Gemeinde Wolsdorf
- Die Gemeindedirektorin -

Fachbereich	DRUCKSACHE
Bauen,Wohnen, Immobilien	
Teilbereich	**V110/26**
Bauen und Wohnen	
Datum	
22.06.2026	

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstag	Zutreffendes ankreuzen x Beschlussvorschlag ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	13.07.2026			
Gemeinderat				

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:	Beteiligt	Gemeindedirektorin	Org.-Ziff zur Beschlussausführung
Rothmann	Osterburg-Piele	Susanne Dammeyer	(Handzeichen)
		Beschlussausführung am	

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Zum Eitz“
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB
b) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
„Der Rat der Gemeinde Wolsdorf beschließt zu den gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorliegenden Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden tabellarischen Auswertung **im Einzelnen**.“

b) Der Rat der Gemeinde Wolsdorf stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Zum Eitz“, der Begründung und dem Umweltbericht zu und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Der Rat der Gemeinde Wolsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Zur Bebauungsplanaufstellung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes und des Erläuterungsberichtes gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegt in Form einer Tabelle vom Planer Herrn Voigts vor.
Über die vorliegenden Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

Nächster Schritt im Aufstellungsverfahren ist die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung sowie dem Umweltbericht und die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ein Beschluss herbeizuführen.

Gemeinde Wolsdorf

Bebauungsplan „Zum Eitz“

zugleich 3. Änderung des B-Plans „Am Hölleckenberg I“

mit örtlicher Bauvorschrift

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen und Beschlussvorschläge

Beteiligung nach den §§ 2(2), 3(1) und 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 7924016 - post@nvoigts.de - Am Stabenberg 4b - 38373 Frellstedt

1 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 1

1.1 LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 25.9.2025 1

1.1.1 Allgemein 1

1.1.2 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken 1

1.1.3 Empfehlungsliste gebietsheimischer Arten des Landkreises Helmstedt 3

1.1.4 Artenschutz 3

1.1.5 Wasserwirtschaft 3

1.1.6 Wasserwirtschaft, Überschreitung der GRZ (Festsetzung Nr. 1) 4

1.1.7 Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken 4

1.1.8 Regenrückhaltebecken, ökologischer Ausgleich 4

1.1.9 Hochwasserschutz 4

1.1.10 Gewässerunterhaltung 5

1.1.11 Erdwärmenutzung 5

1.1.12 Bodenschutz 6

1.1.13 Verkehrliche Erschließung, Tempo-30-Zone, Straßenbreite 7

1.1.14 Stichweg 7

1.1.15 Fußgänger, ÖPNV 8

1.1.16 Überschreitung der GRZ (textliche Festsetzung Nr. 1) 9

1.1.17 Vollgeschosse, Dachgeschoss 10

1.1.18 Bezug der Höhenfestsetzung 12

1.1.19 Stellplätze auf den Baugrundstücken 12

1.1.20 Dachgestaltung, PV-Anlagen 13

1.1.21 Vorgartenzone 13

1.1.22 Bodendenkmalpflege 14

1.1.23 Digitale Formate des Bebauungsplans 15

1.2 LGLN KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST, SCHREIBEN VOM 29.8.2025 17

1.2.1 Kampfmittel 17

1.2.2 Hinweis 18

1.3 LBEG - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, SCHREIBEN VOM 26.9.2025 18

1.3.1 Baugrund 18

1.3.2 Boden 19

1.3.3 Hinweise 22

1.4 LANDWIRTSCHAFTSKAMMER, SCHREIBEN VOM 22.9.2025 23

1.4.1 Allgemein 23

1.4.2 Immissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Flächen 24

1.4.3 Randliche Anpflanzungen 24

1.4.4 Wirtschaftsweg 24

1.4.5 Regenrückhaltebecken 25

1.4.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 25

1.5 NIEDERSÄCHSISCHES LANDVOLK BRAUNSCHWEIGER LAND E.V., SCHREIBEN VOM 26.9.2025 25

1.5.1 Flächenverluste der Landwirtschaft 25

1.6 WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 25.9.2025 26

1.6.1 Erschließungsvertrag und Koordination 26

1.6.2 Schmutzwasserpumpwerk 27

1.7 TENNET, SCHREIBEN VOM 17.9.2025 27

1.7.1 Bundesfachplanung für 380 kV-Leitung 27

1.8 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, SCHREIBEN VOM 29.8.2025 28

1.8.1 Zuständigkeit 28

1.8.2 Telekommunikationsleitungen, Planung, Koordination und Schutz 28

1.9 FELDMARKSINTERESSENTSCHAFT WOLSDORF, SCHREIBEN VOM 11.9.2025 30

1.9.1 Randliche Anpflanzungen 30

1.10 VODAFONE GMBH / VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 18.9.2025 31

1.10.1 Telekommunikation 31

1.11 VODAFONE GMBH / VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 18.9.2025 31

1.11.1 Telekommunikation 31

1.12 VODAFONE GMBH / VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 19.9.2025 32
1.12.1 Telekommunikation *32*
1.13 INFREST FÜR PRIMAGAS, SCHREIBEN VOM 33
1.13.1 Keine Anregungen oder Hinweise *33*
1.14 LEA - GESELLSCHAFT FÜR LANDESEISENBAHNAUFSICHT MBH, SCHREIBEN VOM 29.8.2025 33
1.14.1 Keine Anregungen oder Hinweise *33*
1.15 HANDWERKSKAMMER BRAUNSCHWEIG-LÜNEBURG-STADE, SCHREIBEN VOM 18.9.2025 33
1.15.1 Keine Anregungen oder Hinweise *33*
1.16 FERNSTRAßENBUNDESAMT, SCHREIBEN VOM 29.8.2025 33
1.16.1 Keine Anregungen oder Hinweise *33*
1.17 BUNDESWEHR, SCHREIBEN VOM 2.9.2025 33
1.17.1 Keine Anregungen oder Hinweise *33*
1.18 BUNDESPOLIZEIDIREKTION HANNOVER, SCHREIBEN VOM 24.9.2025 33
1.18.1 Keine Anregungen oder Hinweise *33*
1.19 GEWERBEAUFSICHTSAMT, SCHREIBEN VOM 16.09.2025 33
1.19.1 Keine Anregungen oder Hinweise *33*
1.20 UNTERHALTUNGSVERBAND SCHUNTER, SCHREIBEN VOM 2.09.2025 33
1.20.1 Keine Anregungen oder Hinweise *33*
2 STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERN IM RAHMEN ÖFFENTLICHEN AUSLAGE NACH § 3 (1) BAUGB 33

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 25.9.2025

1.1.1 Allgemein

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
die Gemeinde Wolsdorf beabsichtigt, im Südwesten der Ortslage einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und in dessen Geltungsbereich ein „allgemeines Wohngebiet" auszuweisen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde nunmehr einen Aufstellungsbeschluss gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein entsprechendes Vorhaben zu schaffen. Parallel dazu wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm durchgeführt, zu der ich zu-letzt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme am 12.06.2025 abgegeben habe, um den Bebauungsplan aus diesem entwickeln zu können. Erklärtes Planungsziel ist es, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Gemeinde Wolsdorf bereitzustellen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.	-

1.1.2 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die für die Ostseite des Geltungsbereiches geplante landschaftliche Eingrünung soll über die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken erfolgen, was ich aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich begrüße, die diesbezüglichen Festsetzungen sind jedoch nach wie vor mit so grundsätzlichen Problemen behaftet, dass es notwendig erscheint, sie im Hinblick auf ihre Funktionstauglichkeit zu überdenken: - Erstens findet eine zu starke Reglementierung nicht nur der Baumaßnahmen, sondern sogar der Gartengestaltung bei den Grundstückseigentümern wenig Akzeptanz. Zwar können im Bebauungsplan zulässiger	Die Gemeinde sieht in der Festsetzung zu Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken keine übermäßige Reglementierung der Grundstückseigentümer, inzwischen wurden Bäume aus der Pflanzpflicht entfernt. Sie wählt die Variante für die erforderliche landschaftliche Eiinbindung, die insgesamt erheblich weniger Grundfläche in Anspruch nimmt und insofern auch wirtschaftlicher ist. Damit können die Grundstücke größer und zu günstigeren Preisen angeboten werden. Die Belastung durch die geforderten Anpflanzung hält die Gemeinde für angemessen, da ein gewisser Anteil an Anpflanzungen auf jedem Grundstück selbstverständlich sein sollte. Auf jedem Grundstück sollte auch ohne entsprechende bindende Festsetzung mit

Weise Inhalt und Schranken des grundgesetzlich garantierten Eigentums bestimmt werden, die Gemeinde sollte jedoch gerade im Hinblick auf die grundgesetzliche Eigentumsgarantie bei jeder Festsetzung gewissenhaft prüfen, ob sie tatsächlich erforderlich ist und ob die Bereitschaft besteht, die Festsetzung später auch durchzusetzen. - In diesem Zusammenhang muss zweitens berücksichtigt werden, dass die Festsetzung als „Pflanzstreifen" so, wie sie getroffen werden soll, die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO in diesem Bereich ausschließt. Damit dürfen im Randbereich der Baugrundstücke keine baulichen Anlagen wie Gartenhäuser, Komposter oder Freisitze angelegt werden. Dafür bieten sich derartige Standorte jedoch oft gerade an und werden entsprechend häufig realisiert. - Drittens sind Anpflanzungen der vorgegebenen Art – insbesondere Baumpflanzungen – im Nahbereich von Grundstücksgrenzen schon mit den Bestimmungen des § 50 des Nds. Nachbarrechtsgesetz unvereinbar. Bereits ein 3,10 m hohes Gehölz muss gegenüber der Grundstücksgrenze einen Abstand von 1,25 m halten, und für Bäume sind angesichts deren üblicher Höhenentwicklung Abstände unter 3 m überhaupt nicht denkbar. Das schließt Baumpflanzungen innerhalb des Pflanzstreifens faktisch aus. - Viertens schließlich fehlt es an einem zuverlässigen Mechanismus, der die tatsächliche Realisierung sicher stellt. Das Baugenehmigungsverfahren – soweit angesichts der fortschreitenden Liberalisierung des Bauordnungsrechts überhaupt noch eines stattfindet – ist dafür untauglich. Der Gemeinde steht mit dem Pflanzgebot aus § 178 BauGB zwar ein Instrument zur Durchsetzung zur Verfügung, für dessen praktischen Gebrauch sind mir allerdings innerhalb des Kreisgebietes keine Beispiele bekannt. Nur wenn die Gemeinde bereit wäre, von diesem Instrument objektiv Gebrauch zu machen, ist es sinnvoll, Festsetzungen über die Eingrünung auf den Baugrundstücken zu treffen.	angemessener Begrünung ein Beitrag zu einem attraktiven Wohngebiet geleistet werden. Die Baugrundstücke sollen keine dem Naturhaushalt völlig entzogenen Flächen sein, sondern von einer angepassten Lebensgemeinschaft von Insekten, Vögel, Kleinsäugern und anderen Artengruppen belebter Teil des Naturhaushalts. Eine besondere Durchsetzungsstrategie speziell für diese Festsetzung gibt es seitens der Gemeinde nicht. Sie vertraut im Wesentlichen auf eine rechtskonforme Umsetzung, so wie es der Landesgesetzgeber mit einer Vielzahl verfahrensfreier Bebauungsmöglichkeiten nach der NBauO tut. Über eine Anwendung des § 178 BauG wäre ggf. zu entscheiden. Die Gemeinde schließt dies nicht aus. Die Gemeinde sieht einen Ausschluss von baulichen Anlagen im Bereich der Festsetzung nur soweit, wie diese Anlagen den Vollzug der Festsetzung behindern würden. Da keine vollflächige Bepflanzung vorgesehen ist, kann zwischen den Gehölzen noch ein Geräteschuppen, Freisitz o.ä. errichtet werden. Gehölze mit 5 bis 15 m Höhe müssen einen Abstand von mindestens 3 m einhalten. Sie waren bisher also genau an der Grenze der zeichnerischen Darstellung zulässig. Um hier eine eindeutigere Situation zu schaffen wurde der zeichnerisch festgesetzte Streifen für die Bepflanzung auf 4 m verbreitert. Die Pflanzpflichten erhöhen sich dadurch nicht.

Um die genannten Probleme zu vermeiden, bietet sich in erster Linie die Übernahme der Randeingrünung in gemeindliche Obhut mit Umlage-Finanzierung nach den §§ 135 a-c BauGB an.	

1.1.3 Empfehlungsliste gebietsheimischer Arten des Landkreises Helmstedt

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Für die Bepflanzung mit Gehölzen sollten zudem Arten der Empfehlungsliste gebietsheimischer Arten des Landkreises Helmstedt gewählt werden.	Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

1.1.4 Artenschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Bereits im Planaufstellungsverfahren ist vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen. Eine abschließende Stellungnahme zum Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften kann aufgrund der mit Beginn des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorliegenden Unterlagen erst im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.	Inzwischen liegen Erkenntnisse zu den Brutvögeln und zum Feldhamster vor. Die Unterlagen wurden ergänzt. Es werden jedoch noch weiter Untersuchungen zum Feldhamster durchgeführt.

1.1.5 Wasserwirtschaft

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine technische Anlage und kann, unabhängig von der Ausgestaltung, nicht als flächige Kompensation angerechnet werden. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendige Kompensation soll zudem auch über eine noch zu bestimmende externe Maßnahmenfläche erfolgen. Eine abschließende Aussage zu den Kompensationsmaßnahmen kann somit noch nicht getroffen werden.	Das Regenrückhaltebecken wird wie jede andere Fläche in der Eingriffsbilanzierung mit ihrem zu erwartenden ökologischen Wert berücksichtigt. Abgesehen von der Priorität des eigentlichen Zwecks des Regenrückhaltebeckens strebt die Gemeinde einen möglichst hohen ökologischen Wert der Fläche an. Die Ausgestaltung und das Pflegekonzept sollten nicht unnötigerweise die Nutzbarkeit der Fläche für die einheimische Flora und Fauna einschränken.

1.1.6 Wasserwirtschaft, Überschreitung der GRZ (Festsetzung Nr. 1)

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr begrüßt. Hier soll der Niederschlagswasserabfluss der Nebenanlagen durch Dachbegrünung, Schotterrasen etc. reduziert werden bzw. das Wasser vollständig auf den Grundstücken versickern.	-

1.1.7 Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Da eine regelkonforme Versickerung des gesamten Niederschlagswassers nicht möglich sein wird, ist ein RRB und eine gedrosselte Einleitung in den Wegeseitengraben des Mühlenweges vorgesehen. Für die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies soll rechtzeitig erfolgen - vor allem, um die benötigte Flächengröße zu ermitteln. Aufgrund seiner Lage kann das RRB zusätzlich weitere Regenwasserabflüsse bereits vorhandener Bebauung drosseln und somit zum Hochwasserschutz beitragen.	Der Hinweis auf das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Verantwortlich für die Regenwasserentsorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre, mit dem sich die Gemeinde in dieser Angelegenheit eng abstimmt.

1.1.8 Regenrückhaltebecken, ökologischer Ausgleich

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Das RRB ist, trotz seiner gewünschten ökologischen Funktion, vorrangig eine technische Anlage.	Auch für die Gemeinde hat die Funktion der Regenwasserrückhaltung Vorrang.

1.1.9 Hochwasserschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Für die Erschließung ist das relativ starke Geländegefälle des Baugebietes und der Außenflächen zu berücksichtigen. Das Kapitel 3.9 „Hochwasserschutz“ der Entwurfsbegründung versucht sich dieser Thematik anzunehmen. Konkrete Planungen sind in der Planzeichnung nicht zu erkennen. Der Oberflächenabfluss stärkerer Regenereignisse	Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden im Rahmen der Erschließungsplanung ergriffen. Festsetzungen dazu bedarf es nicht. Das Baugrundstück am nordwestlichen Rand des Baugebietes sollen an seinem nördlichen Rand vor dem Verkauf im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen durch eine Aufschüttung gegen Überflutungen geschützt

sollte kontrolliert abfließen bzw. zurückgehalten werden.	werden. Am nördlichen Rand des Wendehammers sind ausreichend leistungsfähige Straßeneinläufe für das von Norden kommende Wasser vorzusehen. Ggf. könnte auch eine Vereinbarung mit dem Eigentümer der Ackerfläche über eine maßvolle Aufschüttung in dem Bereich getroffen werden, in dem sich temporär Regenwasser einstauen würde.

1.1.10 Gewässerunterhaltung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Am Rand des Planungsgebiets befindet sich ein oberirdisches Gewässer. Die Notwendigkeit der Gewässerunterhaltung ist zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) für Überfahrten, Zäune etc. erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

1.1.11 Erdwärmenutzung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Das Baugebiet befindet sich in einem Gebiet in dem für Erdwärmesondenanlagen Einschränkungsgründe vorliegen. Daher ist für solch eine Anlage eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Erdwärmekollektoranlage ist in jedem Fall anzeigepflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, kann erst nach Vorlage des Baugrundgutachtens entschieden werden. Zur Errichtung einer geothermischen Anlage ist prinzipiell eine Bohranzeige (Anzeige Geologischer Untersuchungen) beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) notwendig, die unter https://nibis.lbeg.de/agu online erfolgen kann. Hinweise gibt der „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“, der unter https://nibis.lbeg.de/DOI/dateien/GB_24_Text_2_2022_web.pdf als PDF-Datei zur Verfügung steht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung sowie auf die Planzeichnung übernommen.

