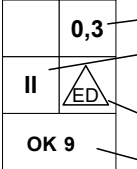
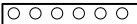




## Zeichenerklärung

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
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
-  Parkfläche
-  Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
-  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 des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Darstellung ohne Normcharakter

-  Höhenlinien, Beschriftung Normalhöhennull gestichelt: 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 Traufhöhe 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 m<sup>2</sup> 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](mailto: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 bereitzustellen.

### **§ 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

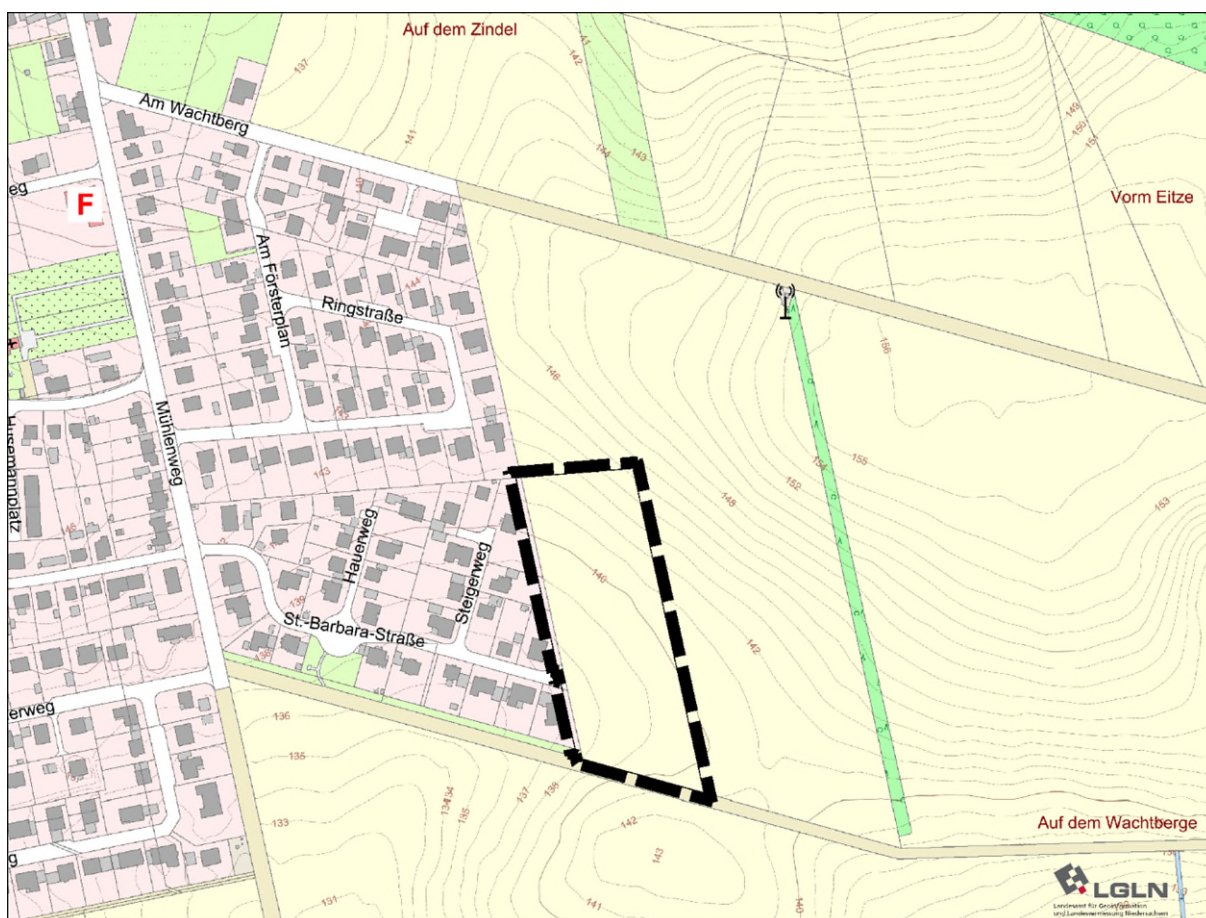


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs, 1:5.000, Quelle: AK5 © LGLN

Kontakt:

Bearbeitung:

**Gemeinde Wolsdorf**  
**über**  
**Samtgemeinde Nord-Elm**  
**Steinweg 15**  
**38373 Süpplingen**

**STADT- UND**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

**Norbert Voigts**  
Dipl. Geograph

# 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 CO<sub>2</sub>-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.

