.

1.3 Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs in Abhängigkeit der Bewuchsdichte entsprechend vorstehender Festsetzung zu ersetzen.

Gemeinde Rennau
Ortsteil Ahmstorf

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bastopweg

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Gemeinde Rennau (Ortsteil Ahmstorf)
Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt

Satzung "Bastopweg"

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Begründung

Stand: 02/ 2026
§ 10 (1) BauGB – Satzungsbeschluss

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann, A. Hoffmann, M. Pfau

Inhalt Seite

1.0 Allgemeines 3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung 3
1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage 5
1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung 6

2.0 Satzungsinhalt/ Begründung 6
2.1 Satzungsinhalt 6
2.2 Brandschutz 7
2.3 Boden 7
2.4 Denkmalschutz 8
2.5 Landwirtschaft 8
2.6 Trinkwasserschutz, Hochwasser- und Starkregengefahren 9
2.7 Ver- und Entsorgung 9
2.8 Verkehrliche Erschließung 9

3.0 Umweltbelange 10
3.1 Immissionsschutz 10
3.2 Natur und Landschaft 10

4.0 Naturschutzfachliche Flächenbilanz – Eingriffsregelung 13

5.0 Städtebauliche Flächenbilanz 14

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen 15

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens 16

8.0 Verfahrensvermerk 16

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Rennau liegt nordwestlich der Kreisstadt Helmstedt im Naturpark Elm-Lappwald. Sie hat 728 Einwohner (Stand 31.12.2024) und ist Teil der Samtgemeinde Grasleben mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Mariental, Querenhorst und Grasleben mit insgesamt 4.959 Einwohnern (Stand 31.12.2023).

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Es gilt das Landesraumordnungsprogramm 2017 [1]. Zudem wird derzeit ein Verfahren zur Änderung des LROP [2] durchgeführt. In der LROP-Änderung sind keine die vorliegende Planung betreffenden Regelungen enthalten.

Im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm werden für den Ortsteil Ahmstorf selbst keinerlei Festlegung getroffen. Die nächstliegenden Ziele der Landesplanung sind eine 380 kV Freileitung südwestlich des Plangebiets sowie südlich ein linienförmiger Biotopverbund im Verlauf der Uhrau.

Als Teil des Verbandsgebiet des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig [3]. Der Verband betreibt derzeit zum einen die Neuaufstellung des gesamten RROP [4] und zum anderen die Aufstellung des sachlichen Teilplans Windenergie [5]. Der Entwurf der Neuaufstellung zeigt in Bezug auf die vorliegende Planung keine bedeutsamen Änderungen. Zum Teilplan Windenergie wurde der erste Entwurf der Planung zur Auslegung beschlossen.

Für die Samtgemeinde Grasleben ist die Ortslage Grasleben im RROP 2008 als Grundzentrum festgelegt. Nach den Zielen der Raumordnung im LROP sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Zusätzlich besitzen nach Aussage des RROP Grundzentren die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Die übrigen, nicht-zentralen Orte und damit auch Ahmstorf unterliegen allein der Eigenentwicklung. Im Kap. II 1.3 – Eigenentwicklung wird diese näher ausdefiniert und mit folgenden Grundsätzen [*G*] festgelegt:

"(2) [1]Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. [2]Diese orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. [3]Der in Abs. (4) genannte Orientierungswert soll für die Wohnbauflächenausweisung Berücksichtigung finden. [*G*] […]

(4) [1]Folgender Orientierungswert soll den Planungen in Standorten mit Eigenentwicklung zugrunde liegen:

---

[1] 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).

[2] LROP ÄNDERUNG: Änderung der VO über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen: Entwurf vom 09.04.2025.

[3] RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Geändert durch: 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung".

[4] RROP NEU: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Stand: 1. Entwurf 2025 vom 11.12.2025.

[5] RROP TP WIND: Aufstellung des sachlichen Teilprogramms Windenergie für den Großraum Braunschweig. Stand: 1. Entwurf vom 05.12.2024.

• ein Angebot von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohnern.

[2]Die Wohnbauflächenausweisung an einem Standort soll den festgelegten Orientierungswert nicht überschreiten." [*G*]

Im Ort Ahmstorf ist daher ein jährliches Hinzukommen von 2,6 Wohneinheiten regionalplanerisch zulässig.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Ahmstorf. Es ist im RROP 2008 mit seinem nördlichen Abschnitt als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich ausgewiesen (Begründung zu II 1.1). Der südliche Abschnitt ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) (III 2.1 6 [G]) und zugleich als Vorbehaltsgebiet Erholung (III 2.4 (5) [G]) festgelegt, zwei Grundsätze der Raumordnung.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bastopweg" setzt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB eine Fläche von rd. 0,61 ha als im Zusammenhang bebauten Bereich fest. Davon werden nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB rd. 0,10 ha bisheriger Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Die damit voraussichtlich ermöglichte Zunahme um eine Wohneinheit ist mit dem Grundsatz der Eigenentwicklung vereinbar. Die einbezogene Fläche ist bereits erschlossen und liegt im Winkel zwischen vorhandener Bebauung. Die Vergrößerung der Siedlungsfläche ist daher mit nur vergleichsweise geringen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Der Bauentwicklung wird daher der Vorrang vor der regionalplanerischen Nutzungsplanung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und Erholung gegeben.