1.1.12 Bodenschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Entsprechend der Einführung der Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (Mantelverordnung) vom 09.07.21 ist, gemäß Artikel 2 § 1 Abs. 1 Punkt 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Punkt 3, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, welche auch durch physikalische Einwirkungen den Boden verändern und in seiner natürlichen Funktion beeinträchtigen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 aufzustellen, an das sich die späteren Bauherren zu halten haben. Das Bodenschutzkonzept soll u. a. eine Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen sicherstellen, welche durch die Verwendung von unangemessen schwerem Gerät, dem planlosen häufigen Befahren des Baufeldes oder unsachgemäßes Ablagern von Baustoffen entstehen können. Weiterhin ist zu beachten, dass bei Errichtung und der Rückbau von Baustraßen (z. B. mineralische Schüttung auf Geotextil) bodenschonend durchgeführt werden muss. Bei einer längeren Zwischenlagerung von Boden, ist dieser zu profilieren und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern und mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Lupinen, Luzerne, Ölrettich) zu bepflanzen. Zur Wiederherstellung der obersten durchwurzelbaren Bodenschicht, ist der ursprüngliche Mutterboden nach Abschluss der Bodenarbeiten wiederaufzubringen. Abgetragener oder zwischengelagerter Oberboden (Mutterboden) ist möglichst vor Ort wiederzuverwenden. Sollte überschüssiger Boden nicht vor Ort wiederverwendet werden, ist dieser einer anderweitigen Verwertung zuzuführen.	Die Gemeinde wird im Rahmen des Bebauungsplans kein Bodenschutzkonzept mit Anforderungen für die Bauherren erstellen. Ergebnis sollen wohl verbindliche Festsetzungen zum Bodenschutz für die Bauphase sein. Die Gemeinde sieht sich selbst als Bauherr der Erschließungsanlagen in der Pflicht ein Bodenschutzkonzept für die Arbeiten zur Erstellung der Erschließungsanlagen zu erstellen und dessen Umsetzung durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Aus Sicht der Gemeinde besteht keine Verpflichtung der Bauherren für ihre jeweiligen Vorhaben Bodenschutzkonzepte zu erstellen. Und auch die Gemeinde ist nicht verpflichtet und auch nicht in der Lage dies für alle Bauherren ohne Kenntnis ihrer konkreten Bauvorhaben zu erstellen und in Form von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB umzusetzen, geschweige denn eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.

Der Nachweis über den Abschluss der Ausgleichsmaßnahmen ist meiner Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.	

1.1.13 Verkehrliche Erschließung, Tempo-30-Zone, Straßenbreite

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Einer Ausweitung der in dem Bereich Berliner Straße bestehenden Tempo 30-Zone nach Fertigstellung und vorbehaltlich eines Ortstermins, stehe ich grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber. Ich weise allgemein darauf hin, dass bei sich einer Straßenbreite von 5,50 m beim Ausfahren aus einer Grundstücksausfahrt gegenüber kein parkendes Fahrzeug befinden darf, da eine Ausfahrt sonst unverhältnismäßig erschwert würde (vergl. Tabelle 22 der RASt 06, Senkrechtaufstellung von Parkplätzen- 6 m Fahrbahnbreite beim Vorwärtseinfahren, mind. 4,50 m beim Rückwärtseinfahren auf das Grundstück). Entsprechende Problemfälle häufen sich aufgrund der zunehmenden Breite und Länge der Pkw, der geringer ausfallenden Grundstücksgrößen, der zunehmenden Anzahl von Pkw pro Haushalt sowie der Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen in Neubaugebieten auf den Baugrundstücken. Die individuellen Fähigkeiten zum Einparken (Erreichen des Seniorenalters, Kinder als Fahranfänger) würden eine geringere Rolle spielen und für die Fahrzeuggröße des Fahrzeugs würden zukünftige Entwicklungen bereits einkalkuliert, sofern nicht von Minimalanforderungen ausgegangen wird.	Die Möglichkeit, die Tempo-30-Zone auszuweiten, begrüßt die Gemeinde ausdrücklich. Die Gemeinde bleibt bei der gewählten Fahrbahnbreite. Die Einschränkungen der Parkmöglichkeiten gegenüber Grundstückszufahrten sind in der StVO festgelegt und der Gemeinde bekannt. Die Gemeinde sieht die Grundstückseigentümer in der Pflicht, auf den Baugrundstücken ausreichend Stellplätze für ihre Fahrzeuge zu schaffen und die Grundstückszufahrten so zu gestalten, dass die Benutzung sicher und mit Leichtigkeit funktioniert.

1.1.14 Stichweg

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Kritisch sehe ich die geplante Straßenbreite im südlichen Bereich. Hier sollen die Grundstücke über einen 50 m langen, 5 m breiten Stichweg erreicht werden. Aus der Planung geht nicht hervor, ob ein abgegrenzter Fußweg geschaffen werden soll. Hier sehe ich Gefährdungspotential:	Der Entwurf wurde an dieser Stelle geändert; der Hinweis kann aber ebenso auf die aktuelle Planung bezogen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die gewählte Breite der Stichstraße ausreichend. Die Gemeinde bemüht sich um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ein geringes Maß an versiegelten Flächen. Dies wird auch aus

Der Begegnungsverkehr in dem Bereich muss bei gleichzeitigem Beachten des Fuß- und Radverkehrs ausweichen, ggfs. in die eigene Grundstücksausfahrt oder den Straßeneinmündungsbereich zurücksetzen. Da erfahrungsgemäß nicht davon ausgegangen werden kann, dass insbesondere Zusteller größere Strecken mit schweren Paketen zu Fuß zurücklegen, können große Lieferfahrzeuge zusätzlich durch Rückwärtsfahrten zu Verkehrseinschränkungen führen. Schließlich sehe ich die Erreichbarkeit der dortigen Grundstücke durch Rettungskräfte als eingeschränkt an, das Aufstellen von Fahrzeugen nebeneinander ist nicht möglich, erfolgt also zwangsläufig hintereinander, bei nachrückenden, durch sich veränderte Situationen benötigten Kräften wird das ortsnahe Aufstellen durch die vorher eingetroffenen Fahrzeuge verhindert. Hier besteht jedoch die Möglichkeit, aufgrund der planerischen Gestaltungsoptionen bereits im Vorfeld problematische Situationen auszuschließen. Ich bitte, dies spätestens bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.	der Perspektive des Bodenschutzes eingefordert (siehe 1.3.2) Vermutlich werden 3 Grundstücke über diesen Stichweg erschlossen. Bis zum ersten Grundstück sind es nur 10 m und dieser Abschnitt ist 0,5 m breiter als der folgende Rest des Stichwegs. Die beiden entfernteren Grundstücke liegen in Distanzen von 30 und 50 m zur Kreuzung. Insgesamt ist der Weg ca. 70 m lang. Für diese sehr begrenzte Erschließungsfunktion hält die Gemeinde die gewählten Breiten der Verkehrsfläche für angemessen. Von den Fahrern von Zustellfahrzeugen erwarten die Gemeinde und ihre Bürger ein angemessenes Verkehrsverhalten, dass niemanden gefährdet. Sofern man sich mit diesem Thema tiefer auseinandersetzen muss, sieht die Gemeinde nicht den großzügigeren Ausbau der Erschließungsanlagen als wesentlichen Lösungsansatz, da dies im übrigen Dorfgebiet nicht möglich ist.

1.1.15 Fußgänger, ÖPNV

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Es ist in den zu bebauenden Bereichen sicherzustellen, dass diese Gebiete verkehrsmäßig derart erschlossen werden, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den jeweiligen Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrfrei zurücklegen können.	

1.1.16 Überschreitung der GRZ (textliche Festsetzung Nr. 1)

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 ist die Anwendung des § 19 Abs.4 BauNVO (GRZ II Regelung) nur zulässig, wenn die Flächen der jeweiligen Anlagen begrünt sind (Dachbegrünung/Schotterrasen) oder das Waser vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird. Nach hiesigem Verständnis würde diese Festsetzung dazu führen, dass versiegelte Zufahrts- und Wegeflächen in der Ausführung Pflasterklinker, Betonpflaster und Terrassenplatten generell nur dann möglich sind, wenn die GRZ I noch rechnerische Reserven vorweist. Ebenso wären Garagendächer und Terrassenüberdachungen mit PV-Anlagen nur dann möglich, wenn die GRZ I ebenfalls noch Reserven hat. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wären ebenfalls ausschließlich in der Berechnung zur GRZ I zu erfassen. Sofern die textliche Festsetzung eine andere Bedeutung haben sollte, bitte ich um Konkretisierung im weiteren Verfahren. Durch die letzten Änderungen der NBauO (25.06.2025) sind Nebenanlagen nun weitgehend verfahrensfrei. Auch Maßnahmen zur Regenwasserversickerung im Rahmen der Wohnnutzung unterliegen keiner Genehmigungspflicht. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die Einhaltung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan künftig wirksam kontrolliert werden kann. Da entsprechende bauliche Maßnahmen ohne Genehmigungsverfahren umgesetzt werden dürfen, könnte eine nachträgliche Überprüfung deutlich erschwert werden.	Die Interpretation der Festsetzung entspricht nicht ganz dem Festsetzungsziel: Versiegelte Zufahrts- und Wegeflächen in der Ausführung fugendichter Pflasterklinker, fugendichtes Betonpflaster und fugendichte Terrassenplatten sind in der Berechnung der GRZ I einzubeziehen, wenn der Abfluss der betreffenden Flächen nicht vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann (z.B. in angrenzenden Beetflächen oder Versickerungsanlagen). Garagen, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wären ebenfalls in der Berechnung zur GRZ I zu erfassen, wenn sie nicht begrünt sind oder der Abfluss der betreffenden Flächen nicht vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann (z.B. in angrenzenden Beetflächen oder Versickerungsanlagen). PV-Anlagen und Dachbegrünung schließen sich aus Sicht der Gemeinde nicht grundsätzlich aus. Die Überprüfbarkeit dieser Festsetzung bei verfahrensfreien Bauvorhaben ist aufgrund der gesetzlichen Regelungen der NBauO so eingeschränkt, wie die Überprüfbarkeit aller anderen baurechtlichen und umweltrechtlichen Anforderungen, die auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben einzuhalten sind. Die Gemeinde sieht sich hier nicht in einer größeren Verantwortung als die Bauaufsichtsbehörden einen besonderen Kontrollmechanismus einzuführen, für Vorhaben, die der Gesetzgeber verfahrensfrei gestellt hat. An anderer Stelle der Stellungnahme des Landkreises wird diese Festsetzung aus der Perspektive der Wasserwirtschaft ausdrücklich begrüßt (siehe 1.1.6).

1.1.17 Vollgeschosse, Dachgeschoss

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Hinblick auf die textliche Festsetzung Nr. 2 wird auf die zuletzt zum 25.06.2025 geänderte NBauO hinsichtlich der Definition des Vollgeschosses i.V.m. Dachgeschossumbauten durch Dachgauben (§2 Abs. 7 Satz 4 NBauO) verwiesen. Im Bebauungsplanverfahren sollte diese Änderung mit berücksichtigt werden um ggf. eine nicht gewollte Entwicklung auszuschließen. Ich zitiere nachfolgend ausschnittsweise die FAQ des Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft und Bauen 11.07.2025 vollständig einsehbar auf dessen Internetseite. *„Was bedeuten die Änderungen der Regelungen zu den Geschossen und Vollgeschossen in § 2 Abs. 6 und 7 NBauO?* *Die Regelungen des § 2 Abs. 6 NBauO zu den Geschossen und des § 2 Abs. 7 NBauO zu den Vollgeschossen sind mit der Änderung zum 1. Juli 2025 überarbeitet worden. Der Kern der Neuerung: Dachböden können jetzt auch in den Fällen ausgebaut werden, in denen bisher Planungsrecht hinsichtlich der Anzahl der möglichen Vollgeschosse entgegenstand.* *Mit der Regelung seit dem 01.07.2025 soll insbesondere die Schaffung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden erleichtert werden, ohne dass es der Änderung bestehender und bezüglich der Vollgeschosse auf Landesrecht verweisender Bebauungspläne bedarf. Viele Bebauungspläne begrenzen die Anzahl der erlaubten Vollgeschosse für ein Gebäude. Durch diese zum 01.07.2025 in Kraft getretenen Regelungen kann zusätzlicher Wohnraum im Dach geschaffen werden, ohne dass gegen etwaige Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse des Bebauungsplans verstoßen wird oder eine aufwändige Änderung des Bebauungsplans erfolgen muss. Geringfügige Änderungen der baulichen Gestalt werden dabei in Kauf genommen.“*	Die Gemeinde verzichtet auf die ausdrückliche Festsetzung zum Ausschluss eines dritten oberirdischen Geschosses, da diese Regelung im Widerspruch zu den Bemühungen des Gesetzgebers stünde, die Nutzbarkeit vorhandener Gebäude zu optimieren. Sie wird sich auf Festsetzungen zu Gebäudehöhen beschränken.

Es wird daher empfohlen, eine Regelung zu Dachgauben aufzunehmen, wonach diese beispielsweise nur auf einer bzw. je Dachfläche ausschließlich als untergeordnete Bauteile (z.B. im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO – maximal 1/3 der jeweiligen Außenwand) zulässig sind. Die Formulierung „... In den Bereichen mit festgesetzter Zweigeschossigkeit ist kein 3. Geschoss, auch kein Dach- oder Staffelgeschoss, zulässig ...“ ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht zu empfehlen. Denn, auch ein Kellergeschoss gilt als ein Geschoss, dessen Anrechnung auf die gesamte Geschossigkeit faktisch ein drittes Geschoss ergeben würde – was gemäß der Festsetzung unzulässig wäre. Daher empfehle ich, zur besseren Lesbarkeit die Formulierung „...ist kein zusätzliches oberirdisches 3. Geschoss...“ hinzuzufügen. Auch der Begriff „Dachgeschoss“ ist bauordnungsrechtlich nicht definiert. Es stellt sich die Frage, ob ein nicht ausgebauter Dachboden als Dachgeschoss gilt, wenn er über ausreichende Höhe und Ausbaupotenzial verfügt. Völlig ausschließen lässt sich eine gewisse Entwicklung mit dieser Art Festsetzung nicht. Der Dachraum einer Stadtvilla mit Walm- bzw. als Sonderform mit einem Zeltdach mag bei einer entsprechend großen Grundfläche allein konstruktiv bedingt (auch bei Dachneigungen von 25°) ein sogenanntes Dachgeschoss mit Ausbaureserven zu Aufenthaltsräumen bieten. Empfohlen wird daher eine Festsetzung, auch im Hinblick auf die Änderungen der NBauO, die die baulichen Maße in ihrer Höhenentwicklung wirksam begrenzt. Sinnvoll ist dies beispielsweise über zulässige Trauf- und Firsthöhen sowie über die Dachneigung/Dachtypen zu steuern, nebst einer begrenzenden Festsetzung zu Gauben, wonach diese beispielsweise nur auf einer bzw. je Dachfläche ausschließlich als untergeordnete Bauteile (z.B. im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO) zulässig sind.	

1.1.18 Bezug der Höhenfestsetzung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Bezugshöhe der textlichen Festsetzung Nr. 3 bezieht auf die Ausbauhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche. Um diese Festsetzung kontrollieren zu können, ist ein Straßenausbauplan mit den entsprechenden Höhenangaben erforderlich und sollte daher dem Bebauungsplan beigefügt werden. Auch im Sinne einer korrekten Abwägung wäre es ratsam, dass die in der Planungshoheit stehende Kommune einen Eindruck erlagen kann, wie sich die städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzung am Ende darstellt. Ohne Vorliegen eines solches Planes ist dies schwerlich möglich. Da für etwaige Geschosshöhen lediglich eine Mindesthöhe im Bauordnungsrecht verankert ist, könnte die Festsetzung dazu führen, dass bspw. auch ein 10 m hohes Gebäude im Bauhausstiel errichtet werden könnte. Es wird daher empfohlen, wie bereits zuvor in meinen Anmerkungen zur textlichen Festsetzung Nr. 2 ausgeführt, diesbezüglich eine andere Form der textlichen Festsetzung zu wählen. Sicherlich muss dann das Höhenmaß von 10 m überdacht und austariert werden.	Ein Ausbauplan der Verkehrsflächen, der die geplanten Höhen der Fahrbahn ausweist, wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen wurden umfassend überarbeitet.

1.1.19 Stellplätze auf den Baugrundstücken

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In Bezug auf die geplante örtliche Bauvorschrift (ÖBV) merke ich an, dass mit den letzten Novellierungen der NBauO notwendige Einstellplätze für Wohnbauvorhaben nicht mehr verpflichtend auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Um eine dadurch ggf. entstehende Belastung des öffentlichen Straßenraumes entgegenzuwirken, wird empfohlen die ÖBV um eine Anzahl an Stellplätzen zu ergänzen. Dies wäre beispielsweise durch eine Formulierung wie „Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mind. 2 Pkw Stellplätze oder Garagen zu errichten." möglich.	Die Gemeinde sieht hier keinen Regelungsbedarf, da bei den hier zu erwartenden Grundstücksgrößen und einer Einzelhausbebauung in der Regel 2 Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt werden, wenn in der Familie zwei Fahrzeuge vorhanden oder zu erwarten sind. Vermutlich entsteht eher dadurch Parkdruck auf öffentlichen Flächen, dass in Familien mehr als 2 Fahrzeuge vorhanden sind. Eine Regelung, die von allen Grundstückseigentümer mehr als zwei Stellplätze verlangt, kommt für die Gemeinde nicht in Frage, da dies in vielen Einzelfällen unangemessen wäre.

1.1.20 Dachgestaltung, PV-Anlagen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
§ 2 der ÖBV geht nur am Rande auf die Nutzung von Solarenergie ein. Hier sollte explizit auf Ausnahmeregelungen zur Nutzung von PV Anlagen auf Dächern eingegangen werden. Heutzutage ist es möglich nicht nur PV Anlagen auf Dachpfannen zu errichten, sondern bereits Dachpfannen mit integrierten PV Modulen zu verwenden. Es wird empfohlen auf diese Thematik einzugehen und den Abs. 3 ...Anlagen zur Nutzung von solarer Energie ggf. zu ergänzen.	Die gewählte Formulierung stellt „Anlagen zur Nutzung von Solarenergie" von allen Anforderungen des § 2 der ÖBV frei. Damit sind alle Formen von PV-Anlage und auch Solarthermieanlagen eingeschossen. Die Gemeinde sieht keinen Ergänzungsbedarf der ÖBV. In der Begründung wird die obenstehende Klarstellung ergänzt.