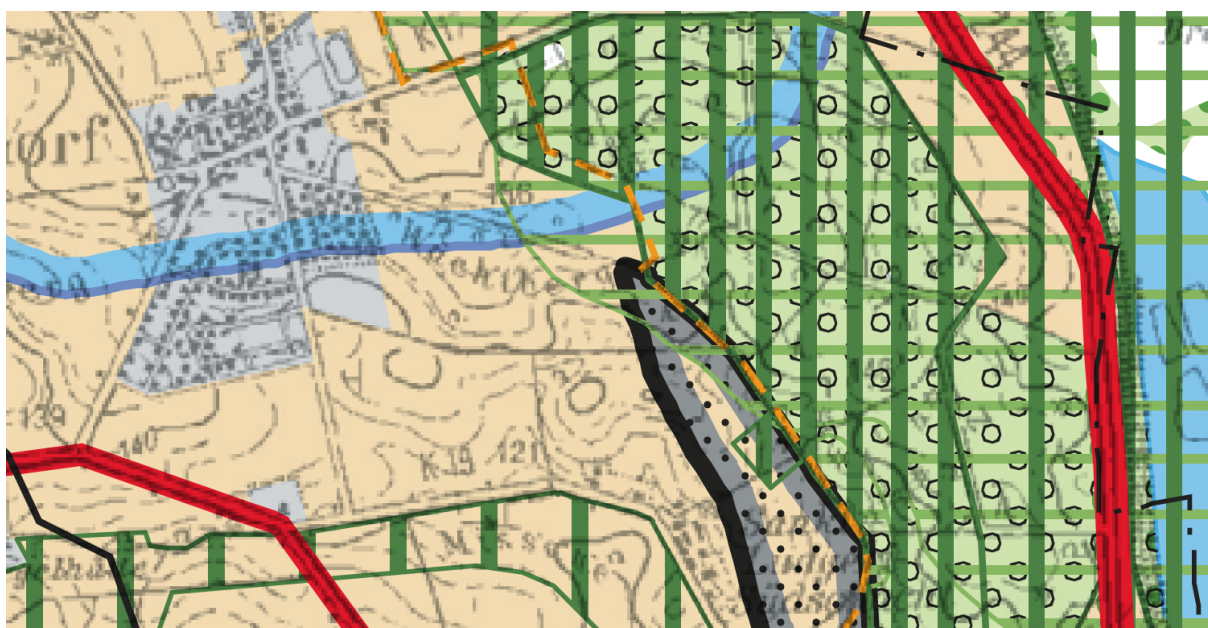


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP2008)

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der 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.