Weitere regionalplanerische Festlegungen mit Relevanz für die Planung sind:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) [*G* – III 2.1 (6) & *G* – III 3 (3)]: Die Grenze des Vorbehaltsgebiets verläuft durch den Geltungsbereich.
- Vorbehaltsgebiet Erholung [*G* – III 2.4 (5)]: Die Grenze des Vorbehaltsgebiets verläuft durch den Geltungsbereich.
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft [*G* – III 1.4 (9)]:
  In etwa westlich und südlich angrenzend.
- Vorranggebiet Leitungstrasse (110 kV und tlw. 380 kV) [*Z* – III 3.3 (3)]:
  Nördlich, westlich und südlich in minimal etwa 200 m.

Der erste Entwurf des in Aufstellung befindlichen RROP-Teilplans Windenergie sieht in der Nähe Ahmstorfs südwestlich in etwa 980 m ein aus dem Potenzialflächenkomplexes PKF 47 hervorgegangene Vorranggebiete Windenergienutzung vor, das VR WEN HE_08. Nach der Begründung zum sachlichen Teilprogramm Windenergie sollen zu vorhandenen und im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichen Abstände der VR WEN von 1.000 m eingehalten werden. Da hier offenbar der Siedlungsbestand Ahmstorfs nicht vollständig erfasst und der Windenergieplanung zugrunde gelegt wurde, wird erwartet, dass der Raumordnungsplan zur Einhaltung seines Planungskonzeptes an dieser Stelle überarbeitet wird und dadurch auch die vorliegende Planung mit dem sonstigen Raumordnerischen Belang (einem späteren Ziel der Raumordnung) vereinbar sein wird.

Der Erweiterung der Siedlungsfläche um einen Bauplatz wird zur moderaten Eigenentwicklung des Ortes Ahmstorf der Vorzug gegenüber den Nutzungsansprüchen des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft gegeben. Die Gemeinde sieht die Planung insgesamt als gem. § 1 Abs. 4 BauGB als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB. Der Geltungsbereich der Satzung mit rd. 0,61 ha umfasst den südwestlichen Teil von Ahmstorf. Davon werden nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB rd. 0,10 ha bisheriger Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Die vorgesehene Einbeziehung einer Außenbereichsfläche ist zulässig, da die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Im Einzelnen:

- Die einbezogene Fläche wird durch die baulichen Nutzungen des dörflich geprägten gemischten Wohnens der nördlich und mittelbar östlich angrenzenden Bebauung geprägt.
- Die bauliche Nutzung der einbezogenen Fläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da die relativ kleine Fläche mit voraussichtlich einem Bauplatz im Winkel vorhandener Bebauung liegt und die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung im Bastopweg sowie die verkehrliche Erschließung vorhanden sind.

  Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben wird der nördliche Anteil des vorliegenden Plangebiets als Dorfgebiete (MD) dargestellt, der südliche mit den Flurstücken 111/5 und 162/6 als Fläche für die Landwirtschaft. Um die grundsätzliche Flächendisposition der beiden Planungsebenen miteinander in Einklang zu bringen, ändert die Samtgemeinde Grasleben den Flächennutzungsplan aktuell durch die 16. Änderung. Darin wird die bisher dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche geändert.

  Weitere städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB oder Bebauungspläne nach § 30 BauGB gibt es weder im Geltungsbereich noch in der nahen Umgebung.
- Die bauliche und Nutzungsprägung der Umgebung der Ergänzungsfläche von rd. 0,10 ha ermöglicht kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Die prägende Umgebungsnutzung, dörflich geprägtes gemischtes Wohnen, liefert keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes missachtet werden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB angewendet. Daher und aufgrund der Überschaubarkeit der Planung wird zum einen auf die frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden und Trägerbeteiligungen verzichtet. Zum anderen wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für die in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Fläche einbezogene und damit erstmals allgemein bebaubare Fläche ist § 1 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Die Erstellung einer Eingriffsregelung wird erforderlich. Entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 werden in der Begründung die wesentlichen Umweltbelange benannt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird zum Abschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzungen durch den Rat der Gemeinde beschlossen.

Rechtliche Grundlage ihrer Aufstellung und der im Bauleitplan verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
  zuletzt geändert durch Artikel 5 des G vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348).
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
  zuletzt geändert durch Artikel 6 des G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
  vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576),
  zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB auf einer Gesamtfläche von rd. 0,61 ha soll die erstmalige allgemeine bauliche Nutzung auf einer bisherigen Außenbereichsfläche von rd. 0,10 ha am Ortsrand Ahmstorfs ermöglicht werden. Zur Bebaubarkeit der Ergänzungsfläche werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Randeingrünung zur angrenzenden Ackerfläche festgesetzt. Im Übrigen wird sie in ihrer bebau- und Nutzbarkeit durch die umgebende, im Zusammenhang bebaute Fläche geprägt. Die Planung dient damit der Siedlungserweiterung für das dörflich geprägte gemischte Wohnen.