1.1.21 Vorgartenzone

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In Bezug auf die §§ 3 und 4 der örtlichen Bauvorschrift stelle ich fest, dass der Zweck dieser Paragraphen der Entwurfsbegründung nach wohl die Regelung einer offenen Vorgartenzone sein soll. Ohne die Ergänzung einer Ausschlussfestsetzung nach § 23 Abs. 5 BauNVO (im Rahmen einer textlichen Festsetzung– nicht in der ÖBV), nach der Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO die straßenseitige Baugrenze nicht überschreiten dürfen, wird dies nicht gelingen. Ggf. lassen sich hier Ausnahmen für reine Einstellplätze, ohne bauliche Einhausung einarbeiten, sofern dies durch die Gemeinde gewünscht ist.	Die Gemeinde verzichtet auf eine Regelung, die in der Vorgartenzone jegliche Bebauung ausschließt. Durch die Errichtung von Carports ist eine visuelle Einengung in kurzen Abschnitten zu erwarten, die den Gesamteindruck einer offenen Gartenzone nicht zerstört. Die Gemeine möchte mit den Regelungen zu Stützmauern und Einfriedungen vor allem die Strukturen beeinflussen, die auf der gesamten Grundstücksgrenze zur Straße wirksam sind. Die Überdachung straßennaher Stellplätze führt zu einer geringeren Bodenversiegelung gegenüber Lösungen, bei denen Carports oder Garagen tiefer im Grundstück platziert werden.
Weiterhin sollte die Vorgartenzone eindeutig beschrieben werden. In der Entwurfsbegründung heißt es dazu: „Über eine textliche Festsetzung (sollte heißen: über die Vorschrift des § 3 der örtlichen Bauvorschrift) werden Regelungen zu baulichen Anlagen im Bereich der Vorzone, dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßennächsten Baugrenze getroffen." In der ÖBV ist jedoch festgehalten, „...einem Abstand von bis zu 2 m...". Dies führt zu Unklarheiten darüber, ob die Tiefe der Vorgartenzone 2 m oder 3 m betragen soll. Empfohlen wird eine einheitliche Regelung wie beispielsweise durch nachfolgende	Die Gemeinde hat die Regelung zur Begrenzung der Höhe der Stützmauern auf alle Grundstücksränder erweitert, so dass eine Formulierung der Vorzone entfällt.

Formulierung: „im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinien“.	
Zudem merke ich kritisch an, ob das in der Entwurfsbegründung unter Abschnitt 3.5.3 erklärte gestalterische Ziel einer „offenen Gestaltung der Vorzone, so dass diese ein Teil des erlebbaren Straßenraumes werden“, durch die getroffenen Vorschriften erreicht werden. Bei einer zulässigen Gesamthöhe von Stützmauer und Einfriedung in Kombination im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßennächsten Baugrenze von 1,8 m, ist dieser Bereich nicht erlebbar. Es handelt sich im Gegenteil, um die fast gänzliche Ausschöpfung der möglichen Einfriedungshöhe von 2 m, auch im straßennahen Bereich.	Aufgrund der topografischen Situation hält die Gemeinde eine Stützmauernhöhe von 80 cm für notwendig. Ein geringeres Maß würde zu noch größeren Flächenbedarfen für Böschungen führen und die Nutzbarkeit der Grundstücke weiter einschränken. Hinsichtlich der Einfriedungen soll eine Höhe von 1,2 m nicht unterschritten werden, da dies eine übliche Höhe ist und erst ungefähr bei dieser Höhe eine Wirksamkeit gegen einfaches Übersteigen und als Begrenzung für Hunde entsteht. Mit 1,8 m Gesamthöhe für Einfriedung und Stützmauer führt die Gemeinde eine Reglementierung dazu ein, so dass nur für eines der Elemente in der maximalen Höhe hergestellt werden kann. Ein geringeres Maß hält die Gemeinde für unangemessen.

1.1.22 Bodendenkmalpflege

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Aufgrund der Nähe zu archäologischen Fundstellen, die nicht genau verortet sind und sich im Plangebiet befinden können, ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Daher ist es erforderlich, gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), in Absprache mit der Kreisarchäologie alle Erdarbeiten in Anwesenheit einer archäologischen Fachkraft oder Fachfirma zu begleiten. Dies ist im Vorfeld der Baumaßnahmen mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Treten Bodenfunde während der Erdarbeiten oder der Baumaßnahme ein, ist ggf. eine Frist für die archäologisch fachgerechte Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen sind die Erdarbeiten in jedem Falle spätestens zwei Wochen im Vorfeld bei meiner unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka) anzuzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Planzeichnung wird um einen Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Funden ergänzt.

Die Erdarbeiten sind im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen bei der Kreisarchäologie (Tel. 05351/121-2205, E-Mail: kreisarchaeologie@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen, sodass eine archäologische Baubegleitung planmäßig gewährleistet werden kann. Im Übrigen gilt generell, dass sofern bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden sollten, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/ 121-2205), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Uhlig, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen sind. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.	

1.1.23 Digitale Formate des Bebauungsplans

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

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 Planzeich-nung 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
  - ÖBV (ggf. wenn vorhanden) als PDF	

- Straßenausbauplan (ggf. wenn vorhanden / zwingend bei Bezugspunktfestlegung innerhalb von Textlichen Festsetzungen) - Validierungsbericht als PDF Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter gis@landkreis-helm-stedt.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.	

1.2 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 29.8.2025

1.2.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungenbetroffen. 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	Eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelerkundung ist inzwischen beauftragt. Die Ergebnisse werden vor erdeingreifenden Maßnahmen vorliegen.

Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmenberät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.	

1.2.2 Hinweis

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. 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	

1.3 LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 26.9.2025

1.3.1 Baugrund

Stellungnahme	Beschlussvorschlag

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

1.3.2 Boden

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natür-	Die Gemeinde bemüht sich um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei muss sie allerdings auf marktgerechte Grundstücksgrößen achten, damit das Angebot der Bauleitplanung auch angenommen wird und die Planung nicht ins Leere läuft. Bei den

lichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien: Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen	Flächen für Infrastruktur beschränkt sich die Gemeinde auf das notwendige Maß. Die Gemeinde verzichtet auf die Darstellung und Erläuterung bodenkundlicher Netzdiagramme in der Begründung und stellt stattdessen die maßgeblichen Eigenschaften der Böden des Plangebietes dar, die eine Bewertung der Böden erlauben. Die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Diese fließen in das Bodenschutzkonzept der Erschließungsarbeiten ein.

der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden. Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und	

den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden. Es wird begrüßt, dass die Umsetzung dieser bodenschutzfachlichen Grundsätze durch eine bodenkundliche Baubegleitung begleitet werden soll. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.	

1.3.3 Hinweise

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001). Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	

1.4 Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 22.9.2025

1.4.1 Allgemein

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
die Gemeinde Wolsdorf beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung zu schaffen. Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wolsdorf und umfasst ca. 2 ha. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Parallelverfahren. Derzeit wird der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt über die St.-Barbara-Straße. Als Träger öffentlicher Belange werden wir bei diesem Vorhaben frühzeitig beteiligt und nehmen nach Durchsicht der Unterlagen	-

sowie Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen Stellung:	

1.4.2 Immissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Flächen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
An das Plangebiet grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen werden Immissionen (Stäube, Lärm, Gerüche) auftreten, die in das Plangebiet hineinwirken werden. Diese Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten und sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren. Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung des Begründungstexts um diesen Aspekt.	Die Begründung enthält bereits entsprechende Hinweise.

1.4.3 Randliche Anpflanzungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
An der Ostseite des Geltungsbereiches, entlang der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, sind Anpflanzungen von Gehölzen für die landschaftliche Eingrünung vorgesehen. Eine Unterhaltung der vorgesehenen Gehölze muss sichergestellt sein, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Äste beeinträchtigt und die Beschattung des Ackers minimiert wird.	Es handelt sich um Anpflanzungen auf privaten Grundstücken, für die die jeweiligen Eigentümer verantwortlich sind. Da die Pflanzgebote sehr maßvoll sind, erscheint der Konflikt nicht besonders groß. Die Grundstückseigentümer sind jedoch auch frei umfangreicher Anpflanzungen vorzunehmen. Grundsätzlich ist hier das niedersächsische Nachbarschaftsrecht zu beachten.

1.4.4 Wirtschaftsweg

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Des Weiteren möchten wir auf die uneingeschränkte Nutzung des parallel zur St.-Barbara-Straße verlaufende Wirtschaftsweg hinweisen. Die Passierbarkeit des Weges auch während der Bauphase muss erhalten bleiben.	Soweit der Wirtschaftsweg von Bauarbeiten betroffen ist, werden diese mit der Feldmarksinteressentschaft und ggf. auch direkt mit dort wirtschaftenden Landwirten abgestimmt.

1.4.5 Regenrückhaltebecken

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Für die Entwässerung des Plangebietes ist südlich ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Wir bitten sicherzustellen, dass hier im Interesse des Hochwasserschutzes (und damit auch des Schutzes landwirtschaftlicher Nutzflächen) ein ausreichendes Rückhaltevolumen vorgehalten wird.	Für die fachgerechte Bemessung der Regenrückhaltebeckens sind der Wasserverband Weddel-Lehre als Träger der Regenwasserentsorgung sowie die untere Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt als Genehmigungsbehörde zuständig.

1.4.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, erfolgt ein Teil der notwendigen Kompensation auf Teilflächen innerhalb des Plangebietes. Ein vollständiger Ausgleich ist an dieser Stelle nicht möglich. Weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Gem. §15 BNatSchG sind bei Kompensationsplanungen agrarstrukturelle Belange vorrangig zu berücksichtigen. Wir halten es für geboten eine flächensparende Kompensation z.B. in Form von produktionsintegrierten Maßnahmen, Flächenentsiegelungen oder ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen zu berücksichtigen, um eine Doppelbelastung der Landwirtschaft an dieser Stelle zu vermeiden. Nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche der Gemeinde. Sofern möglich, würden wir es begrüßen die verbleibende Kompensation dort umzusetzen. Sofern unsere Anmerkungen und Hinweise im folgenden Verfahren berücksichtigt werden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen.	Die Gemeinde beachtet auch bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen die Grundsätze mit Grund und Boden sparsam umzugehen und landwirtschaftliche Flächen zu schonen, wenn dies möglich ist. Bei der Festlegung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Gemeinde jedoch an artenbezogene Habitatansprüche gebunden, so dass dafür nicht jede Fläche genutzt werden kann.

1.5 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V., Schreiben vom 26.9.2025

1.5.1 Flächenverluste der Landwirtschaft

Stellungnahme	Beschlussvorschlag

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wolsdorf. Die Hauptfläche bindet im Westen an das letzte Gebiet der Außenentwicklung (B-Plan „Höllecken-berg") an und bezieht einen schmalen Streifen dieses Gebietes mit ein. Dieser Teil des Geltungsbereichs ist überwiegend Teil einer Ackerfläche (Flurstück 43/1, Flur 4), die sich nach Norden und Osten fortsetzt. Im Westen sind 3 m breite Streifen der bereits bebauten Flurstücke 74/1, 79, 82 und 87 der Flur 4 einbezogen. Weiterhin sind der südlich angrenzende Feldweg (Flurstück 149, Flur 4) sowie der südlich angrenzende Acker (Flurstück 43/6, Flur 4) zum Teil vom Geltungsbereich erfasst. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2 ha Baulücken oder Verdichtungsmöglichkeiten sind innerhalb der Ortslage nur in begrenztem Umfang verfügbar. Jedoch zunächst auf diese Möglichkeiten zurückgegriffen werden, bevor hochwertige landwirtschaftliche Flächen überplant und so aus der Produktion genommen werden. Eine endgültige Regelung der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt noch nicht vor. Die Landwirtschaft darf bei der endgültigen Regelung keine weiteren Verluste von Flächen erfahren. Durch die geplante Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens vollständig ausgesetzt. Wir sehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung und bitten nochmals, die Umsetzung des Verfahrens zu überdenken.	Die vorgebrachten Bedenken gegen den allgemeinen Flächenverbrauch und insbesondere die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche erkennt die Gemeinde als wichtigen Belang an. Sie bemüht sich in dieser Hinsicht um eine effektive und nachhaltige Planung. Das Ziel, Bauland bereitzustellen und damit wichtige demografische und wirtschaftliche Impulse für die Gemeinde zu setzen, lässt sich nicht ohne solche Flächeninanspruchnahmen realisieren.

1.6 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 25.9.2025

1.6.1 Erschließungsvertrag und Koordination

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Wasserverband Weddel-Lehre hat keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass vorab eine koordinierte Leitungsplanung abgestimmt und ein Erschließungsvertrag mit dem WWL geschlossen wird.	

1.6.2 Schmutzwasserpumpwerk

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Für die Erschließung sind weitere äußere Erschließungsarbeiten notwendig und auch eine Erneuerung des vorhandenen Schmutzwasserpumpwerks inklusiver der Druckleitung erfordern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Tennet, Schreiben vom 17.9.2025

1.7.1 Bundesfachplanung für 380 kV-Leitung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
in dem angefragten Bereich befindet sich die o. a. Planung unseres Unternehmens. Für unsere geplante 380-kV-Leitung Mehrum/Nord – Wolmirstedt (Ostfalen-Achse, Projekt A600) – Teilprojekt A600C (UW Helmstedt/Ost – UW Bleckenstedt/Süd) gilt: Die angefragte Planung befindet sich im Bereich eines möglichen Trassenkorridorsegments (35) für das o.g. Leitungsbauvorhaben unseres Unternehmens. Die Leitung ist als Freileitung geplant. Im März 2025 wurden die Unterlagen für die Bundesfachplanung (§ 8 NABEG, ähnlich Raumordnungsverfahren) eingereicht und die Vollständigkeit festgestellt. Die Offenlage ist bereits erfolgt. Derzeit wird der Erörterungstermin vorbereitet. Das Verfahren (V10D-West) wird durch die Bundesnetzagentur in Cottbus (Referat 806) geführt. Sofern der von TenneT vorgeschlagene Trassenkorridor von der BNetzA in Q2/26 bestätigt (§12 Entscheid) wird, werden die alternativen Korridore, zu denen auch 35 gehört, nicht mehr im Planfeststellungsverfahren betrachtet. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an unsere Projektleitung für Planung und Genehmigungen, Frau Marion Stirne von der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits Erläuterungen zu dieser Planung.

TenneT TSO GmbH per E-Mail: marion.stirne@tennet.eu. Bitte geben Sie im Fall einer nachfolgenden weiteren Anfrage in dieser Angelegenheit stets unsere oben im Betreff genannte Vorgangsnummer an und geben Sie diesen Hinweis bitte auch an Auftragnehmer bzw. Bauausführende weiter.	

1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 29.8.2025

1.8.1 Zuständigkeit

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
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:	-

1.8.2 Telekommunikationsleitungen, Planung, Koordination und Schutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Die Hinweise zu Baumpflanzungen sowie zur Möglichkeit und zu den Bedingungen des Netzausbaus durch die Deutsche Telekom werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies auswirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - soweit erforderlich, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung	

der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehrverändert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich Informationen über die endgültige Parzellierung und ggf. Straßenbezeichnung und Hausnummerierung vorliegen.	

1.9 Feldmarksinteressentschaft Wolsdorf, Schreiben vom 11.9.2025

1.9.1 Randliche Anpflanzungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Abschnitt 3.7 werden Richtlinien für einen 5 m breiten Pflanzstreifen an der Ostseite des Planungsgebietes erstellt. Von dieser Maßnahme ist der Eigentümer und der Bewirtschafter der östlich angrenzenden Ackerfläche direkt betroffen. Für die geforderten Baumpflanzungen sind die im Niedersächsischen Nachbarrecht festgelegten Grenzen in jedem Fall einzuhalten. Aus unserer Sicht muss klarer formuliert werden, dass die Grundstückskäufer, jeder für seinen Abschnitt, die komplette Pflege, den Rückschnitt sowie die Entsorgung des Schnittgutes bewerkstelligen müssen;	Die Begründung wurde um einen Hinweis ergänzt, dass die Grundstückseigentümer für die Anpflanzung, die Pflege und den ggf. erforderlichen Rückschnitt nach dem niedersächsischen Nachbarschaftsrechts verantwortlich sind. Da die Pflanzpflichten keinen dichten Gehölzstreifen vorsehen und die Pflicht hochstämmige Bäume zu pflanzen nun entfällt, können die Arbeiten leicht von den Privatgrundstücken aus durchgeführt werden und lassen keinen erheblichen Konflikt erwarten.

gegebenenfalls muss auch eine Ersatzvornahme möglich sein, so wie dies auch an der Südgrenze des letzten Bauabschnitts der Fall ist. Dort wird jedoch der vorhandene Feldweg von Fahrzeugen aller Art dafür genutzt. In der Planung dieses Abschnitts wird zwar auf das Fehlen eines Weges an der Ostseite hingewiesen, aber kein Lösungsvorschlag für die Grundstückskäufer gemacht. Auf Grund schlechter Erfahrungen befürchten wir, dass Pflege und Rückschnitt vielfach unterbleibt, dass die Gehölze in den Acker hineinragen oder auch durch fehlende Höhenbegrenzungen zu einer unzumutbaren Nutzungseinschränkung werden.	

1.10 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.9.2025

1.10.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.11 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.9.2025

1.11.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: - Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH - Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH - Zeichenerklärung Vodafone GmbH - Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	

1.12 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 19.9.2025

1.12.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz. Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Zum Eitz" eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können. Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen	

1.13 Infrest für Primagas, Schreiben vom

1.13.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.14 LEA - Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Schreiben vom 29.8.2025

1.14.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.15 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben vom 18.9.2025

1.15.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.16 Fernstraßenbundesamt, Schreiben vom 29.8.2025

1.16.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.17 Bundeswehr, Schreiben vom 2.9.2025

1.17.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.18 Bundespolizeidirektion Hannover, Schreiben vom 24.9.2025

1.18.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.19 Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 16.09.2025

1.19.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.20 Unterhaltungsverband Schunter, Schreiben vom 2.09.2025

1.20.1 Keine Anregungen oder Hinweise

2 Stellungnahmen von Bürgern im Rahmen öffentlichen Auslage nach § 3 (1) BauGB

Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslage keine Anregungen vorgetragen.