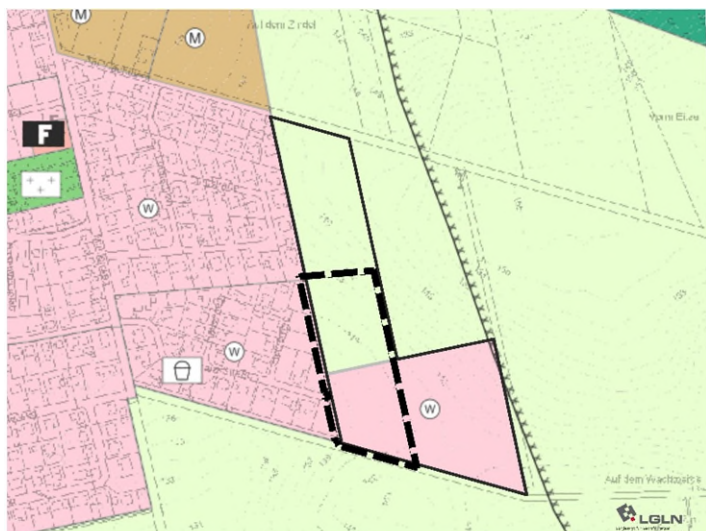


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der FNP-Änderung im laufenden Verfahren (mit Geltungsbereich)  
(Quelle: [www.regionalverband-braunschweig.de/siedlung-und-landschaft/fnp/](http://www.regionalverband-braunschweig.de/siedlung-und-landschaft/fnp/))



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.

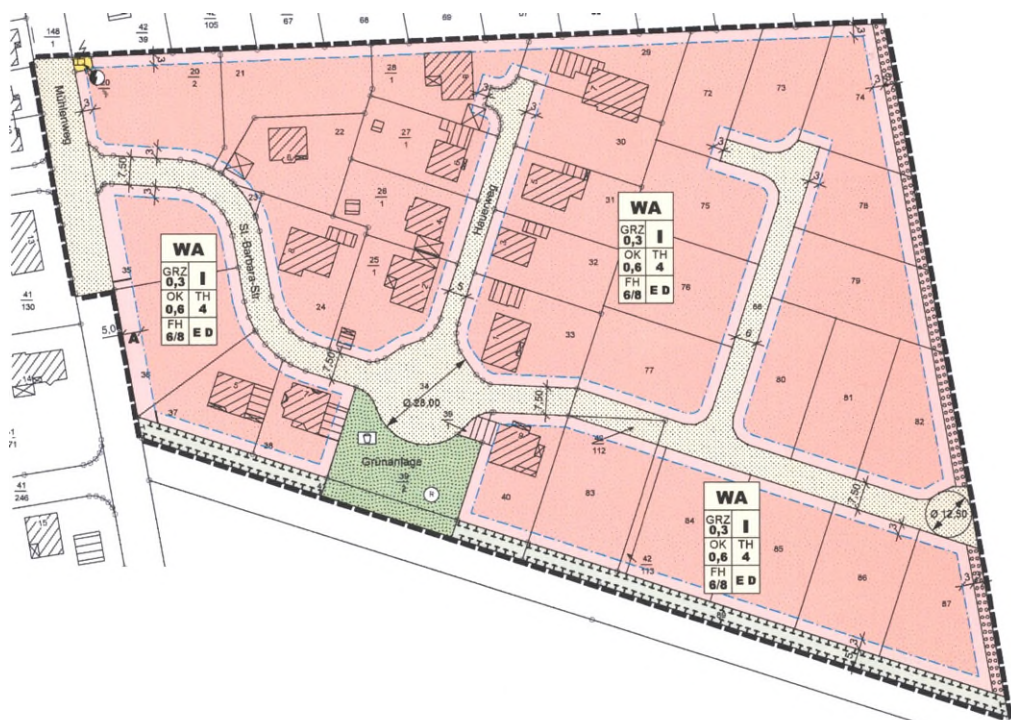


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Hölleckenberg I"

### 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 Nachbargemeinden 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