Durch die Satzung werden zukünftige Bau- und Nutzungsvorhaben zulässig, wenn sie den eben genannten Festsetzungen entsprechen und im Übrigen gem. § 34 Abs. 1 BauGB sie sich nach der Art und, abgesehen von der GRZ, vom Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Einfügungsgebot) und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Einbeziehung der Ergänzungsfläche (Flurstück 162/6) in die im Zusammenhang bebaute Fläche der südwestlichen Ortslage Ahmstorfs ermöglicht dort eine erstmalige allgemeine bauliche Nutzung. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB Eingriffsregelung nach dem Umweltbelange in der Begründung integriert.

2.0 Satzungsinhalt/ Begründung

2.1 Satzungsinhalt

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient der Schaffung eines Bauplatzes in Anlehnung an die angrenzend vorhandenen Nutzungen des dörflich geprägten gemischten Wohnens. Zum Erreichen dieser Planungsabsicht und bei Wahl eines planungsrechtlich einfachen Rechtsrahmens wurde das Mittel einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von insgesamt rd. 0,61 ha gewählt, in die das Flurstück 162/6 der Flur 2 in der Gemarkung Ahmstorf von rd. 0,10 ha erstmalig für die allgemeine Bebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Zur Bebaubarkeit der Ergänzungsfläche werden zwei Regelungen getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzbarkeit wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit der Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der damit begrenzten Versiegelung durch weitere Nebenanlagen wird nicht ausgeschlossen. Es ist daher eine Gesamtversiegelung bis zu einer GRZ_{II} von 0,6 zulässig. Mit diesen Werten wird für das am Rande der Ortslage eine an die Nachbarschaft angepasste und gute Durchgrünung des Baugrundstücks erreicht.

Zudem wird auf einem Streifen von 1,5 m Breite entlang der westlichen und der südlichen Grundstücksgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Anpflanzung eine zweireihige Strauchhecke heimischer, standortgerechter Laubgehölze anzulegen, vergleichbar den Biotoptypen "Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten" (Biotoptyp-Code BZE) oder "Zierhecke" (BZH) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Einbindung des Geltungsbereichs in die Ortslage und der Gliederung am Übergang von der Bebauung zur freien Feldflur.

Weitere Regelungen werden nicht getroffen, da sich die Bebau- und Nutzbarkeit im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB richten soll, wie in der Umgebung auch. Danach sind zukünftige Bau- und Nutzungsvorhaben zulässig, wenn sie sich nach der Art und, abgesehen von der GRZ, vom Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Einfügungsgebot) und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Infolge der erstmaligen allgemeinen Bebaubarkeit im Ergänzungsanteil der vorliegenden Planung kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft durch die zulässige Versiegelung, der im Kap. 4 "Naturschutzfachliche Flächenbilanz – Eingriffsregelung" berechnet wird über einen städtebaulichen Vertrag durch eine Ausgleichsmaßnahme kompensiert wird.

2.2 Brandschutz

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetzt) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben einvernehmlich mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

2.3 Boden

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) liegen folgende Informationen vor:

Der Boden im Satzungsbereich und der Umgebung ist ein Tiefer Gley (G4) mit einem mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) von 3,5 dm unter Geländeoberfläche (uGOF) und einem mittleren Grundwassertiefstand (MNGW) von 9,5 dm uGOF. Der Tiefe Gley ist, wie Gley allgemein, ein schutzwürdiger Boden aufgrund seiner grundsätzlichen Seltenheit. Die Ortslage Ahmstorf steht allerdings fast vollständig auf diesem und einer weiteren seltenen Bodenart. Die Vergrößerung der bebaubaren Fläche um eine Einheit im Rahmen der Eigenentwicklung an einer Stelle, die einer Baulücke ähnelt, wird deshalb trotz des Standorts auf einem seltenen Boden durchgeführt.

Die Baugrundklasse ist: Veränderlich feste Gesteine mit Einlagerungen von wasserlöslichem Gipsstein, z.T. auch mäßig harte bis harte Festgesteinslagen. Der Boden besteht aus Tonstein, Schluffstein, Mergelstein mit Einlagerungen von Gipsstein, z.T. auch Kalkstein, Sandstein. Er hat eine mittlere bis gute Tragfähigkeit (DIN 18196). Die vorherrschende Bodenklasse für Erdarbeiten von 0 bis 2 m ist "leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenart" (Bodenklasse 6).

In den Gefahrenhinweiskarten ist der Satzungsbereich nicht verzeichnet.

Der Satzungsbereich und seine Umgebung sind frei von bergrechtlichen Bindungen oder oberflächennahen Rohstoffvorkommen. Geotope sind nicht vorhanden.

2.4 Denkmalschutz

In der Nähe des Geltungsbereichs bestehen keine Baudenkmale. Das nächstliegende ist ein Saalbau an der Dorfstraße 23. Im Plangebiet oder in der Nähe sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass sich archäologische Substanz im Boden befindet. Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG): Sollten z.B. bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. (05351) 121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herr Dr. Geschwinde, Tel. (0531) 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig diese Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Auf der Planfläche oder in der Nähe sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten z.B. bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. (05351) 121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herr Dr. Geschwinde, Tel. (0531) 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig diese Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

2.5 Landwirtschaft

Der Geltungsbereich wird auf der in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen Fläche bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Acker hat eine mittlere Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl/ Grünlandgrundzahl beträgt 46, die Ackerzahl/ Grünlandzahl ebenfalls 46. Das Gebiet ist nicht drainiert.