Zeichenerklärung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

OK 9 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußweg — P Parkfläche

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R — Regenrückhaltebecken

Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs desBebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

140 — Höhenlinien, Beschriftung Normalhöhennull
gesticheltt: 1 m Höhenlinien

Gemeinde Wolsdorf

Bebauungsplan „Zum Eitz“
zugleich 3. Änderung des B-Plans „Am Hölleckenberg I“
mit örtlicher Bauvorschrift

Planzeichnung 1:1.000, Stand: 7.5.2026

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung §1 Abs. 5 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche oder kulturelle Zwecke abweichend zu § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wenn diese begrünt sind (Dachbegrünung, Schotterrasen) oder das Wasser dieser Flächen vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

3. Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF)
(1) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens auch Oberkante Fertigfußboden (OKFF) ist die Höhe der obersten, nutzbaren Schicht des Erdgeschossfußbodens über dem Bezugspunkt.
2) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden ist die Oberkante der Fahrbahn an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, von dem aus eine Lotrechte zur geometrischen Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade führt. Bei Eckgrundstücken ist der Straßenabschnitt maßgeblich, von dem aus sich der höhere Bezugspunkt ergibt. Kann keine Lotrechte von der Straßenbegrenzungslinie zur Mitte der Fassade gebildet werden, so ist der nächstgelegene Punkt der Straßenbegrenzungslinie von der Mitte der Fassade aus maßgeblich.

4. Traufhöhe (TH)
(1) Als Taufhöhe gilt die Differenz der Höhe von der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
(2) Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika oberer Bezugspunkt der Traufhöhe und entspricht damit der Höhe der baulichen Anlage (TH = OK).

5. Gebäudehöhe (OK)
(1) Als Gebäudehöhe gilt die Differenz der Höhe von der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.

6. Grundstückszufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 5,0 m betragen. Zusätzlich ist ein Zugang mit einer Breite von 1,5 m zulässig. Die Zufahrt nach Satz 1 und 2 und der Zugang nach Satz 3 dürfen unmittelbar aneinandergrenzen.

7. Anpflanzungen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist je angefangene 10 m des Streifens ein einheimischer Strauch wie Haselnuss, Roter Hartriegel oder Gewöhnlicher Schneeball zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu pflanzen.

8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 135 BauGB)
(1) Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eine Extensivierung von 4.000 m² Ackerland auf dem Flurstück 86/2, Flur 1, Gemarkung Wolsdorf ausgeglichen (siehe Begründung des Bebauungsplans). Die Fläche wird als Brache gepflegt (Umbruch alle 3 Jahre, je ein Drittel der Fläche).
(2) Die Maßnahmen sind als Ausgleich den Eingriffen im Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135 BauGB in Verhältnis der zulässigen versiegelten Flächen zugeordnet. Die Bau- und Verkehrsflächen sind dabei wie folgt zu berücksichtigen:
- Verkehrsflächen: 100% Versiegelung
- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3: 45% Versiegelung

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
Auf diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3.7.2023 anzuwenden.

2. Erdwärmenutzung
Das Baugebiet befindet sich in einem Gebiet in dem für Erdwärmesondenanlagen Einschränkungsgründe vorliegen. Daher ist für solch eine Anlage eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Eine Erdwärmekollektoranlage ist in jedem Fall anzeigepflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, kann erst nach Vorlage des Baugrundgutachtens entschieden werden.
Zur Errichtung einer geothermischen Anlage ist prinzipiell eine Bohranzeige (Anzeige Geologischer Untersuchungen) beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) notwendig.

3. Bodendenkmale
Aufgrund der Nähe zu archäologischen Fundstellen, die nicht genau verortet sind und sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden können, ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.
Die Erdarbeiten sind im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen bei der Kreisarchäologie (Tel. 05351/121-2205, E-Mail: kreisarchaeologie@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen, sodass eine archäologische Baubegleitung planmäßig gewährleistet werden kann.
Werden bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese generell gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie oder der Gemeinde anzuzeigen.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Zum Eitz". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Die ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Stützmauern und Einfriedungen. Weiterhin werden Regelungen zu Schottergärten und der Mindestanzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken getroffen.

§ 2 Dächer

(1) Geneigte Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.
(2) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig.
(3) Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude i.S des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten die Anforderungen der Absätze 1 und 2 nicht.

§ 3 Stützmauern

(1) Stützmauern sind an allen Grundstücksgrenzen und in einem Abstand bis zu 2 m von diesen nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,8 m zulässig. Maßgeblich ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an dem jeweiligen Punkt der Grenze zum Baugrundstück bzw. an dem Punkt, an dem eine Linie die Grenzlinie zur öffentlichen Verkehrsfläche trifft, die mit dieser einen rechten Winkel bildet.

§ 4 Einfriedungen

(1) Zulässig sind:
1. offene Zäune aus Metall oder Holz mit einem offenen Flächenanteil von mindestens 50 %,
2. lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen,
3. Kombinationen aus offenen Zäunen nach Nr. 1 mit Hecken nach Nr. 2.

Nicht zulässig sind:
1. geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Gabionenwände, Sichtschutzwände) entlang öffentlicher Verkehrsflächen,
2. Einfriedungen aus Kunststoff mit vollflächiger geschlossener Ausführung.
3. Kunststoffeinflechtungen, Sichtschutzstreifen oder vergleichbare blickdichte oder blickhemmende Elemente in Stabmattenzäunen oder sonstigen Gitterzäunen.

Als unzulässig gelten auch teilweise oder abschnittsweise eingefügte Kunststoffstreifen oder andere ergänzende Elemente, die die Sichtdurchlässigkeit des Zaunes verringern.
(2) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Gemeinsam mit einer Stützmauer darf die Gesamthöhe von Stützmauer und Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 1,8 m betragen. Maßgeblich ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an dem jeweiligen Punkt der Grenze zum Baugrundstück bzw. an dem Punkt, an dem eine Linie die Grenzlinie zur öffentlichen Verkehrsfläche trifft, die mit dieser einen rechten Winkel bildet.

§ 5 Schottergärten
(1) Vegetationsfreie Schotterflächen, Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z.B. Glas (z.B. sog. Schottergärten) sowie Kunststoffbeläge sind als Freiflächengestaltung nicht zulässig.

§ 6 Stellplätze
(1) Auf den Baugrundstücken sind jeweils 2 Stellplätze bereitszustellen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemeinde Wolsdorf

Bebauungsplan „Zum Eitz“
zugleich 3. Änderung des B-Plans „Am Hölleckenberg I“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Stand: 7.5.2026

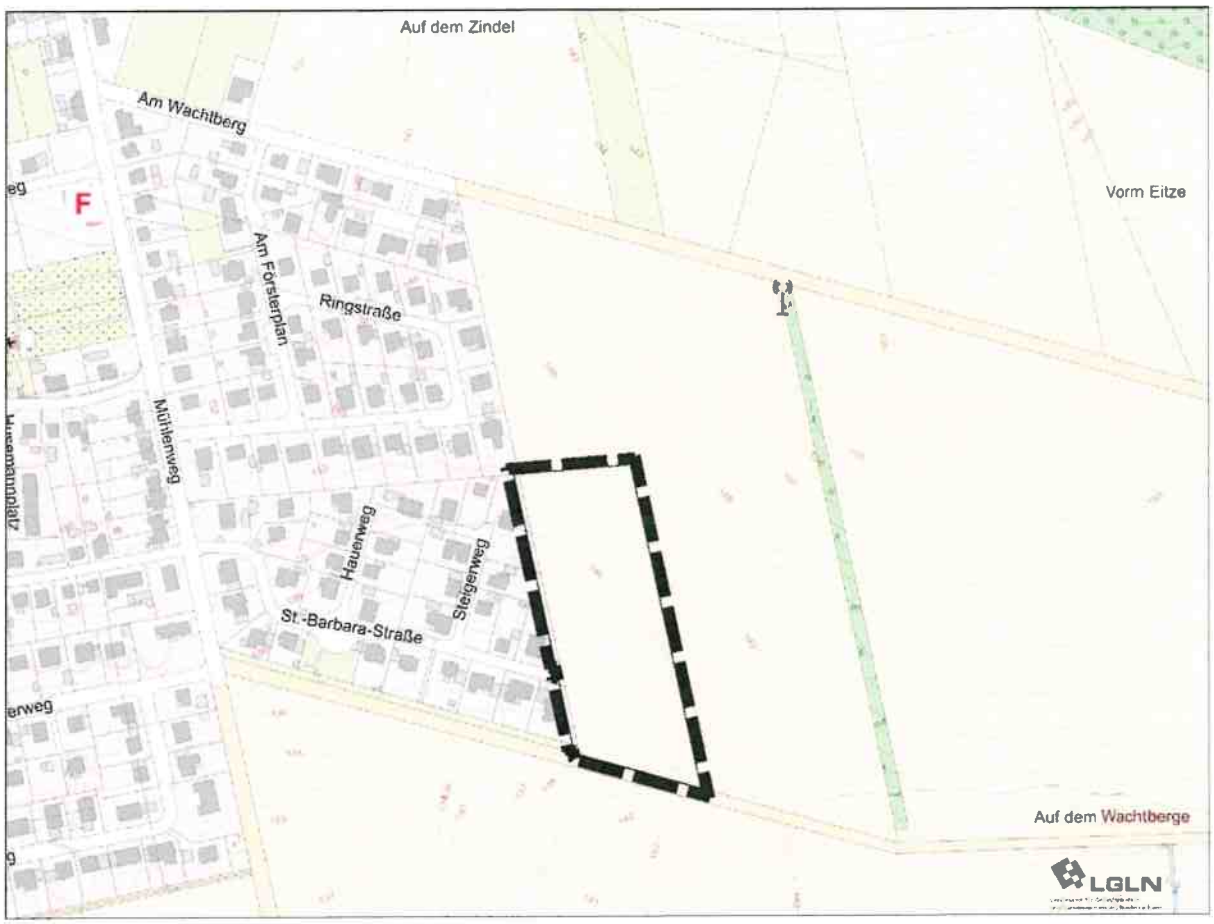

Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs, 1:5.000, Quelle: AK5 © LGLN

Kontakt:

Gemeinde Wolsdorf
über
Samtgemeinde Nord-Elm
Steinweg 15
38373 Süpplingen

Bearbeitung:

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 7924016 - post@nvoigts.de - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

Inhalt

1 Allgemeines ... 1
1.1 Anlass und Ziel der Planung ... 1
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches ... 1
2 Planungsgrundlagen ... 1
2.1 Raumordnung ... 1
2.2 Flächennutzungsplan ... 2
2.3 Planungsrecht ... 3
3 Planung ... 4
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 5
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 6
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche ... 6
3.2.2 Geschossigkeit ... 6
3.2.3 Festsetzungen zu Gebäudehöhen ... 7
3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen ... 8
3.4 Bauweise ... 8
3.5 Örtliche Bauvorschriften ... 8
3.5.1 Dachfarbe (§ 2) ... 9
3.5.2 Vorzone, Stützmauern (§ 3) ... 9
3.5.3 Einfriedungen (§ 4) ... 9
3.5.4 Schottergärten (§ 5) ... 9
3.6 Regenrückhaltebecken ... 10
3.7 Fläche für Anpflanzungen ... 10
3.8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 11
3.9 Hochwasserschutz ... 11
3.10 3. Änderung des Bebauungsplans „Hölleckenberg I“ ... 12
3.11 Planungen anderer Träger - Höchstspannungsleitung BBPIG Vorhaben 10 D West „Helmstedt Ost – Salzgitter“ ... 12
3.12 Erschließung ... 13
3.12.1 Verkehr ... 13
3.12.2 Energie ... 14
3.12.3 Trinkwasser und Löschwasser ... 15
3.12.4 Abwasser ... 15
3.13 Baugrund ... 16
3.14 Flächenbilanz ... 16
3.15 Realisierung der Planung ... 16
4 Umweltbericht ... 17
4.1 Einleitung ... 17
4.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens ... 17
4.1.2 Fachgesetze ... 17
4.1.3 Fachpläne ... 18
4.1.4 Schutzgebiete ... 18
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 18
4.2.1 Boden ... 18

4.2.2 Wasser ... 19
4.2.3 Luft/Klima ... 19
4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften ... 19
4.2.5 Landschafts- (Orts-)bild ... 21
4.2.6 Mensch (Immissionsschutz) ... 21
4.2.7 Kultur und Sachgüter ... 22
4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen ... 22
4.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Abfälle ... 22
4.2.10 Artenschutz ... 22
4.2.11 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ... 24
4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ... 25
4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 25
4.5 Zusätzliche Angaben ... 25
4.5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ... 25
4.5.2 Überwachung ... 25
4.5.3 Zusammenfassung ... 25
5 Literaturverzeichnis ... 26

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Wolsdorf Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung bereitstellen. Diese Baulandentwicklung ist bereits Gegenstand der 22. Flächennutzungsplanänderung, die sich im Parallelverfahren befindet. Das Bauland ist für den individuellen Einfamilienhausbau vorgesehen, da dies der Nachfrage in der ländlichen Gemeinde entspricht.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wolsdorf. Die Hauptfläche bindet im Westen an das letzte Gebiet der Außenentwicklung (B-Plan „Hölleckenberg") an und bezieht einen schmalen Streifen dieses Gebietes mit ein. Dieser Teil des Geltungsbereichs ist überwiegend Teil einer Ackerfläche (Flurstück 43/1, Flur 4), die sich nach Norden und Osten fortsetzt. Im Westen sind 3 m breite Streifen der bereits bebauten Flurstücke 74/1, 79, 82 und 87 der Flur 4 einbezogen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,56 ha.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist für Wolsdorf keine besondere Funktion ausgewiesen.

Nördlich des Geltungsbereichs ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Es bezieht sich auf eine ehemalige Trinkwassergewinnung am Tekenberg. Ein Trinkwasserschutzgebiet existiert hier nicht mehr. Ein Konflikt mit der geplanten Ausweisung von Bauflächen ist nicht zu erwarten, da weder eine besondere Grundwassergefährdung durch die Planung zu erwarten ist noch das für das Vorranggebiet anlassgebende Trinkwasserschutzgebiet besteht.

Der östlich gelegene Höhenzug Eitz ist als Vorsorgegebiet für Erholung (350 m entfernt) sowie als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (400 m entfernt) ausgewiesen.

Ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft besteht südlich der Kreisstraße 19 an der Missaue (mehr als 400 m entfernt).

Erhebliche Konflikte der Planung mit den Vorrang- und Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft sowie für Erholung sind aufgrund der Distanzen nicht zu erwarten, da von dem Baugebiet keine erheblichen Emissionen oder andere starken Störungen ausgehen werden.

Im Osten befindet sich ferner ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Braunkohle), das sich vom Kraftwerk Buschhaus in nordwestliche Richtung erstreckt und dessen nördlichste Ausläufer ca. 600 m vom Geltungsbereich entfernt liegen. Ein Abbau der Braunkohle ist aufgrund der europäischen und deutschen Ziele zur Begrenzung des CO2-Ausstosses nicht mehr zu erwarten. Aufgrund der erheblichen Distanz wären auch bei einem Abbau des Rohstoffs keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Festsetzung des Wohngebietes für ca. 15 Grundstücke soll die Baulandnachfrage in Wolsdorf für ca. die nächsten Jahre gedeckt werden. Baulücken oder Verdichtungsmöglichkeiten sind innerhalb der Ortslage nur in begrenztem Umfang verfügbar. Die Gemeinde hat nur einen sehr begrenzten

Einfluss darauf, ob und wann diese Flächen als Bauland zur Verfügung stehen. Mit dem Bebauungsplan „Mühlenweg" von 2016 hat die Gemeinde eine Innenentwicklung realisiert.

Insofern bleibt für die weitere bedarfsgerechte Entwicklung nun nur die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Diese Außenentwicklung kann nicht durch andere städtebauliche Maßnahmen vermieden werden und entspricht dem langfristigen Konzept des Flächennutzungsplans.

Für den Eigenbedarf ist ein Wert von 3,5 Wohneinheiten je 1000 Einwohner und Jahr zu berücksichtigen. Dieser Wert soll den Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum, den Bedarf für Haushaltsneugründungen der ortsansässigen Bevölkerung sowie den Bedarf für eine zuwandernde Bevölkerung decken. Dabei soll für die zuwandernde Bevölkerung eine Angemessenheit bezüglich der Ortsgröße bestehen. Wolsdorf hat im April 2025 940 Einwohner. Das geplante Baugebiet deckt damit den Eigenbedarf für 4 bis 5 Jahre.

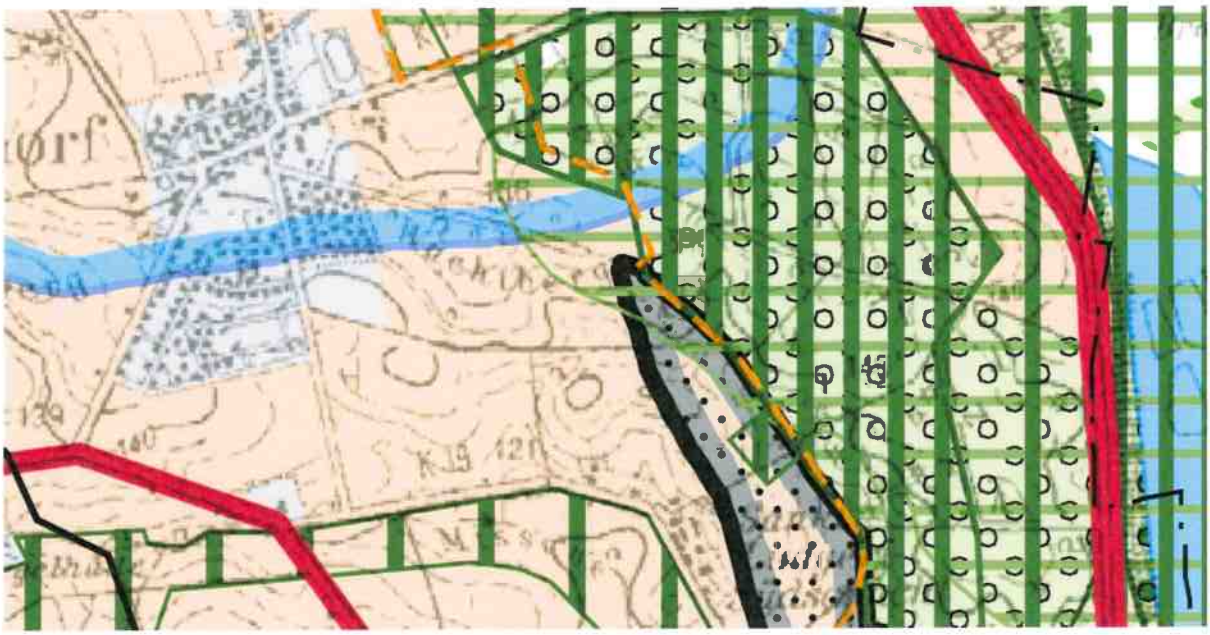

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP2008)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Fläüchennutzungsplan des Samtgemeinde Nord-Elm stellt im Geltungsbereich für den Bereich der geplanten Baufläche Wohnbaufläche (im Süden) und Fläche für die Landwirtschaft (im Norden) dar.