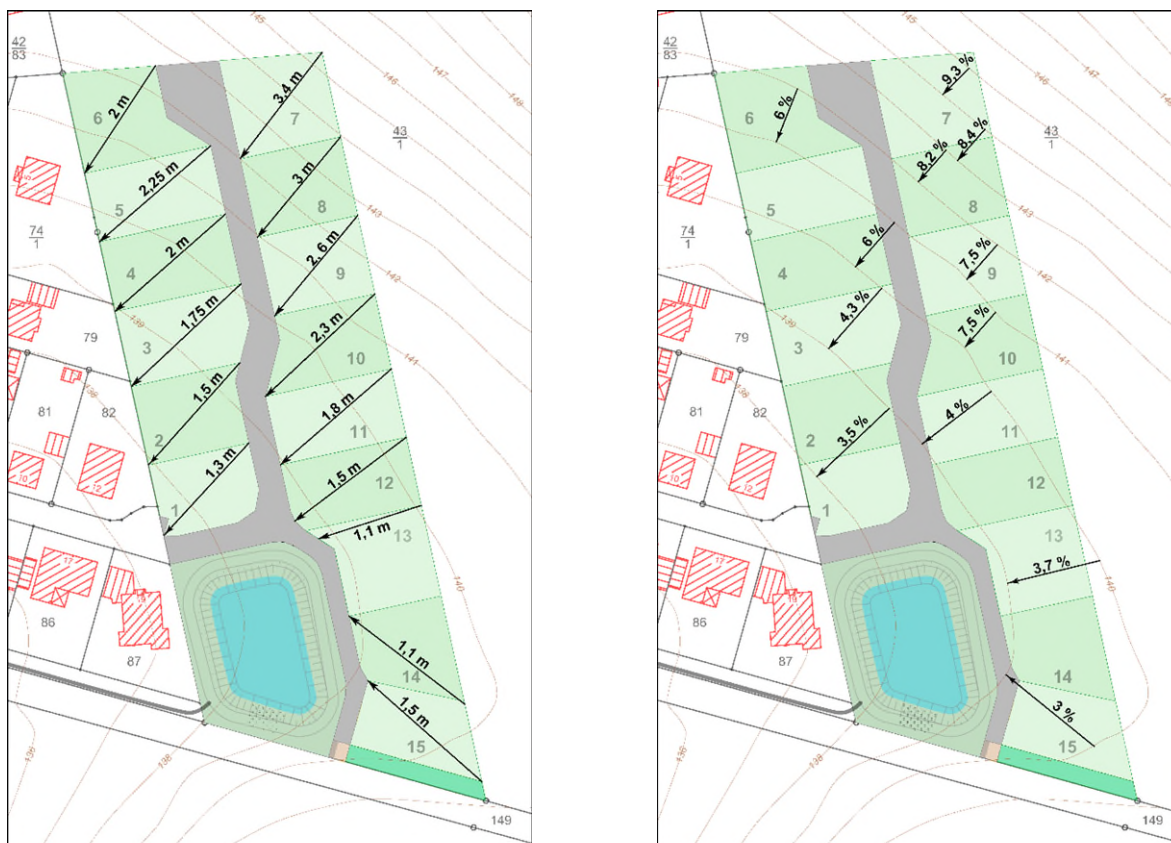


Abbildung 7: Höhenunterschiede auf den Baugrundstücken und Geländeneigung im Plangebiet (abgeschätzt nach AK5)

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 Beispiel 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 m <sup>2</sup> |
| Zulässige Grundfläche                                                                                                                                            | 3.229 m <sup>2</sup>  |
| Maximal überbaute und befestigte Fläche Zulässige einschl. Überschreitung der GRZ nach Maßgabe der textlichen Festsetzung entsprechend § 19 Abs. 1 Satz 3 BauNVO | 4.845 m <sup>2</sup>  |

### 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 Erdgeschossfußbodens 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 Gebädefassade 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.

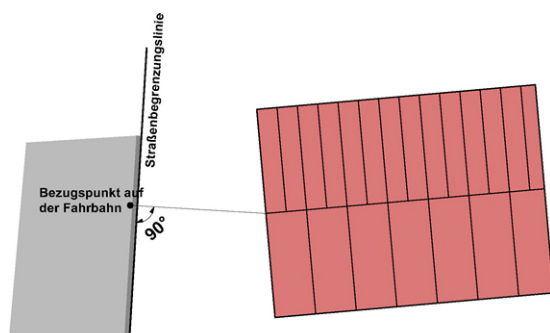


Abbildung 8: Unterer Bezugspunkt für Höhe Oberkante Fertigfußboden

Dem Bebauungsplan wird ein Plan mit den Ausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsflächen beigelegt, 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.