Es ist aufgrund der umliegenden und teilweise unmittelbar angrenzenden Äcker mit Immissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeit (bspw. Lärm, Licht, Geruch, Staub) zu rechnen. Diese sind, entsprechend der ländlichen Lage und einer wechselseitigen Rücksichtnahme in einem orts- und sachüblichen Umfang hinzunehmen. Die Einwirkungen differieren saisonal. Sie können an allen Wochentagen und auch früh morgens oder spät abends auftreten.

2.6 Trinkwasserschutz, Hochwasser- und Starkregengefahren

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten als auch von rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebieten (HQ_{100} – 100-jährliche Hochwasserereignisse) oder Risikogebieten für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQ_{200}/ HQ_{extrem}).

Im Prognoseextremfall von Starkregen [6] fließt Niederschlagswasser von den Höhen nordöstlich Ahmstorfs durch den gesamten historisch gewachsenen Ortsbereich einschließlich seiner nahen Freiflächen auch über das vorliegende Plangebiet südwestwärts in den Niederungsbereich der Uhrau. Das Plangebiet wird dabei großflächig mit Wassertiefen von 10 bis < 30 cm überflutet, bei Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis < 1,0 m/s. Teilweise werden aber auch Wassertiefen von 30 bis < 50 cm sowie westlich am Bastopweg von 50 bis < 100 cm erreicht, bei Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis < 2,0 m/s oder selten von >= 2,0 m/s. Dieser Prognoseextremfall von Starkregen zeigt ein Szenario mit erheblichen Gefährdungen von Sachgütern aber auch von Gesundheit und Leben der Bevölkerung im historisch gewachsenen, alten Ortsbereich Ahmstorfs. Die vorliegende Planung wird dennoch fortgesetzt, da sie auf die Bestandsbebauung wenig Einfluss hat, also auch nichts daran verbessern kann. Die Planung wird aber auch in Bezug auf das Flurstück 162/6 (Flur 2, Gemarkung Ahmstorf), der Ergänzungsfläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, fortgesetzt, da einerseits eine Neubebauung gerade die Möglichkeit bietet, mit der Bebauung auf das Gefahrenpotenzial einzugehen, um die Auswirkungen eines solchen Ereignisses zu minimieren. Die Gemeinde empfiehlt daher, das Gefahrenpotenzial bei der beabsichtigten Bebauung angemessen zu berücksichtigen. Und andererseits wird sich der aus der Umgebung heraus zulässige und damit relativ geringe Bebauungsumfang nicht wesentlich auf die Gefährdungspotenziale im Ober- oder Unterlauf der Überflutung auswirken.

2.7 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bebauten Nachbarschaft am Bastopweg sind die leitungsgebundenen Infrastrukturen grundsätzlich in der Straße vorhanden.

Südöstlich endet an der in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbezogene Außenbereichsfläche (Ergänzungsfläche) eine 20 kV Freileitung. Südwestlich verlaufen in etwa 200 m eine 110 kV und in etwa 270 m eine 380 kV Freileitungstrasse.

2.8 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch den Bastopweg und die nördlich angrenzende Dorfstraße (K 48) straßenverkehrlich erschlossen. Für den ÖPNV-Zugang gibt es in der Ortsmitte (etwa Höhe Dorfstraße 20) die Bushaltestelle "Ahmstorf", die durch die Linie 394 (Helmstedt – Grasleben – Volkmarsdorf) angefahren wird. Das Verkehrsangebot reicht von 3 Fahrten je Richtung an Sonn- & Feiertagen bis 9 bzw. 11 Fahrten (richtungsabhängig) montags bis freitags an Schultagen.

[6] UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen: www.umweltkarten-niedersachsen.de:
Thema Hochwasserschutz > Hinweiskarte Starkregengefahren.
Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

3.0 Umweltbelange

3.1 Immissionsschutz

Es bestehen Einwirkungen auf das Satzungsgebiet einerseits aufgrund des Straßenverkehrs auf der nördlich angrenzenden Dorfstraße (K 48), an der die Ortstafel etwa am westlichen Rand der vorhandenen Bebauung steht. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit entlang des Satzungsgebiets beträgt daher 50 km/h.
Die Aufstellung der Satzung führt bei der in ihr bestehenden Bebauung zu keiner Änderung der Belastungssituation. Da die Ergänzungsfläche der vorliegenden Satzung, das Flurstück 162/6, durch eine Grundstückstiefe von etwa 34 m von der Fahrbahn der Dorfstraße entfernt liegt, sind keine relevanten Schallimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs und damit Einschränkungen der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Ergänzungsfläche zu erwarten.

Andererseits kann es aufgrund der westlich, südlich und südöstlich liegenden Ackerflächen zu Einwirkungen aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeit (bspw. Lärm, Licht, Geruch, Staub) kommen. Diese sind, entsprechend der Lage des dörflich geprägten gemischten Wohnens und bei der erforderlichen wechselseitigen Rücksichtnahme in einem orts- und sachüblichen Umfang hinzunehmen. Die Einwirkungen differieren saisonal. Sie können an allen Wochentagen und auch früh morgens oder spät abends auftreten. Die umgebenden baulichen Nutzungen zeigen, dass ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen möglich ist.