Die westlich anschließenden Siedlungsflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt, was dem Bestand entspricht. Die umgebenden Flächen der Feldflur sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, bis auf eine Fläche östlich des Geltungsbereichs, die bisher ebenfalls für die Siedlungserweiterung vorgesehen und als Wohnbaufläche dargestellt war. Mit der 22. FNP-Änderung wird die Wohnbaufläche in diesem Bereich auf die Ausdehnung des vorliegenden FNP reduziert. Anderserseits werden Flächen nördlich des Geltungsbereichs bis zum Feldweg in Verlängerung der Straße „Am Wachtberg" neu als Wohnbaufläche dargestellt, um die Siedlungsentwicklung später in dieser Richtung fortsetzen zu können.

Der vorliegende B-Plan kann aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der FNP-Änderung im laufenden Verfahren (mit Geltungsbereich)
(Quelle: www.regionalverband-braunschweig.de/siedlung-und-landschaft/fnp/)

Abbildung 4: 22. Änderung des FNP (im Verfahren)

2.3 Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine verbindlichen Bauleitpläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Direkt angrenzend und mit einem schmalen Streifen auch einbezogen existiert der B-Plan „Am Hölleckenberg I" in der Fassung der 2. Änderung. Dort ist ein allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist auf eines begrenzt. Als Höhenfestsetzungen ist die Höhe des EG-Fußbodens (0,6 m), die Traufhöhe (4 m) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen (mindestens 6 m, höchstens 8 m) geregelt. Am östlichen Rand befindet sich ein 3 m breiter Streifen mit Festsetzung über Bepflanzungen auf den Baugrundstücken.

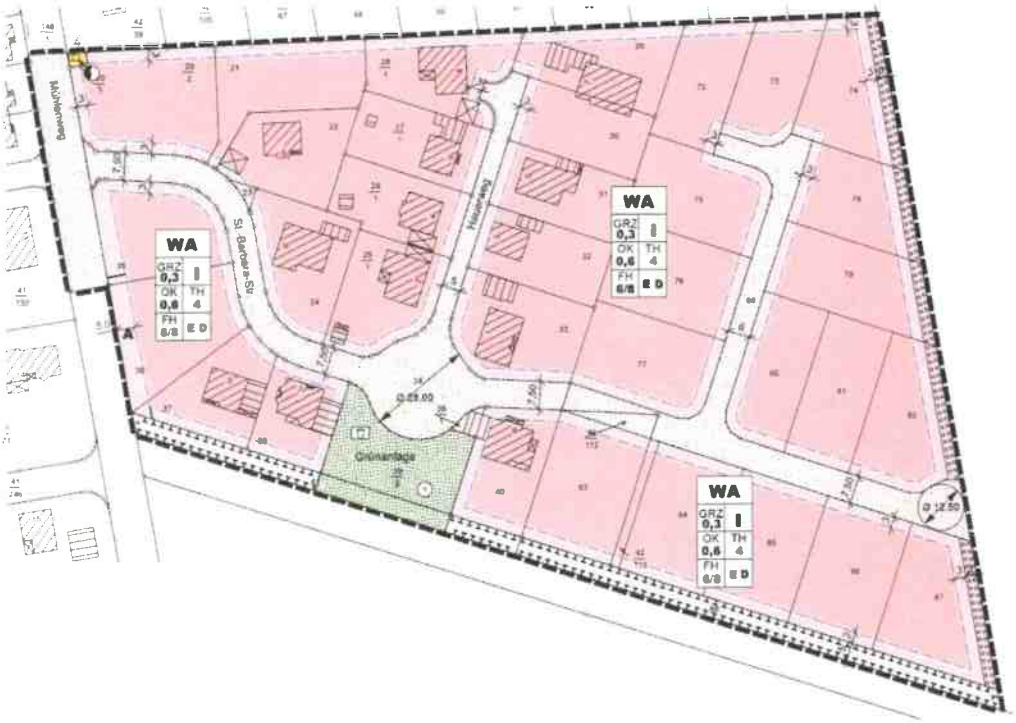

Abbildung 5: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Hölleckenberg I"

3 Planung

Im Geltungsbereich soll die Errichtung von voraussichtlich 15 Einfamilienhäusern vorbereitet werden. Freistehende Einfamilienhäuser sind erfahrungsgemäß die dominierende oder sogar einzige Form der Bebauung, die in den letzten Neubaugebieten Wolsdorfs und seiner Nachbardörfer realisiert wurden. Auch Doppelhäuser als leicht verdichtete Bauform des Einfamilienhauses sind nicht zu erwarten, sollen aber im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Häusergruppen sind nicht vorgesehen, da sie in der Regel über Bauträger errichtet werden und zurzeit sehr deutlich ist, dass nicht mit einer Realisierung der Bebauung über Bauträger zu rechnen ist, die fertige Wohnhäuser anbieten.

Eine Herausforderung für die Bebauung des Gebietes liegt in der deutlichen Geländeneigung. Der Höhenunterschied im Geltungsbereich beträgt ca. 8 m mit dem höchsten Punkt im Nordosten und dem tiefsten an der Anbindung der bestehenden St.-Barbara-Straße. Die stärkste Neigung besteht im oberen Bereich, im Nordosten, mit fast 10% und Höhenunterschieden von mehr als 3 m innerhalb eines Baugrundstücks.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Grundlage: AK5 © LGLN

Abbildung 7: Höhenunterschiede auf den Baugrundstücken und Geländeneigung im Plangebiet (abgeschätzt nach AK5)

Damit sich die Gebäude nicht zu stark aus dem Gelände herausheben, wird die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens im Verhältnis zum Straßenniveau so festgelegt, dass ein Massenausgleich auf dem Grundstück erfolgt. Im oberen Bereich ist ein Abtrag erforderlich und das Gebäude muss durch besondere Maßnahmen gegen das von oberhalb zulaufende Oberflächenwasser geschützt werden. Ein in der Regel erforderlicher Bodenauftrag im unteren Grundstücksbereich ist dadurch geringer.

Damit sich die Höhenunterschiede nicht in Form hoher Wände an den Grundstücksgrenzen konzentrieren, regelt die örtliche Bauvorschrift maximale Stützmauerhöhen.

Die Bebauung der stärker geneigten Grundstücke benötigt besondere Überlegungen zum Umgang mit den Höhenunterschieden. Bauweisen mit Keller, bei denen sich auf einer Seite ein ebenerdiger Zugang ergibt (Hanggeschoss/Souterrain), werden heute aus wirtschaftlichen Gründen meist nicht mehr erwogen; ähnlich ist es mit Spit-Level-Häusern. Diese Lösungen hatten städtebaulich den Vorteil, dass das Gebäude in die Hangsituation eingefügt wird. Da heute meist ein Plateau durch Abgrabung und Aufschüttung geschaffen wird, eskalieren die Höhenunterschiede unvermeidbar im Bereich der Grundstücksgrenzen. Die Kombination von Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens und der Höhe von Stützmauern führt dazu, dass die Bauherren sowohl an der oberen als auch an der unteren Grundstücksgrenze Massenbewegungen vornehmen und sich mit der Gestaltung der Höhenunterschiede beschäftigen. Insofern gibt es auch auf beiden Seiten einen Einfluss auf die Hanggestaltung. Bei großen Höhenunterschieden soll so eher eine Staffelung aus Mauern begrenzter Höhe und bewachsenen Böschungen entstehen anstatt einer hohen, einheitlichen Stützwand, die vom Oberlieger errichtet wird und meist aus Beton besteht.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung wird aus den Darstellungen des zukünftigen FNP entwickelt und fügt sich städtebaulich sinnvoll ein. Eine entsprechende FNP-Änderung befindet sich im Parallelverfahren.

Neben dem Wohnen sind im allgemeinen Wohngebiet auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die sich hier gut integrieren können, wenn sie mit geringen Emissionen verbunden sind.

Ebenfalls allgemein zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche oder kulturelle Zwecke, die nach § 4 BauNVO allgemein zulässig wären schließt die Gemeinde jedoch ausdrücklich aus, da sie sie für nicht vereinbar mit dem Charakter des geplanten Wohngebietes hält und Störungen der ruhigen Wohnsituation durch einen derartigen Betrieb befürchtet.

Das allgemeine Wohngebiet fügt sich hier städtebaulich ein, da auch die nächstgelegenen vorhandenen Siedlungsbereiche durch Wohnnutzung geprägt ist. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit gegenüber Immissionen ist in Abschnitt 4.2.6 Näheres erörtert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen in der dörflichen Ortslage in der Regel der von den Bauherren angestrebten Bebauungsintensität. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so dass maximale Versiegelungen von 45 % der Grundstücksfläche möglich sind. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die Gemeinde nutzt diese Möglichkeit Anforderungen an die Gestaltung dieses Flächenanteil der Versiegelung zu knüpfen, um die Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung zu verbessern. Im Fokus steht dabei der Wasserhaushalt.

Die Zulässigkeit der o.g. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen etc. wird daran geknüpft, dass diese begrünt sind (Dachbegrünung, Zufahrten und Stellplätze als Schotterrasen) oder das Wasser dieser Flächen vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird. Dabei können Zufahrten zum Bespiel mit versickerungsfreundlichem Pflaster hergestellt werden und der verbleibende Abfluss in eine benachbarte begrünte Mulde (Rasen, Staudenbeet) geleitet werden. Insofern kann dieser zusätzliche Rahmen für die bauliche Nutzung bei einer entsprechenden Grundstücksgestaltung durch die Bauherren in der Regel ausgeschöpft werden.

Tab. 1: Neue Baufläche, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung (neue Bauflächen)

Neue Baufläche	10.764 m²
Zulässige Grundfläche	3.229 m²
Maximal überbaute und befestigte Fläche Zulässige einschl. Überschreitung der GRZ nach Maßgabe der textlichen Festsetzung entsprechend § 19 Abs. 1 Satz 3 BauNVO	4.845 m²

3.2.2 Geschossigkeit

Im Geltungsbereich werden 2 Vollgeschosse zugelassen. Mit der Zweigeschossigkeit soll einerseits eine gute Ausnutzung der Baufläche und eine gewisse Offenheit bei den Bauformen ermöglicht werden. Das Bauvolumen soll jedoch auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß begrenzt werden. Daher sollen die Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen (OKFF, TH, OK) (siehe Abschnitte 3.2.3) kein wesentliches weiteres oberirdisches Geschoss (Dach- bzw. Staffelgeschoss) zulassen.

Für die hier angestrebte Einfamilienhausbebauung sind damit angemessene Bauformen und Wohnflächen entsprechend dem erwarteten Bedarf realisierbar.

3.2.3 Festsetzungen zu Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen soll die Höhenstaffelung der Gebäude zueinander sowie die Gebäudehöhe und Kubatur der Bebauung als Einflussfaktor des Ortsbildes geregelt werden.

Die Höhen des Gebäudes werden durch festgesetzte maximale Trauf- und Gebäudehöhen in Bezug auf den Erdgeschossfußboden begrenzt. Eine Festsetzung zur maximalen Höhe des Erdgeschossfußboden regelt die Einordnung in die topografische Situation.

Maximale Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden/Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens wird so festgesetzt, dass das auf dem Grundstück ein Massenausgleich erfolgen muss und die Häuser nicht komplett aus dem Hang „herauswachsen". Damit soll eine Einbindung der Bebauung in die natürliche Topographie und ein vereinheitlichender Rahmen für die Bebauung gewährleistet werden. Gegen vom Oberhang zulaufendes Wasser sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, so dass das Wasser am Gebäude vorbei geleitet wird.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden ist die Oberkante der Fahrbahn an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, von dem aus eine Lotrechte zur geometrischen Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade führt. Bei Eckgrundstücken ist der Straßenabschnitt maßgeblich, von dem aus sich der höhere Bezugspunkt ergibt. Kann keine Lotrechte von der Straßenbegrenzungslinie zur Mitte der Fassade gebildet werden, so ist der nächstgelegene Punkt der Straßenbegrenzungslinie von der Mitte der Fassade aus maßgeblich.

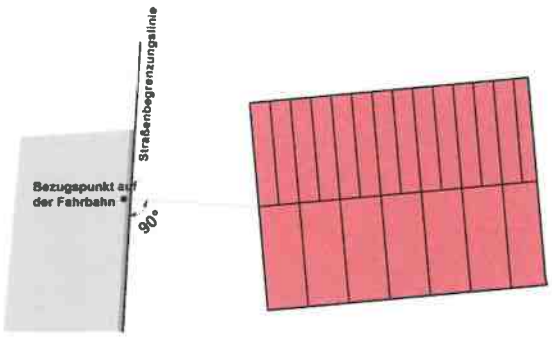

Abbildung 8: Unterer Bezugspunkt für Höhe Oberkante Fertigfußboden

Dem Bebauungsplan wird ein Plan mit den Ausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsflächen beigefügt, so dass der Höhenbezug zum Satzungsbeschluss eindeutig und ein rechtssicherer Vollzug dieser Regelungen möglich ist.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe von der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie wird mit 7 m als Höchstmaß festgesetzt, so dass 2 Vollgeschosse und ein geneigtes Dach mit niedrigem Kniestock oder ein Flachdach mit niedriger Attika möglich sind. Bei einem Flachdach mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt der Traufhöhe. Bei einem Flachdach entspricht die Traufhöhe der Gebäudehöhe.

Maximale Gebäudehöhe (OK)

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut, also bei einem Satteldach der First. Bei einem Flachdach mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 9 m ermöglicht oberhalb von zwei Dachgeschossen bei einem geneigten Dach kein wesentliches zusätzliches Dachgeschoss. Die bauliche Höhe passt sich damit an die der benachbarten Baugebiete an obwohl hier zwei Vollgeschosse zulässig sind.

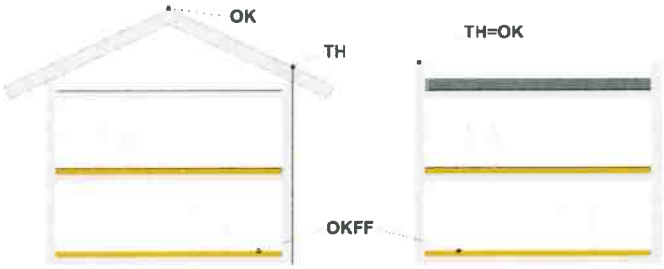

Abbildung 9: Skizze zu Gebäudehöhen
OKFF: Oberkante Fertigfußboden, TH: Traufhöhe, OK: Gebäudehöhe

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Geltungsbereichsgrenze hält die Baugrenze überwiegend einen Abstand von 3 m. Im Bereich festgesetzter Anpflanzungen an der östlichen Geltungsbereichsgröße ist der Abstand größer und beträgt 8m, um die landschaftliche Einbindung zu begünstigen und Konflikte mit den Anpflanzungen zu vermeiden.

3.4 Bauweise

Im Plangebiet wird eine Zulässigkeit ausschließlich für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In der ländlich geprägten Ortslage ist vor allem mit einer Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern zu rechnen. Ergänzend werden auch Doppelhäuser zugelassen. Es ist jedoch nur mit einer geringen Nachfrage nach diesem Haustyp zu rechnen. Um diesem Bedarf insbesondere für den Fall eines gemeinsamen Bauens innerhalb einer Familie gerecht zu werden, wird diese Bauweise nicht ausgeschlossen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften will die Gemeinde eine regionaltypische Gestaltung des Baugebiets fördern, indem sie Mindeststandards bei der Gestaltung der Dächer und anderer baulicher Anlagen gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen damit einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Eigenart und Schönheit des Landschafts- (Orts-)bildes werden geschützt, wenn nur Dachfarben zugelassen werden, die den regionaltypischen Materialien entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Insofern ist der Maßstab für „landschaftsgerecht" nicht die tatsächliche Ausprägung der Landschaft und des Ortsrandes, sondern eine idealisierte Ausprägung entsprechend des Bestandes ohne die als wesentliche Beeinträchtigungen zu bezeichnenden Elemente. Gestalterische Ansprüche sind nicht nur im Hinblick auf die Allgemeinheit (allgemeiner Schutz des Landschaftsbildes) zu beachten, sondern insbesondere auch im Hinblick auf die zukünftigen Bauherren, die entsprechende Ansprüche in Bezug auf das eigene Haus wie auch die umgebende Bebauung haben. Ein vorgegebener baugestalterischer Rahmen soll insofern auch die Investitionen der Bauherren in dieser Hinsicht sichern.

Die Gestaltungsanforderungen an die im Plangebiet zu erwartende Bebauung sind in erster Linie unabhängig von der Gestaltung im historischen Ortskern oder den umliegenden Siedlungsbereichen und sollen eine gewisse Abgestimmtheit innerhalb des Baugebietes erreichen. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass für ältere Baugebiete vergleichbare Regelungen nicht existieren. Die Tendenz, zu einer Gestaltung von Häuser und Einfriedungen, die deutlich vom regionaltypischen Spektrum abweicht, nimmt jedoch offenbar zu, so dass die Gemeinde sich nun entschlossen hat, die gewählten Mindeststandards festzulegen.

Weiterhin wird über die örtliche Bauvorschrift eine Mindestanzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken gefordert.

3.5.1 Dachfarbe (§ 2)

Die Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte Oberfläche (mit keramischem Überzug versehen) ist unzulässig. Das gilt auch für andere Oberflächenbeschichtungen oder Behandlungen, die einen vergleichbaren Glanz hervorbringen (Edelengobe, Lackierung). Ein matter Glanz, wie bei Tonziegeln mit klassischer Engobe ist dagegen zulässig. Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebengebäude i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten diese Anforderungen nicht. Hinsichtlich der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind alle Formen von PV-Anlagen und auch Solarthermieanlagen eingeschlossen. Die Einschränkungen der Farbgestaltung folgen dem Farbspektrum traditioneller Dacheindeckungen und sollen eine harmonische Ortsrandgestaltung fördern.