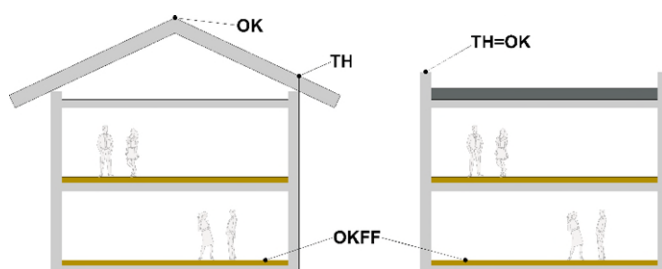


Abbildung 9: Skizze zu Gebäudehöhen  
OKFF: Oberkante Fertigfußboden, TH: Traufhöhe, OK: Gebäudehöhe

### 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 Häusern 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 Solarthermieranlagen 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 m<sup>2</sup> 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 wird 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 halbruderalen 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. notwendige 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 1,25 m und bis zu 15 m hohe Bäume einen Abstand von mindestens 3 m (§ 50 NNachbG<sup>1</sup>). 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.

---

<sup>1</sup> Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz

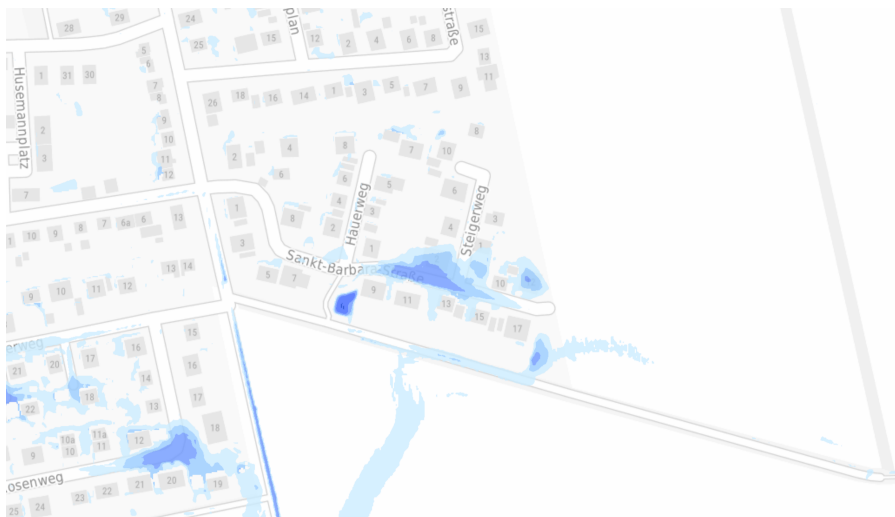


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Hinweiskarte für Starkregen: Überflutungstiefe bei außergewöhnlichen Ereignissen (Geoportal.de)

### 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 BBPIG 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 beantragt. 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.