Altlasten sind nicht bekannt.

3.2 Natur und Landschaft

Die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,62 ha als im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Südwesten des Ortes Ahmstorf. Von dieser Fläche werden mit dem Flurstück 162/6 rd. 0,10 ha erstmalig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und damit einer allgemeinen Bebaubarkeit zugeführt. Im Satzungsgebiet und der nahen Umgebung bestehen weder weitere städtebauliche Satzungen nach § 4 Abs. 4 BauGB noch Bebauungspläne nach § 30 BauGB.

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Insoweit sind sowohl die sog. Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) wie auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben wird der nördliche Anteil des vorliegenden Satzungsgebiets in einer Bautiefe entlang der Dorfstraße (K 48) als Dorfgebiete (MD) dargestellt, der südliche mit den Flurstücken 111/5 und 162/6 als Fläche für die Landwirtschaft. Mit der parallelen 16. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche geändert.

Von der tatsächlichen Siedlungsnutzung her wird das Flurstück 162/6 (Flur 2, Gemarkung Ahmstorf) erstmalig baulich nutzbar. Die übrigen (111/3, 111/4, 111/5, 162/3, 162/4, 162/5, 163/1, 163/2, 163/3 sowie der dazwischenliegende Teil von 543/260, alle Flur 2. Gemarkung Ahmstorf), nördlich und östlich an die Ergänzungsfläche angrenzend, werden bereits als Siedlungsfläche durch Gebäude für das dörflich geprägte gemischte Wohnen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, ihre Zufahrten sowie die vorhandene Straße genutzt. Die dabei unbebauten Flächen sind als neuzeitliche Ziergärten mit Scherrasen, Beeten, Einzelgehölzen und Schnitthecken zu charakterisieren.

In Bezug auf die Zweiteilung der tatsächlichen Nutzungen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich aus § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass für die vorhandenen baulichen Nutzungen und den darin liegenden Eingriffen in Natur und Landschaft kein Ausgleich erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung auf den im Süden der Satzung einbezogen Ergänzungsbereich (das Flurstück 162/6) und klammert den Bestand im Norden und Osten (Klarstellungsbereich) aus.

Im Zuge der Planung werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Boden und Wasser vorbereitet, die entsprechend im Falle einer tatsächlichen Bebauung auszugleichen sind. Bei den Schutzgütern Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden keine bis geringe Beeinträchtigungen infolge der vorliegenden Planung voraussichtlich eines Baugrundstücks erwartet.

Bestand

Für den Menschen kann es bei Starkregenereignissen [7] zu Beeinträchtigungen durch Überschwemmungen kommen. Im Prognoseextremfall von Starkregen fließt Niederschlagswasser von den Höhen nordöstlich Ahmstorfs durch den gesamten historisch gewachsenen Ortsbereich einschließlich seiner nahen Freiflächen auch über das vorliegende Plangebiet südwestwärts in den Niederungsbereich der Uhrau. Das Plangebiet wird dabei großflächig mit Wassertiefen von 10 bis < 30 cm überflutet, bei Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis < 1,0 m/s. Teilweise werden aber auch Wassertiefen von 30 bis < 50 cm sowie westlich am Bastopweg von 50 bis < 100 cm erreicht, bei Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis < 2,0 m/s oder selten von >= 2,0 m/s. Dieser Prognoseextremfall von Starkregen zeigt ein Szenario mit erheblichen Gefährdungen von Sachgütern aber auch von Gesundheit und Leben der Bevölkerung im historisch gewachsenen, alten Ortsbereich Ahmstorfs. Die vorliegende Planung wird dennoch fortgesetzt, da sie auf die Bestandsbebauung wenig Einfluss hat, also auch nichts daran verbessern kann. Die Planung wird aber auch in Bezug auf das Flurstück 162/6 (Flur 2, Gemarkung Ahmstorf), der Ergänzungsfläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, fortgesetzt, da einerseits eine Neubebauung gerade die Möglichkeit bietet, mit der Bebauung auf das Gefahrenpotenzial einzugehen, um die Auswirkungen eines solchen Ereignisses zu minimieren. Die Gemeinde empfiehlt daher, das Gefahrenpotenzial bei der beabsichtigten Bebauung angemessen zu berücksichtigen. Und andererseits wird sich der aus der Umgebung heraus zulässige und damit relativ geringe Bebauungsumfang nicht wesentlich auf die Gefährdungspotenziale im Ober- oder Unterlauf der Überflutung auswirken.

Das Flurstück 162/6 (Ergänzungsbereich) ist bisher unbebaut und wird zur intensiven Grünlandwirtschaft genutzt, wodurch sich ein artenarmes Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (Biotoptyp-Code GIT) in der Vegetation eingestellt hat.

Der Satzungsbereich liegt als Teil der ökologischen Landschaftseinheit 'Hasenwinkel' im Naturpark "Elm-Lappwald" (NP NDS 11). Dabei handelt es sich um eine gegliederte Feldflur in einem durch zwei nahe Freileitungstrassen technisch geprägten Landschaftsraum. Andere naturschutzfachliche Schutzgebiete oder -standorte bzw. als wertvoll erkannte Bereiche der Flora und Fauna sind nicht vorhanden. Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet auch im Bereich der einbezogenen bisherigen Außenbereichsfläche in erster Linie für siedlungsgewöhnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet. Es wird daher nur mit geringen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt gerechnet.