3.5.2 Vorzone, Stützmauern (§ 3)

Über die örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu Stützmauern und Einfriedungen getroffen, die das Ortsbild schützen sollen. Zum öffentlichen Raum hin und auch zu den Nachbargrundstücken sollen keine hohen geschlossen Wände oder vergleichbare Strukturen entstehen. Aufgrund der starken Neigung im Geltungsbereich sind an den Grundstücksgrenzen größere Höhenunterschiede zu bewältigen. Diese sollen durch eine Staffelung von Stützmauern und oder Böschungen gestaltet werden, so dass sich Bereiche für Bepflanzungen ergeben.

Stützmauern sind an der Grundstücksgrenze und in einem Abstand von bis zu 2 m dazu nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,8 m zulässig. Dadurch sollen vertikale Beton- oder Steinflächen im Straßenbild begrenzt werden. Werden im Abstand von bis zu 2 m von der Grundstücksgrenze 2 oder mehr Stützmauern errichtet, so darf die Höhe aller Stützmauern gemeinsam 0,8 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist die sichtbare Höhe der Stützmauer, wenn sie an der Grenze steht. Ansonsten ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an dem jeweiligen Punkt der Grenze zum Baugrundstück bzw. an dem Punkt, an dem eine Linie die Grenzlinie zur öffentlichen Verkehrsfläche trifft, die mit dieser einen rechten Winkel bildet, als unterer Bezugspunkt maßgeblich. Die Vorschrift gilt sowohl an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als auch zu den Nachbargrundstücken.

3.5.3 Einfriedungen (§ 4)

Als weiteres Element mit einer großen Bedeutung für das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes sind die Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche von den Regelungen betroffen.

Die Höhe der Einfriedungen soll an der Grenze zum öffentlichen Straßenverkehrsraum begrenzt werden. Sie sollen eine Höhe von 1,2 m, gemessen von der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück nicht überschreiten. Wenn eine Einfriedung im Zusammenhang mit einer Stützmauer an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird, soll die Gesamthöhe 1,8 m nicht übersteigen.

Diese Regelungen sollen zu einer offenen Gestaltung der Vorzone beitragen, so dass diese ein Teil des erlebbaren Straßenraumes werden.

3.5.4 Schottergärten (§ 5)

Eine Regelung zu sogenannten Schottergärten wird ebenfalls aus gestalterischen Gründen getroffen. Schottergärten sind vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z.B. Glas. Manchmal werden sie durch kleine Pflanzinseln unterbrochen. Von der Regelung sollen ebenfalls Kunststoffbeläge erfasst werden. Diese Arten der Gestaltung der nicht bebauten Fläche nimmt offenbar zu, was vermutlich wesentlich mit dem geringen Pflegeaufwand solche Flächen zu tun hat. Bisher konnte man jedoch davon ausgehen, das unbebaute Flächen der Grundstücke im Wesentlichen mit Vegetation bedeckt sind.

§ 9 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) regelt dazu folgendes:

> *(1) Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke.*

(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Die Gemeinde hat Zweifel, ob ein wirksamer Ausschluss von Schottergärten und Kunststoffbelägen durch § 9 NBauO erreicht wird oder ob diese nicht womöglich als *„andere zulässige Nutzung"* angesehen werden. Insofern schließt die Gemeinde diese Art der Grundstücksgestaltung im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift eindeutig aus.

3.5.5 Mindestanzahl Stellplätze (§ 6)

Da seit der letzten Novellierungen der NBauO Einstellplätze für Wohnbauvorhaben nicht mehr verpflichtend auf dem Baugrundstück herzustellen sind, nimmt die Gemeinde eine entsprechende Regelung in die örtliche Bauvorschrift auf. Je Baugrundstück sind 2 Stellplätze herzustellen.

Da Wolsdorf keine günstige ÖPNV-Anbindung hat, sind die meisten Personen für den Arbeitsweg und die weiten Mobilitätsbedürfnisse auf ein eigenes Auto angewiesen. Insofern ist für die meisten Grundstücke mit einem Bedarf von mindestens 2 Stellplätzen zu rechnen. Die Regelung soll vermeiden, dass der öffentliche Verkehrsraum übermäßig durch ruhenden Verkehr der Anwohner selbst genutzt wird. Die im öffentlichen Raum bereitgestellten Parkmöglichkeiten sollen vor allem Besuchern dienen.

3.6 Regenrückhaltebecken (RRB)

Das Plangebiet entwässert mit dem allgemeinen Gefälle nach Süden. Da im Plangebiet ein bindiger Boden ansteht, ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich. Daher ist ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes erforderlich.

Die Flächen des Regenrückhaltebeckens ist ca. 2.250 m² groß. Die Lage und Größe der Fläche ist mit dem Träger der Oberflächenentwässerung, dem Wasserverband Weddel-Lehre abgestimmt. Der Regenwasserkanal in der St. Barbara-Straße wird das Niederschlagswasser aus dem RRB aufnehmen. Für die Entlastung des Beckens und der Kanalisation bei Starkregenereignissen wird ein Überlauf hergestellt. Das Wasser würde bei Starkregen auf das anschließende Feldwegeflurstück und ggf. auf den anschließenden Acker fließen. Ein Übertritt auf die an den Weg angrenzenden vorhandenen Baugrundstücke aufgrund der Höhenverhältnisse nicht zu erwarten.

Das Becken wird als nicht abgedichtetes Erdbecken ausgeführt, in dem sich eine dauerhafte Vegetation unterschiedlicher Ausprägungen entwickeln wird. Auch wenn es sich um eine technische Anlage handelt, soll die Fläche landschaftsästhetisch möglichst wertvoll entwickelt werden und erfüllt ökologische Funktionen. Zur landschaftlichen Gestaltung sind randliche Strauchpflanzungen geplant. Südlich des Beckens soll auf hohe Gehölzpflanzungen verzichtet werden, um keine zusätzliche Vergrämungswirkung auf Feldlerchen auszulösen.

Eine Umfahrung des Beckens wir mit Schotter stabilisiert. Auch dort wird sich dennoch eine dauerhafte Vegetation etablieren. Die Vegetation im Regenrückhaltebecken und seinem Umfeld wird 2-mal jährlich gemäht, so dass mit der Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren in unterschiedlichen Feuchtestufen (UHT, UHM, UHF) zu rechnen ist. Für die schotterbefestigte Umfahrung wird ein geringerer Biotopwert berücksichtigt. Dort könnte sich auch eine halbruderale Gras- und Staudenflur entwickeln evtl. mit Übergängen zu Extensivrasen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Graben ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

3.7 Fläche für Anpflanzungen

An der Ostseite des Geltungsbereichs sollen ebenfalls Gehölze für die landschaftliche Eingrünung gepflanzt werden (Fläche für Anpflanzungen). Da hier kein direkter öffentlicher Zugang zu der Fläche besteht, wäre eine öffentliche Fläche für Anpflanzungen nur möglich, wenn die Fläche zusätzlich einen Weg aufnehmen könnte und über einen Weg an die öffentliche Erschließung angebunden wäre. Um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen, sollen die Anpflanzungen daher auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Dazu wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken innerhalb des Pflanzstreifens je angefangene 10 m des Streifens ein einheimischer Strauch zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu pflanzen. Für

die Artenauswahl sollte die Empfehlungsliste für Gehölzpflanzungen des Landkreises Helmstedt (Landkreis Helmstedt) herangezogen werden. Die Grundstückseigentümer sind für die Anpflanzung, die Pflege und den ggf. erforderlichen Rückschnitt nach dem niedersächsischen Nachbarschaftsrechts verantwortlich. Der zeichnerisch festgesetzte Streifen auf den sich diese textliche Festsetzung bezieht. ist 4 m breit, so dass Gehölze auch in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden können, um ggf. notwenige Grenzabstände einzuhalten. Das Niedersächsische Nachbarschaftsrecht ist auch bei den festgesetzten Anpflanzungen einzuhalten. Danach müssen Gehölze bis 3 m Höhe einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten, bis 5 m Höhe einen Mindestabstand von 1,25m und bis zu 15 m hohe Bäume einen Abstand von mindestens 3 m (§ 50 NNachbG[1]). Sofern die textliche Festsetzung in dem zeichnerisch festgesetzten Streifen erfüllt ist bzw. offensichtlich erfüllt werden kann, besteht durch diese Festsetzungen kein grundsätzlicher Ausschluss baulicher Anlagen für diesen Bereich (z.B. Komposter, Spielgerät, Geräteschuppen).

Die Gemeinde entscheidet sich hier für maßvolle Pflanzpflichten, um die Freiheit bei der Gartengestaltung, den Blick in die freie Landschaft sowie die Nutzung von Photovoltaikmodule auf Dachflächen nicht erheblich einzuschränken. Dennoch kann auf diese Weise eine wesentliche Eingrünung erreicht werden, die eine landschaftliche Neugestaltung des Ortrandes darstellt. Die Gemeinde wählt hier bewusst keine Lösung mit einer Pflanzfläche auf öffentlichem Grund, da dadurch in erheblichem Umfang weitere Flächen dem eigentlichen Planungsziel (Wohnbauland) entzogen würden. Derartige Pflanzflächen benötigen eine ausreichende Breite von mindestens 5 m und zusätzlich einen gehölzfreien Streifen um die Unterhaltung zu gewährleisten.

3.8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am südlichen Rand der Bauflächen wird eine 5 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die der landschaftlichen Einbindung des Gebietes dienen sollen. Die Fläche grenzt an den südlich gelegenen Feldweg. Sie wird mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt.

3.9 Hochwasserschutz

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) hat eine „Hinweiskarte Starkregengefahren" erstellt, die u.a. Einstauhöhen bei Starkniederschlägen darstellt. Bei außergewöhnlichen Starkniederschlägen ist ein temporärer Einstau des Regenwassers in kleinen Teilflächen der zukünftigen Bauflächen dargestellt. Durch die Bebauung wird sich die Situation verändern. Zum einen nimmt oberflächlicher Abfluss zu und zum anderen erhält das Baugebiet ein Entwässerungssystem zur Abführung des Niederschlagswassers.

Auch der Abfluss von der nördlich gelegenen Ackerfläche ist zu beachten. Durch das neue Baugebiet ist ein Einstau von Oberflächenwasser am nördlichen Rand des Baugebietes nicht auszuschließen. Hier sind die Baugrundstücke ggf. durch Aufschüttungen gegen eine Überflutung zu schützen und am nördlichen Rand des Wendehammers sind Straßeneinläufe für das von Norden kommende Wasser vorzusehen.

Sollte sich innerhalb des neuen Baugebietes bei Starkniederschlägen, für die die Entwässerungsanlagen nicht ausgelegt sind, wild ablaufendes Wasser bilden, kann dieses im Straßenraum und über den südlich angrenzenden Fußweg nach Süden abfließen, sofern die Ausbauplanung dieses Szenario berücksichtigt.

Abbildung 10 zeigt auch einen Oberflächenabfluss auf dem Feldweg und auf dem südlich anschließenden Acker.

---

[1] Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Hinweiskarte für Starkregen: Überflutungstiefe bei außergewöhnlichen Ereignissen (Geoportal.de)

3.10 3. Änderung des Bebauungsplans „Hölleckenberg I“

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans erfasst 3 m breite Streifen des Bebauungsplans „Am Hölleckenberg I“ in denen eine Anpflanzung auf Bauflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt ist. Diese Festsetzung entfällt nun. Auf der Fläche ist mit der Änderung nur noch ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ bleibt unverändert mit 0,3 festgesetzt. Da es sich um nicht überbaubare Fläche handelt, sind Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Gebäudehöhe irrelevant.

3.11 Planungen anderer Träger - Höchstspannungsleitung BBPlG Vorhaben 10 D West „Helmstedt Ost – Salzgitter“

Die Tennet TSO GmbH hat am 1.12.2022 einen Antrag nach § 6 NABEG auf Bundesfachplanung für eine 380-V-Leitung zwischen Helmstedt und Salzgitter beantrag. Das Vorhaben ist seit 2013 im Bundesbedarfsplan enthalten. Das Verfahren dient der Trassenfindung und untersucht eine Vielzahl von Abschnitten, die unterschiedliche Trassen bilden können. Die Trassenkorridore sind 1.000 m breit. Der Geltungsbereich befindet sich im Trassenkorridorsegment 35.

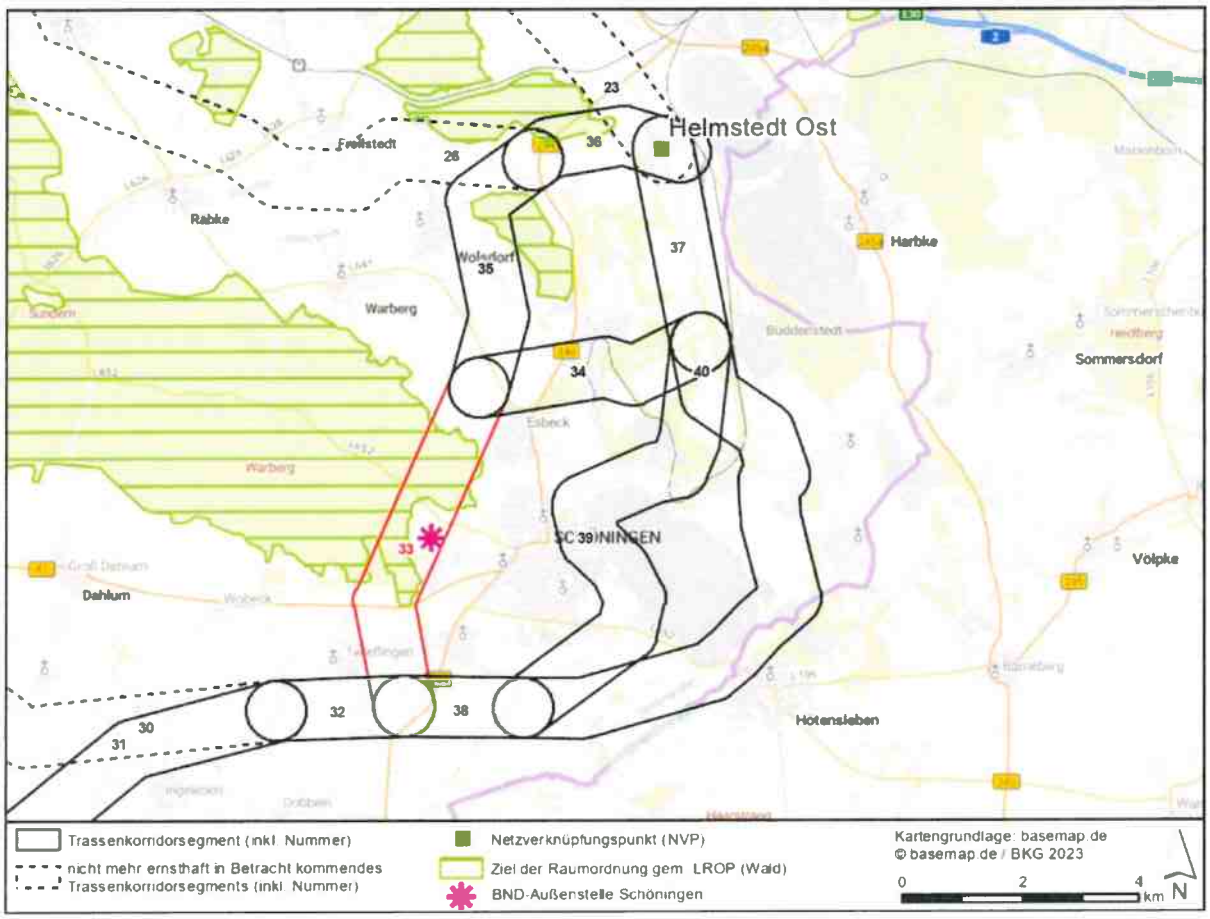

Abbildung 11: Bundesfachplanung zur Höchstspannungsleitung Helmstedt Ost – Salzgitter

Die Planung durchläuft zurzeit das zweite Beteiligungsverfahren. In der „Gesamtbeurteilung und Alternativenvergleich" heißt im Abschnitt 3.1.4:

> *Wie in Kap.3.1.3 dargelegt, kommt das TKS 33 aufgrund militärischer und nachrichtendienstlicher Belange nicht mehr ernsthaft in Betracht und wird abgeschichtet.*
>
> *In Folge gibt es keine direkte Verbindung mehr von TKS 32 zu den TKS 34, 35 und 36.*
>
> *...*
>
> *... Damit zeigt sich bereits auf der Ebene der Grobabschichtung, dass die TKS 34, 35 und 36 nicht ernsthaft in Betracht kommen, da insbesondere dem Ziel der Wirtschaftlichkeit (§ 5 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 NABEG) und dem gesetzgeberischen Ziel der beschleunigten Zulassung mit diesen TKS nicht Rechnung getragen werden kann. Folglich werden auch diese TKS abgeschichtet.*

Insofern ist die Trassenplanung für den Bebauungsplan nicht weiter beachtlich.

3.12 Erschließung

3.12.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der St.-Barbara-Straße aus und setzt diese nach Norden fort bis zu einem Wendehammer. Mit einer weiteren Siedlungserweiterung im Norden kann diese Achse bis zur Straße „Am Wachtberg" fortgesetzt werden. Diese Sammelstraße vom Mühlenweg bis zur Straße „Am Wachtberg" hätte dann eine Gesamtlänge von über 600 m. Daher erscheint ein Straßenquerschnitt mit Fußweg, wie er bereits in der St.-Barbara-Straße besteht auch für die

Fortführung im aktuellen Plangebiet sinnvoll. Es wird ebenfalls eine 7,5 m breite Verkehrsfläche festgesetzt.

Der 1,5 m breite Fußweg ist in der St.-Barbara-Straße mit einem Flachbord gegen die 5,5 m breite Fahrbahn abgegrenzt. Fahrzeuge können so im Begegnungsfall bei Platzmange auch vorsichtig den Fußweg zum Ausweichen nutzen. Die Breite der Verkehrsfläche erlaubt einzelne Pflanzinseln.

Abbildung 12: Straßenquerschnitt der St.-Barbara-Straße

Im Straßenverlauf ist eine Verschwenkung vorgesehen, um die Sichtweite zu begrenzen und so die Verkehrssituation zu beruhigen. Am nördlichen Ende der Straße wird eine Wendeanlage festgesetzt, die eine Breite von 18 m aufweist und dem Typ 5 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) Bild 33 entspricht.