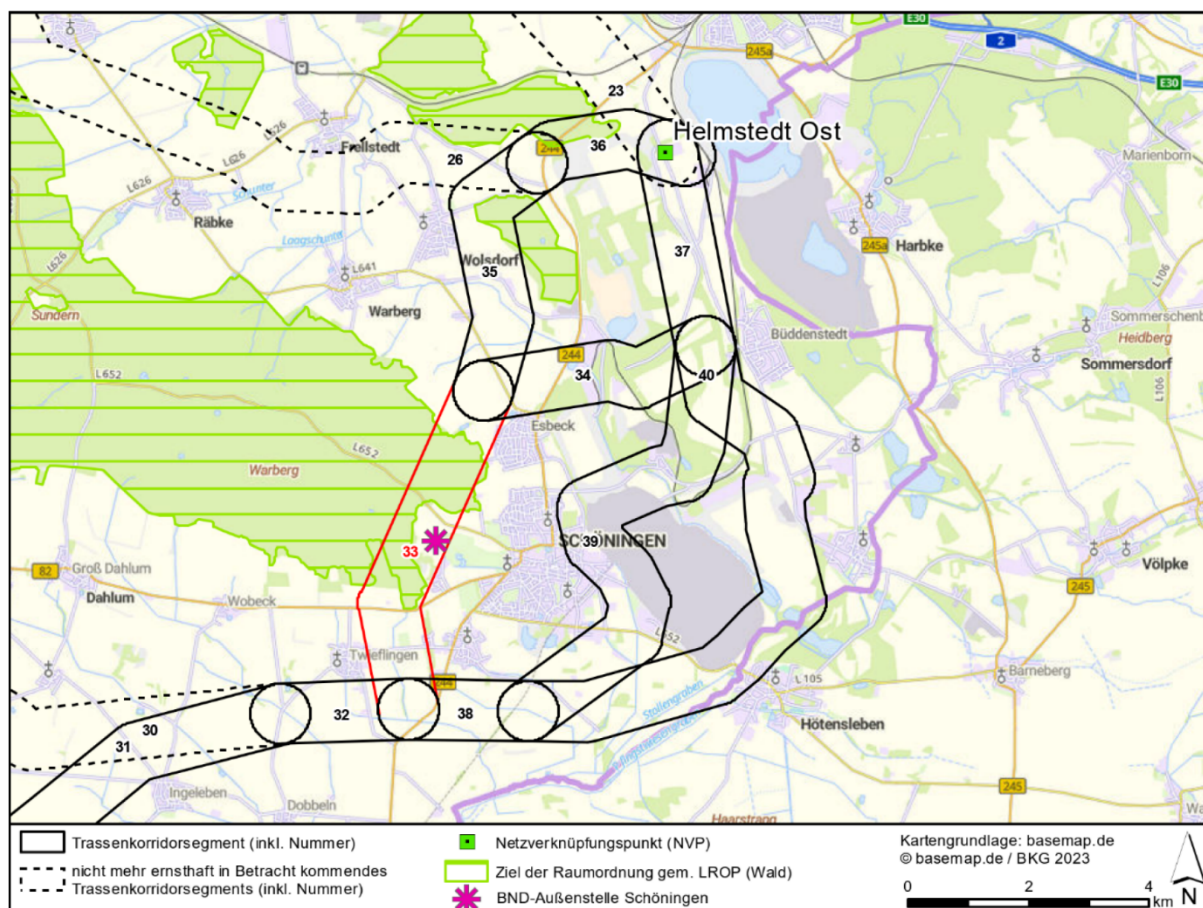


Abbildung 11: Bundesfachplanung zur Höchstspannungsleitung Helmstedt Ost – Salzgitter

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.

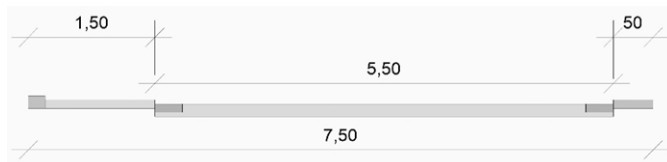


Abbildung 12: Straßenquerschnitt der St.-Barbara-Straße

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<sup>2</sup> 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 Schmutzwasserkanals 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 wasserundurchlässige 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

---

<sup>2</sup> 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  $\leq 200\text{m}$  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 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 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                            |
| <b>Gesamt</b>                                                                     | <b>15.620</b>                  |

### 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 vorhandenen 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 Landkreises 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 Hinweise zur vorliegenden Planung geben. Die aktuellen Daten des Landes sowie die zu dieser Planung durchgeführten Erfassungen der Biotop- 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 Wolsdorf 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 Bodenschutzes 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 Siedlungserweiterung 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 Standorte 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 m<sup>2</sup> 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 Geruchsmissionen 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<sup>3</sup>). Die Gemeinde wird daher für die verlorengehenden 2 Feldlerchenreviere eine Ackerextensivierung auf insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> (je Brutpaar 2.000 m<sup>2</sup>) 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.