---

[7] UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen: www.umweltkarten-niedersachsen.de:
Thema Hochwasserschutz > Hinweiskarte Starkregengefahren.
Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

In die Schutzgüter Fläche und Boden wird im Ergänzungsteil durch die erstmalige, allgemeine Bebaubarkeit durch Versiegelung erheblich in die Schutzgüter eingegriffen. Eine Fläche zur angepassten Entsiegelung steht der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung, sodass dieser Eingriff aufgrund einer bedarfsnachgefragten Wohnbauerweiterung nicht ausgeglichen werden kann.

Der Ergänzungsbereich ist im Zusammenhang mit den übrigen angrenzenden Ortsflächen kleinklimatisch ein beeinträchtigter Wirkraum (Siedlungszusammenhang), der durch die Ergänzungsfläche lediglich gering vergrößert wird.

Auf der Planfläche oder in der Nähe sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten z.B. bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. (05351) 121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herr Dr. Geschwinde, Tel. (0531) 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig diese Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Vermeidung/ Minimierung

In der Standortwahl der einbezogenen Fläche, die an zwei Seiten bereits an die baulich genutzte Siedlungsfläche des Ortes angrenzt und damit fast den Charakter einer Baulücke aufweist, wird ein bestimmender Beitrag der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB gesehen.

Planung

Mit der Satzung wird im Ergänzungsbereich eine neue Versiegelung planerisch vorbereitet. Diese Fläche wird dem Naturhaushalt langfristig entzogen und ist auszugleichen. Der erstmals bebaubare Bereich der Ergänzungssatzung wird durch das Flurstück 162/6 gebildet und umfassen rund 0,10 ha. Die Versiegelbarkeit wird mit der Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung ist eine Gesamtversiegelung bis zu einer GRZ_{II} von 0,6 zulässig. Die textliche Festsetzung zur Randeingrünung bewirkt zudem eine Einbindung in die Siedlungsfläche. Außerdem wird es im Rahmen der nachfolgenden Eingriffsregelung zu externen Ausgleichsmaßnahmen kommen.

Die textliche Festsetzung zur Randeingrünung bewirkt zudem eine Einbindung in die Siedlungsfläche. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird es zu externen Ausgleichsmaßnahmen kommen, durch die die Eingriffe in den Bewuchs und in den Boden ausgeglichen werden können.

Artenschutz

Es gibt keine Hinweise auf mögliche schwerwiegende Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet. Baubedingte Beeinträchtigungen können in ihrem gesetzlich zulässigen Rahmen hingenommen werden, da sich in der Umgebung des Planbereiches die gleichen Biotoptypen und damit vergleichbare Lebensräume befinde, auf die die Arten ggf. ausweichen können.

4.0 Naturschutzfachliche Flächenbilanz – Eingriffsregelung

Infolge der erstmaligen allgemeinen Bebaubarkeit im Ergänzungsanteil der vorliegenden Planung kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft durch die zulässige Versiegelung, der zu quantifizieren und auszugleichen ist. Die Gemeinde nutzt zur Eingriffsregelung das Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages [8]. Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter in Anwendung des "Städtetagsmodells" erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind. Die tabellarische Zusammenstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist der folgenden Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bastopweg"

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				**Planung** (Ergänzungsanteil)			
Festsetzung/ Biotoptyp (Code)	**Fläche** [ha]	**Wert-faktor**	**Flächen-wert**	**Festsetzung/ Biotoptyp (Code)**	**Fläche** [ha]	**Wert-faktor**	**Flächen-wert**
KE-Satzung (gesamt)	0,62	–	–	Klarstellungsanteil	0,52	–	–
darin: Klarstellungsanteil (bereits baulich genutzt)	0,52	–	–	Ergänzungsteil (Flurstück 162/6)	0,10	–	–
darin: Ergänzungsanteil (Flurstück 162/6): Artenarmes Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GIT)	0,10	2	0,20	darin: Versiegelung GRZ = 0,4 > 0,6 (OE.>X)	0,06	0	0,00
				darin: Randeingrünung (BZ.)	0,01	2	0,02
				darin: Restfläche neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,03	1	0,03
Externe Ausgleichsflächen	0,08	–	–	Zwischensumme Flächenwert Ergänzungsanteil	–	–	0,05
Flurstück 114 (Gemarkung Ahmstorf, Flur 1) (A)	0,04	1	0,04	Externe Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 114 & 7: Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UMS)	0,08	3	0,23
Flurstück 7 (Gemarkung Rennau, Flur 2) (A)	0,04	1	0,04				
Flächensumme Geltungsbereich	*0,62*			*Flächensumme Geltungsbereich*	*0,62*		
Flächenwert der Planung vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			**0,28**	**Flächenwert der Planung nach dem Eingriff (Ziel-Zustand)**			**0,28**

	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)		0,28
abzüglich	Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)	[-]	0,28
Summe	Die Summe beträgt '0' > extern auszugleichendes Defizit Werteinheiten		**0,00**

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)

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

In der Bilanz werden den Flächenwerten des Ist-Zustands in der linken Tabellenhälfte vor der Planung in der rechten Tabellenhälfte die Eingriffe und ggf. die Aufwertungen infolge der Festsetzungen der Planung gegenübergestellt. Der obere Tabellenabschnitt umfasst das eigentliche Plangebiet, in der rechten Tabellenhälfte beschränkt auf den relevanten Ergänzungsanteil der Satzung.
Der untere Tabellenanschnitt zeigt die externen Ausgleichsflächen. Deren Maßnahmebeschreibung und Geltungsbereiche können der Anlage zur Begründung entnommen werden.