Für die Grundstücke im Süden ist ein ca. 70 m langer, im ersten Abschnitt 5,5 m breiter, später 5 m breiter Stichweg ohne Wendemöglichkeit geplant. Die Behälter der verschiedenen Abfallsysteme müssen deshalb zur Abholung an die Kreuzung gebracht werden. Sofern das südlichste Grundstück im Norden erschlossen wird, was zu erwarten ist, beträgt die Distanz von dort ca. 50 m. Die Kreuzung ist für die Aufstellung der Müllbehälter ausreichend groß bemessen. Über diesen Stichweg werden vermutlich 3 Grundstücke angebunden. Am Ende des Weges schließt ein Fußweg an, der zum Feldweg führt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist hier in der vollen Breite des anschließenden Weges (5 m) festgesetzt. Es ist jedoch nur ein schmaler Durchgang für Fußgänger beabsichtigt und eine dementsprechende bauliche Gestaltung.

Die Wendeanlage am Ende der St. Barbara-Straße ist nicht mehr erforderlich, wenn die Straße in das neue Plangebiet fortgeführt wird. Im Geltungsbereich wird eine kleine Fläche als Parkfläche festgesetzt, die die Fläche des Wendehammers so ergänzt, dass dort Stellplätze angelegt werden können.

Für die Baumpflanzungen im Straßenraum sind ausreichend große Baumscheiben vorzusehen. Die Standorte sind unter Beachtung des Schutzes der Versorgungsleitungen und unter Würdigung der Betroffenheit angrenzender Grundstücke (z.B. durch Beschattung) im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Die Baumstandorte im städtebaulichen Entwurf sind daher (auch bezüglich der Anzahl) nur Vorschläge ohne Rechtsbindung. Die Straßenbäume werden in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht berücksichtigt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist an der Helmstedter Straße und der Warberger Straße über Bushaltestellen in einer fußläufigen Entfernung von 800 bis 900 m gegeben. Dort fahren Buslinien in die Kreisstadt Helmstedt oder zum Bahnhof Frellstedt.

3.12.2 Energie

Netzbetreiber für elektrische Energie sind die Stadtwerke Elm-Lappwald. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an das vorhandene Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Niedersächsische Bauordnung verlangt die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (ab 50 m² Dachfläche). Damit tragen die zukünftigen Bauvorhaben zur nachhaltigen dezentralen Energieversorgung bei.

Eine Versorgung mit Erdgas wird für das Plangebiet wegen der bundesrechtlichen Zielstellung, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen, nicht erfolgen.

Das Baugebiet befindet sich in einem Gebiet in dem für Erdwärmesondenanlagen Einschränkungsgründe vorliegen. Daher ist für solch eine Anlage eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Erdwärmekollektoranlage ist in jedem Fall anzeigepflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, kann erst nach Vorlage des Baugrundgutachtens entschieden werden. Zur Errichtung

einer geothermischen Anlage ist prinzipiell eine Bohranzeige (Anzeige Geologischer Untersuchungen) beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) notwendig.

3.12.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Weddel-Lehre (WWL). Über die geplanten Straßen kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz in der Sankt-Barbara-Straße angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Die bereitzustellende Löschwassermenge wird nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW[2] bemessen. Die Gemeinde geht demnach von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden aus.

Nach Auskunft des Wasserverbandes Weddel-Lehre kann im geplanten Baugebiet mit einer Hydrantenleistung von mindestens 48 m³/h gerechnet werden. Im neu zu errichtenden Trinkwassernetz werden Hydranten im Abstand von ca. 150 m eingebaut.

3.12.4 Abwasser

Schmutzwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig.

Die Anbindung des Schutzwasserkanals erfolgt in der St.-Barbara-Straße. Durch die hinzutretenden Haushalte ist eine Erneuerung des vorhandenen Schmutzwasserpumpwerks inklusiver der Druckleitung erforderlich.

Regenwasser

Nach § 96 Abs. 3 NWG ist die Versickerung auf den Grundstücken der „Normalfall":

> ***§ 96 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)***
>
> *...*
>
> *(3) Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind anstelle der Gemeinde verpflichtet*
>
> *1. die Grundstückseigentümer, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten,*
>
> *...*

Die Versickerung ist die Art der Niederschlagswasserentsorgung, die gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung möglichst geringfügig auf den Wasserhaushalt auswirkt. Aus diesem Grund strebt die Gemeinde grundsätzlich die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle an.

Da im Plangebiet wasserunduchlässige Mergel und Tone des Keuper anstehen (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 2023) kann das Niederschlagswasser nicht im Plangebiet versickert werden. Daher wird ein Regenwasserkanal gebaut, der das Wasser nach Süden zu einem Regenrückhaltebecken abführt. Der Kanal verläuft in der öffentlichen Verkehrsfläche. Das Regenrückhaltebecken gibt das Niederschlagswasser verzögert an den Kanal in der St.-Barbara-Straße ab. Aufgrund dieses zusätzlichen Abflusses muss auch das folgende Regenrückhaltebecken angepasst werden (siehe auch Abschnitt 3.6). Die bestehende Einleitgenehmigung muss aufgrund der Vergrößerung des Einzugsgebietes angepasst werden.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind ferner qualitative Anforderungen zu beachten. Das Wasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen der Wohngrundstücke gilt meist als unbelastet. Eine Schadstoffbelastung kann insbesondere durch metallische Dacheindeckungen entstehen. Sofern diese nicht besonders gegen Korrosion beschichtet sind, geben Dachflächen aus Kupfer, Zink, Blei oder Aluminium in erheblichem Umfang Schadstoffe ab. Die Verwendung der üblichen Metalle für Rinnen und Fallrohre, Trauf- und Kehlbleche sowie kleinflächige Abdichtungen gilt im Allgemeinen als

---

[2] DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) (2008): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

unproblematisch. Maßgeblich sind die jeweils geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen. Für die Einleitung in den Kanal (indirekte Einleitung in ein Oberflächengewässer) ist z.B. das Arbeitsblatt DWA-A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) beachtlich.

3.13 Baugrund

Im Untergrund stehen Mergel und Tone des Keuper an, teilweise mit einer Lößüberdeckung. Ein Baugrundgutachten liegt bisher nicht vor. Es ist jedoch von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet auszugehen. In den östlich angrenzenden Siedlungsflächen sind vergleichbare Standorte überbaut worden.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) teilt in seiner Stellungnahme mit, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten sind, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Spätestens zur Vorbereitung der Erschließungsplanung wird die Gemeinde eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen. Auch für die geplante Bebauung werden jeweils Baugrundgutachten empfohlen.

Mit Bodenverunreinigungen im Plangebiet ist nicht zu rechnen.

3.14 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße im m²
bestehende Baufläche (WA)	502
neue Baufläche (WA)	10.746
Verkehrsfläche, Straße	1.883
Verkehrsfläche, Fußweg	25
Verkehrsfläche, Parken	7
Regenrückhaltebecken	2.255
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	202
Gesamt	**15.620**

3.15 Realisierung der Planung

Die Grundstücke des Baugebietes stehen der Gemeinde zur Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde wird die Erschließungsmaßnahmen in eigener Regie durchführen und die Kosten nach dem Erschließungsbeitragsrecht auf die Grundstückseigentümer umlegen. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden nach § 135 a BauGB umgelegt.

Bei der Realisierung des B-Plans sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

1. Bauzeitenregelung als Maßnahme des Artenschutzes (Feldlerche)
2. Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes vor der Beeinträchtigung
3. Bodenkundliche Baubegleitung für Erschließungsmaßnahmen

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Gemeinde Wolsdorf will am östlichen Ortsrand weitere Flächen für eine angemessene Entwicklung des Ortes und die Deckung des Wohnbaulandbedarfs der Eigenentwicklung ausweisen.

Der Geltungsbereich schließt im Südosten an den vorhanden Siedlungsbereich an.

Neben den Bauflächen werden Verkehrsflächen und eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

4.1.2 Fachgesetze

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil der Begründung und behandelt die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch und Kultur-/Sachgüter.

Folgende Gesetze, Verordnungen, Erlasse oder Fachplanungen bilden die Grundlage der nachfolgenden umweltbezogenen Planungsüberlegungen und Planbewertungen.

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch ist die Fachgrundlage zur Erstellung von Bebauungsplänen und beinhaltet die:

- Umweltbelange als Ziele der Bauleitplanung (§1, §1a)
- Festsetzungskatalog in § 9 mit Festsetzungsmöglichkeiten zum Umweltschutz
- Vorschriften zur formalen Abhandlung der Umweltbelange und zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der vorliegende Umweltbericht wird nach den Vorgaben des BauGB erstellt und wendet seine Zielstellungen in der Bewertung der Planung an. Die gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten werden genutzt, um die Naturschutzbelange zu berücksichtigen.

2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Baugesetzbuch verweist in § 1a auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Die Eingriffsregelung wird entsprechend § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG abgehandelt. Ferner enthält das BNatSchG das Artenschutzrecht.

3. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Das Bundesbodenschutzgesetz und die Bundesbodenschutzverordnung regeln den Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sowie Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Bodens und seiner Funktionen.

4.1.3 Fachpläne

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan des Landkeises Helmstedt (2004) sind Bestandsdaten zur Natur und Landschaft erfasst (Stand 1996) und Bewertungen sowie Ziele formuliert. Aufgrund des Maßstabs dieser Planung sowie wegen des Alters der erfassten Daten kann diese Planung kaum substanzielle Hinweis zur vorliegenden Planung geben. Die aktuellen Daten des Landes sowie die zu dieser Planung durchgeführten Erfassungen der Biotope und relevanter Fauna geben hingegen maßgebliche Informationen zur Bewertung von Natur und Landschaft. Im Landschaftsrahmenplan werden der betroffenen Ackerfläche keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben.

4.1.4 Schutzgebiete

Die Gemeinde Wolsdorfs liegt vollständig im Naturpark Elm-Lappwald. Dieser dient der großräumigen Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Tourismus, Umweltbildung und Regionalentwicklung. Besonders schutzwürdige Teilflächen des Naturparks sind nach weiteren Schutzkategorien des naturschutzrechts wie Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete geschützt.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen keine weiteren Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht, kein Trinkwasserschutzgebiet und keine Baudenkmäler. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Elm ist ca. 1,8 km entfernt. Auswirkungen der Planungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Boden

Im Untergrund stehen Mergel und Tone des mittleren Keuper an, die von einer Lößdecke überlagert werden (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 2023). Hier hat sich eine flache Parabraunerde entwickelt, die als seltener Boden bewertet wird. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Böden ist mittel bis hoch mit Ackerzahlen zwischen 60 und 80. Es sind grundwasserferne Standorte mit mittlerer bis hoher nutzbarer Feldkapazität im Wurzelraum (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 2023).

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Gebietes wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion und die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren, wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsgleiche Aufwertungen zu bevorzugen, so dass die Entsiegelung von Grundfläche an anderer Stelle anzustreben ist. Flächen für derartige Maßnahmen stehen der Gemeinde in wesentlichen Umfang jedoch nicht zur Verfügung.

Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Bodens durch eine bodenkundliche Baubegleitung der Erschließungsarbeiten minimiert werden. Die Verantwortung für den Bodenschutz innerhalb der Bauflächen liegt bei den Bauherren. Insofern hat die Gemeinde keinen Einfluss auf die Art, wie der Bodenschutz bei privaten Vorhaben gewährleistet wird. Da das Bodenschutzgesetz unmittelbar geltendes Recht ist, ist es auch bei den Hochbaumaßnahmen auf den Grundstücken anzuwenden.

Die privaten Bauvorhaben sind jedoch in der Regel so klein, dass die Einbindung eines Bodengutachters für Bodenschutz einen unangemessenen zusätzlichen Aufwand darstellt und nicht nach § 4 Abs. 5 BBodSchV gefordert werden kann. Das entbindet den Bauherren und die bauausführenden Firmen jedoch nicht davon, die Grundsätze des Bodenschutzrechts zu beachten.

Die Beeinträchtigungen des Bodens werden gemeinsam mit den Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter nach dem sogenannten Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013) beurteilt. Es dient dazu, den Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung zu bemessen.

4.2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In Verlängerung des Mühlenwegs verläuft ein Graben neben dem Feldweg Richtung Süden, der das Oberflächenwasser des Baugebietes Hölleckenberg (St.-Barbara-Straße) aufnimmt und zukünftig auch das dieses B-Plan-Gebietes. Die Einleitgenehmigung ist anzupassen.

Die Standorte im Geltungsbereich sind grundwasserfern und entwässern mit dem allgemeinen Oberflächengefälle nach Süden.

Zur Entwässerung des Plangebietes und zum Regenrückhaltebecken geben die Abschnitte 3.6 und 3.12.4 Auskunft.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die geplante Bebauung wird sich der Oberflächenabfluss zu Lasten der Grundwasserbildung erhöhen. Die Regenrückhaltung wirkt einer erheblichen Vergrößerung der Abflussspitzen des Gebietes entgegenwirken. Das geplante Regenrückhaltebecken wird in den Kanal der St.-Barbara-Straße entwässern. Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens soll landschaftsangepasst erfolgen und möglichst umfangreich ökologische Funktionen erfüllen. Die Funktion als Regenrückhaltebecken ist jedoch stets zu gewährleisten.

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu minimieren, wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt und eine 2-geschossige Bebauung (Bauen auf kleiner Grundfläche) zugelassen. Zudem wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche davon abhängig gemacht, dass Flächen begrünt (z.B. Dächer), wasserdurchlässig befestigt werden oder das Wasser dieser Flächen auf dem Grundstück vollständig zur Versickerung gebracht wird.

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden gemeinsam mit den Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter nach dem sogenannten Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013) beurteilt. Es dient dazu, den Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung zu bemessen.

4.2.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt und intensiv ackerbaulich genutzt.

Es ist ein Kaltluftentstehungsgebiet, das jedoch nicht als Ausgleichsraum mit stark verdichteten Siedlungsbereichen korrespondiert. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Insofern geht die klimaökologische Stellung des Gebiets verloren. Weitreichende Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft werden gemeinsam mit den Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter nach dem sogenannten Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013) beurteilt. Es dient dazu den Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung zu bemessen.

4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Als Grundlage der Bewertung des Plangebietes für die Arten und Lebensgemeinschaften wurde von der Planungsgemeinschaft Lareg, Braunschweig, eine Kartierung der Biotoptypen durchgeführt (Lareg, 2026). Der Kartierbericht ist eine Anlage der Begründung und bezieht sich auf einen etwas größeren Geltungsbereich, da das Regenrückhaltebecken in einer früheren Planungsphase südlich der Feldweges errichtet werden sollte. Die flächendeckende Biotopkartierung erfolgte am 30.05.2025

nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1/12 (2. korr. Auflage 2019)). Zusätzlich wurden gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), die Zugehörigkeit zu Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtypen (FFH-LRT) sowie im niedersächsischen Hügel- und Bergland gefährdete und gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Pflanzenarten dokumentiert. Die erfassten Biotoptypen sind auf einer Karte dokumentiert.

Die betroffene Ackerfläche ist aufgrund der Lehmlösse über Geschiebelehm als basenarmer Lehmacker (AL) einzustufen. Zum Zeitpunkt der Kartierung das Feld mit Hackfrüchten bestellt.

Der südlich angrenzende Feldweg wird seitlich von Scherrasen, Ruderalfluren und Grünland gesäumt. In einen Abschnitt befindet sich südlich des Weges eine Strauch-Baumhecke (HFM) mit Schlehe, Hainbuche, Rose, Hartriegel, Ahorn, Weißdorn und Holunder.

Das angrenzende Baugebiet wurde an seiner Ostflanke mit Ziergärten erfasst, an die sich ein schmaler Streifen mit einer Ruderalflur feuchter Standorte anschließt. An der südlichen Grenze der Bebauung wurde der Pflanzstreifen des Baugebietes kartiert, der abschnittsweise als Ziergebüsch einheimischer Arten und als Strauch-Baumhecke sowie mit einigen Einzelbäumen erfasst wurde.

Biotoptypen mit sehr hoher bis hervorragender Bedeutung (Wertstufe V) und hoher Bedeutung (Wertstufe IV) wurden nicht erfasst. Die Ackerfläche des Geltungsbereichs hat sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I).

Gesetzlich geschützte Biotope und Rote-Liste-Pflanzen wurden nicht erfasst.

Durch die Realisierung des B-Plans kommt es zur Biotopumwandlung im Geltungsbereich, die eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts darstellt und entsprechend auszugleichen ist. Die Bilanzierung erfolgt nach dem sogenannten Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013) (siehe Abschnitt 4.2.11).

Brutvögel

Als Indikator für die Lebensraumqualität und um festzustellen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sind, wurden die Brutvögel des Gebietes an fünf Terminen (16.04, 02.05, 22.05, 25.06, 02.07.2025) erfasst. Der Erfassungsbereich geht in der freien Landschaft 100 m und innerhalb der bebauten Flächen 30 m über den Geltungsbereich des B-Planes hinaus (Lareg, 2026).

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden im Untersuchungsgebiet 21 Vogelarten festgestellt. Bei fünf dieser Arten ist davon auszugehen, dass sie im Untersuchungsgebiet brüteten, die restlichen Arten wurden zur Brutzeit nur einmalig festgestellt oder es handelte sich um Nahrungsgäste.

Die größere Anzahl der erfassten Vögel und die größte Artenvielfalt wurden in den Wohnbauflächen festgestellt. 9 Arten werden in der Roten-Liste der Brutvögel Niedersachsens geführt, davon sind 3 Arten als Brutverdacht kartiert: Der Star und der Bluthänfling wurden in Gärten erfasst und die Feldlerche auf der Ackerfläche, auf der die neue Bebauung geplant ist. Drei weitere Feldlerchen wurden im Umfeld des Geltungsbereichs festgestellt und als Brutverdacht eingeordnet.

Die Bruthabitate von Star und Bluthänfling sowie der anderen Brutvögel in den Gärten der vorhandenen Bebauung sind von der geplanten Siedungserweiterung nicht betroffen.

Bezüglich der erfassten Feldlerchen wird ein Standort durch Biotopumwandlung (innerhalb des Geltungsbereiches) beseitigt.
Von den weiteren drei Standorten liegt der westliche nicht mehr im Einflussbereich der Planung, da der Standort des Regenrückhaltebeckens verschoben wurde. Für die zwei weiteren Standorte ist zu prüfen, ob diese durch Vergrämung betroffen sind.
Einer dieser Standort befindet sich ca. 50 m östlich der geplanten Bauflächen und 70 m westlich einer Baum-Strauch-Hecke. Für diesen Standort ist eine Vergrämung zu erwarten, da sich das Umfeld durch die heranrückende Bebauung grundsätzlich ändert. Auch begrenzte Verschiebungen des Brutstandortes, sind nicht zu erwarten, da die Feldhecke im Osten ebenfalls als vergrämende Struktur zu werten ist. Zwischen der neuen Bebauung und dieser Feldhecke ist zukünftig kein Brutstandort der Feldlerche zu erwarten.
Ein weiterer Standort mit Brutverdacht befindet sich 57 m südlich der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches. Direkt südlich des Feldweges befindet sich eine Hecke, der ebenfalls eine vergrämende

Wirkung zu unterstellen ist. Insofern ist hier durch die Realisierung des B-Plans, der an der südlichen Kante (nördlich des Feldweges) ebenfalls eine Hecke sowie das Regenrückhaltebecken vorsieht, keine wesentliche Änderung der Situation und keine Vergrämung der Feldlerchenbrut zu erwarten.

Feldhamster

Die Ackerfläche im Geltungsbereich bieten hinsichtlich der Bodenart geeignete Lebensraumbedingungen für den Feldhamster. Insofern wurde in Juli 2025 eine Feldhamsterkartierung durchgeführt, die neben den Ackerflächen des Geltungsbereichs noch weitere Ackerflächen in einem 50-m-Puffer einschloss. Da im Geltungsbereich aufgrund des Zuckerrübenanbaus keine Bodeneinsicht möglich war und der Boden nach der Ernte von Zuckerrübe für eine Erfassung dieser Artengruppe zu stark verändert ist, wird die Kartierung im Frühjahr 2026 nachgeholt. (Lareg, 2026).

Während der Begehung am 18.07.2025 konnten auf der südlich angrenzenden Fläche keine Feldhamsterbaue oder andere Hinweise auf Vorkommen (Fraßspuren, Laufwege) festgestellt werden. Die südlichen Flächen (Gerste) waren vollständig einsehbar und konnten lückenlos begangen werden (Lareg, 2026).

4.2.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wolsdorf. Der bestehende Ortsrand ist durch Einfamilienhausbebauung mit heterogenen Hausgärten geprägt, ähnlich der Bebauung, die für die jetzt geplante Siedlungserweiterung zu erwarten ist. Die Feldflur ist durch intensiven Ackerbau in großen Bewirtschaftungseinheiten geprägt. An den Feldwegen sind teilweise Hecken oder Einzelgehölze vorhanden. 120 m östlich des Planbereiches befindet sich eine Feldhecke, die die Ackerlandschaft gliedert. Der bewaldete Eitz ist ca. 500 m entfernt.

Durch die Feldhecke, den Gehölzbewuchs an Feldwegen und die Topografie sind Sichtbeziehungen aus nördlicher und östlicher Richtung auf den zukünftigen Ortsrand stark eingeschränkt. Nach (bzw. von) Süden bestehen weite Sichtbeziehungen in das Tal der Missaue und darüber hinweg.

Durch die Realisierung der Planung wird der Ortsrand Wolsdorfs nach Osten verschoben. Die in Anspruch genommenen Flächen weisen keine landschaftsästhetisch wertvollen Elemente auf und durch die randlichen Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen erfolgt eine landschaftsgerechte Neugestaltung. Auf der Südseite wird eine geschlossene Anpflanzung auf öffentlichen Grund angelegt, vergleichbar mit der westlich gelegenen Anpflanzung. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze, die direkt an den Acker angrenzt, erfolgen Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken. Eine öffentliche Anpflanzung wäre hier nur möglich, wenn dafür auch ein zusätzlicher Unterhaltungsweg geschaffen wird und dieser an die Verkehrsflächen angebunden wird. Dafür wäre eine zusätzliche öffentliche Fläche von mehr als 2.000 m² erforderlich. Die Gemeinde hält den zusätzlichen Flächenbedarf, den wirtschaftlichen Aufwand und den dauerhaften Unterhaltungsaufwand an dieser Stelle nicht für angemessen, um den Ortsrand einzugrünen. Auch mit einer deutlich geringeren Eingrünung auf den Privatgrundstücken kann eine vertretbare Ortsrandgestaltung erreicht werden, zumal die Sichtbeziehungen aus der freien Landschaft auf diesen Bereich stark eingeschränkt sind. Eine vollständige Eingrünung von Baugebieten ist nicht erforderlich und ferner besteht ein berechtigtes Interesse der Anwohner auch einen Ausblick in die freie Landschaft zu bewahren. Die im Abschnitt 3.7 beschriebene Festsetzung zu den Anpflanzungen stellt das Ergebnis einer Abwägung zwischen diesen betroffenen Belangen dar.

An der Nordseite des Baugebietes wird ganz auf Festsetzungen zur Eingrünung verzichtet, da hier mit einer Fortsetzung der Siedlungsentwicklung gerechnet wird. In diesem Bereich sind nur zwei Grundstücke betroffen (ca. 75 m) und die Sicht vom nördlich gelegenen Feldweg ist durch den dortigen Gehölzbestand stark eingeschränkt.

4.2.6 Mensch (Immissionsschutz)

In Geltungsbereich sind keine erheblichen Immissionen zu rechnen. Zur südlich gelegenen Kreisstraße K19 besteht ein Abstand von mindestens 450 m und zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb beträgt der Abstand mindestens 330 m. Der nördlich gelegene Betrieb an der Kreisstraße K17 ist durch eine Kuppe vom Baugebiet getrennt, die ca. 4 bis 5 m höher ist als der Betrieb und 2 bis 3 m höher als der nördliche Rand des Baugebietes. Insofern sind von diesem keine erheblichen Schall- oder Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der unmittelbar angrenzenden Ackerflächen können gelegentlich Lärm-,

Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet verursacht werden. Diese für einen Ortsrand im ländlichen Raum typischen Immissionen sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Die Außenmodule von Luft-Wärmepumpen können erhebliche Geräusche verursachen, die immissionsschutzrechtlich relevant sind. Ihre Standorte sind daher auf ihre Umgebungsverträglichkeit zu prüfen. Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) hat dazu einen "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" herausgebracht, der aktuell mit Stand vom 24.3.2020 öffentlich verfügbar ist und die wesentlichen Informationen bereitstellt. Ferner sind im Internet Online-Rechner verfügbar, die bei der Beurteilung des Standortes der Wärmepumpe helfen. Im Rahmen des B-Plans gibt es keine Festlegungen dazu, da die Problematik im Rahmen des Bauvorhabens bewältigt werden kann.

4.2.7 Kultur und Sachgüter

Besondere Kultur und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht eindeutig bekannt. Aufgrund der Nähe zu archäologischen Fundstellen, die nicht genau verortet sind und sich im Plangebiet befinden können, ist jedoch mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.

Daher ist es erforderlich, gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), in Absprache mit der Kreisarchäologie alle Erdarbeiten in Anwesenheit einer archäologischen Fachkraft oder Fachfirma zu begleiten. Dies ist im Vorfeld der Baumaßnahmen mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Treten Bodenfunde während der Erdarbeiten oder der Baumaßnahme auf, ist ggf. eine Frist für die archäologisch fachgerechte Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen sind die Erdarbeiten in jedem Falle spätestens zwei Wochen im Vorfeld bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Helmstedt anzuzeigen.

Werden bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese generell gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie oder der Gemeinde anzuzeigen.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber den jeweils schutzgutbezogenen Betrachtungen führen, sind im vorliegenden Fall nicht zu beachten.

Besondere kumulative Wirkungen auf die Umweltgüter, zum Beispiel verschiedener benachbarter Planungen, sind nicht bekannt.

4.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Abfälle

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden sowie zu den anfallenden Abfällen, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Für Wohngebiete sind keine Konflikte zu erwarten, die auf eingesetzten Techniken und Stoffen sowie den anfallenden Abfällen beruhen.

4.2.10 Artenschutz

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Erfassungen ergeben sich artenschutzrechtliche Konflikte:

- Baubedingt könnte es zu Zerstörungen von Gelegen sowie zur Tötung von Jungvögeln kommen. Bruten könnten durch die Baumaßnahmen gestört werden.
- Anlagebedingt ist der Verlust von zwei Brutrevieren zu erwarten, eines durch Biotopumwandlung und eines durch Vergrämung.

Zur Vermeidung der baubedingten Konflikte muss der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (also außerhalb des Zeitraums vom 01.03. – 31.08.) liegen. Bei einer Fortführung der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit sind diese kontinuierlich ohne längere Unterbrechungen fortzusetzen. Damit ist gewährleistet, dass sich störungsempfindliche Brutvögel nicht im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens ansiedeln und durch Beunruhigungseffekte vom Versorgen der Jungvögel abgehalten werden. Sollte innerhalb der Brutzeit eine längere Unterbrechung der Bauarbeiten eintreten, müssen die angrenzenden, als

Brutplätze in Frage kommenden Flächen (z. B. Gehölzbestände) vor Wiederaufnahme der Bauarbeiten von einer fachkundigen Person (Ornithologe) auf Brutvögel kontrolliert und entsprechend freigegeben werden.

Die Beseitigung bzw. Vergrämung von zwei Feldlerchenrevieren lässt sich nicht vermeiden, ohne das Planungsziel selbst aufzugeben. Bei nicht vermeidbaren, zugelassenen Eingriffen nach § 15 Abs. 1 BNatSchG liegen Verstöße gegen das Verbot Brutstätten zu zerstören nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden (sog. CEF-Maßnahmen[3]). Die Gemeinde wird daher für die verlorengehenden 2 Feldlerchenreviere eine Ackerextensivierung auf insgesamt 4.000 m² (je Brutpaar 2.000 m²) durchführen. Durch eine Pflege der Fläche als rotierende Brache bei der jährlich ein Drittel der Fläche umgebrochen wird und so langfristig Schwarzbrache, einjährige Brache und zweijährige Brache nebeneinander bestehen, werden Feldlerchen bei der Brut und Nahrungssuche begünstigt. Für die Maßnahme steht eine Fläche nördlich der Ortslage zur Verfügung:

- Flur 1, 86/2

Die Lage und Abgrenzung der Fläche ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 13: Lage der Ausgleichsfläche außerhalb der Geltungsbereichs 1:5.000 (Grundlage: AK5)

[3] „Continuous Ecological Functionality"-Maßnahme

Abbildung 14: Abgrenzung der Ausgleichsfläche 1:3.000 (Grundlagen: ALK und Orthophoto 2025)

Hinsichtlich des Feldhamsters sind die bisherigen Untersuchungen im Jahr 2026 fortzusetzen und abzuschließen. Sollten Feldhamster festgestellt werden, wird die Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Umsiedlung und geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchführen, die die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wieder herstellen (CEF-Maßnahme).

4.2.11 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit der Bebauung für Flächen eröffnet, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich lagen. Die aus der dafür notwendigen Biotopumwandlung resultierenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden anhand des sogenannten „Städtetagmodells" (Niedersächsischer Städtetag, 2013) bilanziert.

Die in der Anlage enthaltene Tabelle führt für die einzelnen Teilflächen des Bestandes und der Planung die Flächengrößen, Wertstufen und daraus resultierenden Flächenwerte auf und stellt so Bestand und Planung gegenüber.

Die Verkehrsflächen werden vollständig und die Baugrundstücke zu 45 % als versiegelt berücksichtigt (1 Werteinheit (WE)). Die privaten Gärten werden mit 1 WE berücksichtigt. Die Flächen für Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken werden nicht besonders berücksichtigt, sie sind im durchschnittlichen Wert der privaten Gärten miterfasst. Für das Regenrückhaltebecken sind halbruderale Gras- und Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägungen (UHT,UHM, UHF (3 WE)) zu erwarten, wobei für die schotterbefestigte Umfahrung nur 2 Werteinheiten berücksichtigt werden. Evtl. tendiert diese Fläche auch zu einem Extensivrasen. Für den Feldweg ist keine nachhaltige Veränderung durch die Verlegung des Regenwasserkanals zu erwarten. Die betroffene krautige Vegetation ist relativ schnell regenerierbar.

Im Geltungsbereich erfolgt auf Teilflächen bereits eine Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, durch die Extensivierung der Bodennutzung und Biotopumwandlung auf

1. der Fläche der südlichen Ortsrandeingrünung (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie auf
2. der Fläche für Regenrückhaltung.

Beide Flächen sind nicht wegen der Zielstellung einer ökologischen Aufwertung in die Planung eingestellt, dennoch werden sie wie alle anderen Flächen mit ihren Bestandswerten und den zu erwartenden Planwerten in die Bilanzierung nach dem Städtetagmodel (Niedersächsischer Städtetag, 2013) berücksichtigt.

Eine Kompensation für die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist im Geltungsbereich nicht vollständig möglich. Unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahme für Feldlerchen weist die Bilanzierungstabelle nach dem Städtetagmodell (Anhang) einen positiven Saldo aus.

Durch eine Zuordnungsfestsetzung wird die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs den Eingriffsflächen zugeordnet. Dabei ist der maximale Versiegelungsgrad Maßstab. Die Kosten der Maßnahmen können so durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durchgeführt werden.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Durchführung der Planung führt zu einer tiefgreifenden Umgestaltung des Geltungsbereichs. Die Auswirkungen sind in Abschnitt 0 beschrieben. Sie führen in Summe zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, dazu gehören die Einschränkung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Biotopumwandlung und die Vergrämung von Tierarten insbesondere Brutvögeln.

Für den Fall, dass die Planung nicht umgesetzt würde, würden sich die Verhältnisse auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht grundsätzlich ändern.

4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Siedlungsentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Erhebliche Potentiale der Innenentwicklung stehen in Wolsdorf nicht mehr zur Verfügung und alternative Flächen für Wohnbaulandentwicklung, die geringere Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwarten lassen, sind ebenfalls nicht vorhanden.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren für Beurteilungen bei dieser Planung genutzt, für die besondere Unsicherheiten zu benennen oder zu erörtern wären.

4.5.2 Überwachung

Hinsichtlich der Realisierung der Anpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechende Kontrollen der Vegetations- und Biotopentwicklung.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Hinsichtlich der sonstigen Umweltwirkungen und der Einhaltung der einschlägigen Grenz- und Richtwerte liegt die Zuständigkeit bei den entsprechenden Stellen des Landkreises.

4.5.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden B-Plan soll die Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsrand von Wolsdorf fortgesetzt werden, um Bauflächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der St.-Barbara-Straße. Wesentliche Immissionen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Die in Anspruch genommenen Ackerflächen haben eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Artenschutzrechtliche Konflikte bestehen bezüglich eines Feldlerchenbrutstandortes der überbaut wird und eines weiteren der durch Vergrämung betroffen ist. Zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktionen für die Feldlerche wird eine 4.000 m² große Ackerfläche extensiviert.

Bezüglich des Feldhamsters stehen noch Teile der Erfassung aus, so dass ein Vorkommen bisher noch nicht ausgeschlossen werden kann. Sollten noch Feldhamster erfasst werden, wird die Gemeinde geeignete Umsiedlungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

Konfliktärmere Flächen zur Realisierung des Planungsziels stehen nicht zur Verfügung.

Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch die Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche ausgeglichen.

5 Literaturverzeichnis

Birkit - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt.*

Bundesamt für Naturschutz. (10. 02 2022). Raumbedarf und Aktionsräume von Arten. *Fachinformationssystem FFH-VP-Info des BfN.*

Drachenfels, O. v. (1/12 (2. korr. Auflage 2019)). Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32.*

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie. (1. 11 2023). *NIBIS-Kartenserver (Niedersächsischers Bodeninformationssystem).* Von www.lbeg.niedersachsen.de abgerufen

Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanug.*

Tab. A: Bestandsübersicht

Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste 2)	**Biotop-größe**	**Eingriff unzu-lässig** (vgl. Liste 1)	**Wert-faktor** (vgl. Liste 2)	**Flächen-wert** (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	**Schutz-güter**	**Beson-derer Schutz-bedarf** (vgl. Liste 3)
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche m²	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
Acker, Feldlerchen-Reviere	*15.118*	*X*				
					Arten u. Lebensgem	*X*
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschafts-bild	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschafts-bild	

Tab.C: Rechnerische Bilanz, Blatt 1

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Ist - Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen (vgl. Spalte 1 der Tabelle A+B)	Fläche (in m²) (vgl. Spalte 2 der Tabelle 1+2)	Wert- faktor (vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)	Flächen-wert (vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B)	Ausgleichs-fläche (Planung/ Ausgleich) (vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B)	Fläche (in m²) (vgl. Spalte 16 der Tabelle B)	Wert-faktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächen-wert der Ausgleichs-fläche (vgl. Spalte 18 der Tabelle B)
1	2	3	4	5	6	7	8
Lehmacker (AL)	15.118	1	15.118	Baugrundstücke, versiegelter Anteil (OYH)	4.836	0	-
				Baugrundstücke, private Gärten (PHZ)	5.910	1	5.910
				Verkehrsfläche, versiegelt (OVS)	1.915	0	-
				Randliche Bepflanzung	202	3	606
				Regenrückhalte-becken, halbruderale Gras-/Staudenflur (UHM)	1.805	3	5.415
				Regenrückhalte-becken Umfahrung und Überlauf (Extensivrasen, GRE/UHM)	450	2	900
Änderungsbereich B-Plan "Hölleckenberg							
Anplanzung in privatem Garten	502	3	1.506	privater Garten (PHZ)	502	1	502
Flächenwert im Geltungsbereich (Ist-Zustand) ∑			16.624	Flächenwert im Geltungsbereich (Planung) ∑			13.333
Ausgleichsmaßnahme für Feldlerchen							
Lehmacker (AL)	2.666	1	2.666	lerchenbegünsti-gende Ackerbrache (AL(b))	2.666	2	5.332
Lehmacker (AL)	1.334	1	1.334	halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)	1.334	3	4.002
Flächenwert Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) ∑			4.000	Flächenwert Ausgleichsfläche (Planung) ∑			9.334
Flächenwert Gesamt (Ist-Zustand) ∑			20.624	Flächenwert Gesamt (Planung) ∑			22.667
Saldo							2.043