In die zugrundeliegende Berechnungstabelle sind die Flächen in Quadratmetern gemessen eingegangen. Daher können sich bei den Angaben der hier abgebildeten Tabelle in Hektar Rundungsdifferenzen zwischen Teilflächenbeträgen und ihrer Summe bzw. zwischen den sichtbaren Ziffern der Faktoren und dem Produkt ergeben.

Das Flurstück 162/6 (Ergänzungsbereich) ist bisher unbebaut und wird zur intensiven Grünlandwirtschaft genutzt, wodurch sich ein artenarmes Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (Biotoptyp-Code GIT) in der Vegetation eingestellt hat. Der Flächenwert beträgt 0,20 Werteinheiten.

In der Planung ergibt sich aufgrund der Versiegelbarkeit lediglich ein Flächenwert von 0,05 Werteinheiten im Ergänzungsanteil der Satzung. Aufgrund des sich daraus ergebenden Defizits von 0,15 Werteinheiten wird ein externer Ausgleich erforderlich. Dazu werden das Flurstück 114 (Gemarkung Ahmstorf, Flur 1) und der in der in der Anlage markierte Bereich des Flurstücks 7 (Gemarkung Rennau, Flur2) verwendet, die beide derzeit ackerbaulich genutzt werden (Biotoptyp-Code A). Von der unteren Naturschutzbehörde wurde im Verfahren ein gesetzlich geschütztes Biotop in Gestalt eines "mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte" (GMA) gemeldet, dass auf dem Flurstück 7 entlang der östlichen Flurstücksgrenze liegt, zuerst in einem etwa 6,7 m breiten Streifen, der sich nördlich zu dem dort bestehenden Feldgehölz hin aufweitet. Die als Ausgleichsmaßnahme bestimmte Fläche wurde an die Ausdehnung des geschützten Biotops angelagert, sodass sie teilweise einen schützenden Zwischenbereich zwischen der Ackernutzung und dem Biotop bilden kann.

In der Gesamtschau von Satzungsbereich (Klarstellungsanteil) und die über einen städtebaulichen Vertrag abgesicherten externen Ausgleichsflächen mit den dort vorgesehenen Maßnahmen kann die Planung insgesamt ausgeglichen werden.

5.0 Städtebauliche Flächenbilanz

Nutzungen	**Fläche** (vor dieser Satzung)	***Anteil***	**Fläche** (mit dieser Satzung)	***Anteil***
Innenbereich nach § 34 BauGB	0,52 ha	*83,9 %*	0,62 ha	*100 %*
darin mit Anpflanzungsfestsetzung	–	–	0,01 ha	*1,5 %*
Außenbereich nach § 35 BauGB	0,10 ha	*16,1 %*	–	–
Satzungsbereich/ Gesamtfläche	**0,62 ha**	***100 %***	**0,62 ha**	***100 %***

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Denkmalschutz

Der Landkreis Helmstedt äußert mit Stellungnahme vom 23.05.2025:

Auf der Planfläche oder in der Nähe sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten z.B. bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. (05351) 121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herr Dr. Geschwinde, Tel. (0531) 121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig diese Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, äußert mit Stellungnahme vom 22.04.2025:

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH äußert mit Stellungnahme vom 11.04.2025:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service *www.telekom.de/hilfe/bauherren* oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH äußert mit Stellungnahme vom 22.04.2025:

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente:

- *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH* [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf]
- *Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH* [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf]
- *Zeichenerklärung Vodafone GmbH* [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf]
- *Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH* [https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VDG.pdf]

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung im Rathaus der Samtgemeinde Grasleben vom 14.04.2025 bis zum 14.05.2025 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 11.04.2025 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung des Satzungsentwurfs und zu ergänzenden Hinweisen/ redaktionellen Ergänzungen in der Begründung geführt haben.

Zum Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB haben die erneute Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung im Rathaus der Samtgemeinde Grasleben sowie im Haus des Bürgermeisters der Gemeinde Rennau vom 15.12.2025 bis zum 23.01.2026 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 12.12.2025 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu redaktionellen Ergänzungen und Korrekturen in der Begründung geführt haben. Der Satzungsentwurf einschließlich der Plandarstellungen wurde beibehalten.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2025 bis einschließlich 14.05.2025 im Internet veröffentlicht und im Rathaus der Samtgemeinde Grasleben öffentlich ausgelegt. Die überarbeitete Begründung mit Umweltbericht wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026 erneut im Internet veröffentlicht und im Rathaus der Samtgemeinde Grasleben sowie im Haus des Bürgermeisters der Gemeinde Rennau öffentlich ausgelegt. Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Rennau unter

Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Grasleben, den ……

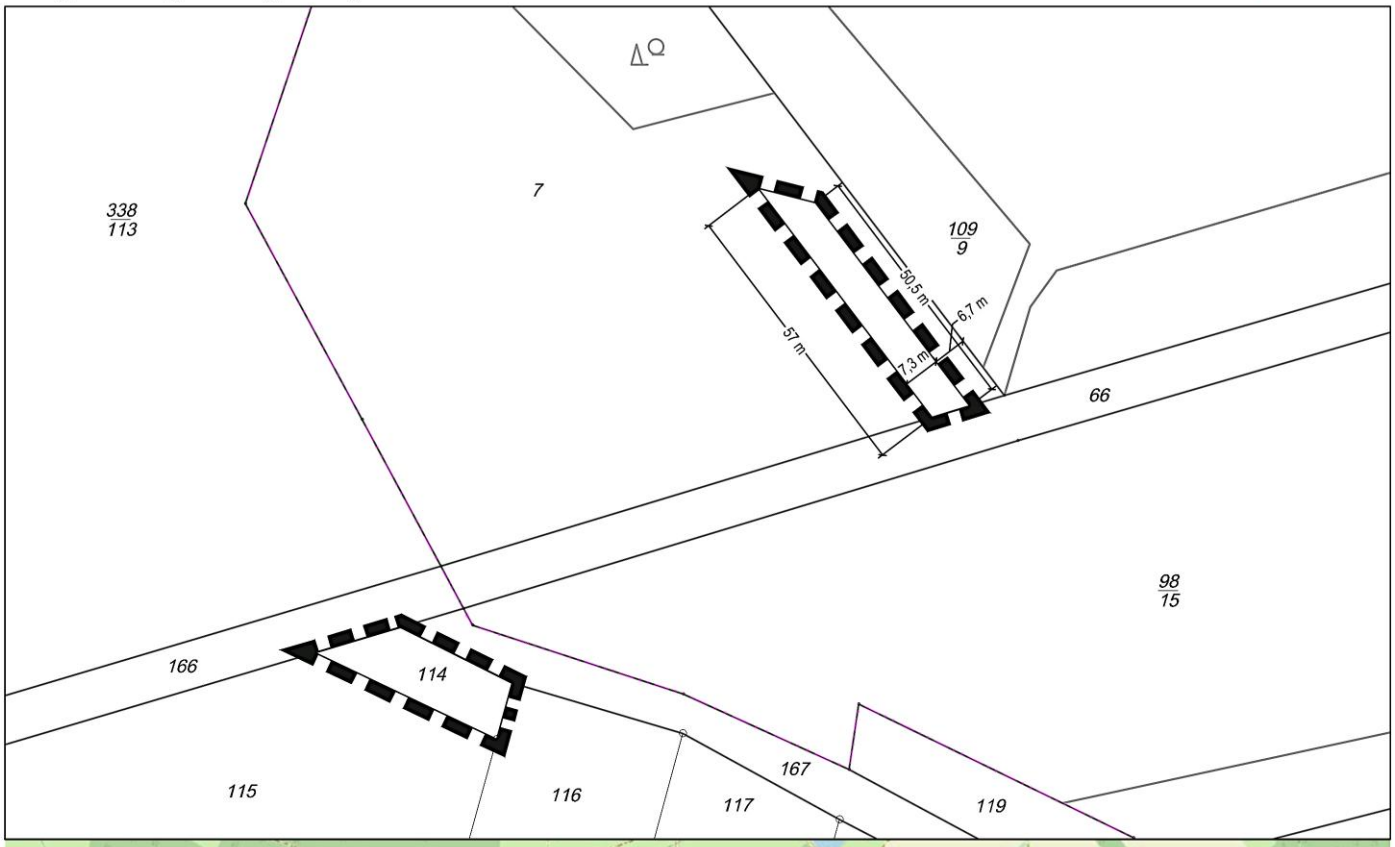
……
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Rennau, Ortsteil Ahmstorf
Landkreis Helmstedt

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
Bastopweg

Liegenschaftskarte
Quelle: OpenDaten Portal
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2025)

Anlage zur Begründung - Ausgleichsmaßnahme



Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Bastopweg" sind auf dem Flurstück 114 (Gemarkung Ahmstorf, Flur 1) sowie auf dem markierten 7,3 m breiten Streifen des Flurstücks 7 (Gemarkung Rennau, Flur 2) durch Ruderalisierung oder/und ergänzender Verwendung von standortangepasstem Regiosaatgut extensive, naturnahe Saumbiotope zu entwickeln, mit Zielbiotopen als Ruderalflur trockener Standorte (Biotoptyp-Code URT) bzw. als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer (UHM) oder trockener (UHT) Standorte.

Die Fläche darf bis zu zwei Mal im Jahr gemäht werden, das Mahdgut ist abzufahren. Der erste Schnitt darf frühstens ab dem 15.7. eines Jahres, der zweite Schnitt soll zwischen dem 20.9. und dem 1.10. eines Jahres erfolgen.

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Bei verstärktem Auftreten von Problemunkräutern sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.