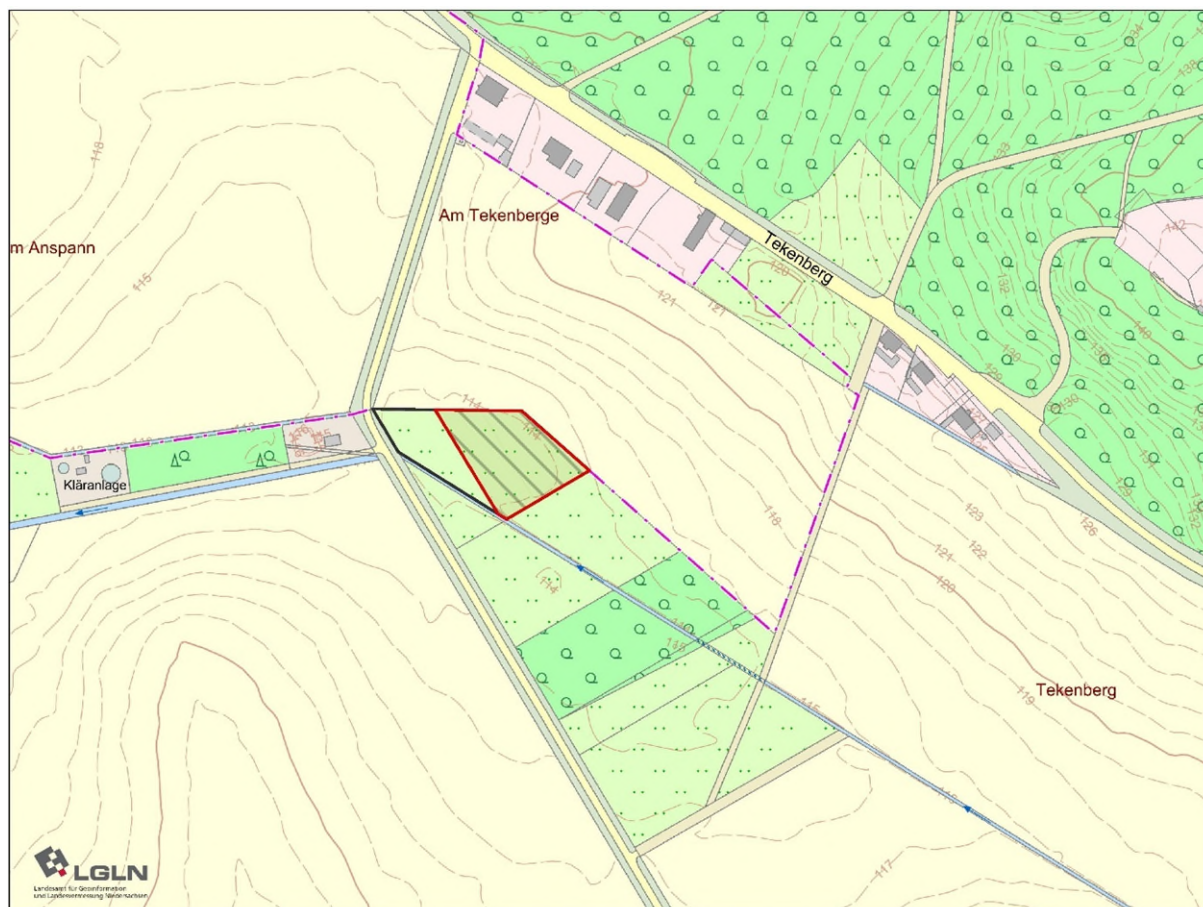


Abbildung 13: Lage der Ausgleichsfläche außerhalb der Geltungsbereichs 1:5.000 (Grundlage: AK5)

<sup>3</sup> „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 miteingefasst. 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 Naturhaushaltes, 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 Städtetagmodell (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 Brutvögel.

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 m<sup>2</sup> 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](http://www.lbeg.niedersachsen.de) abgerufen

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

### Tab. A: Bestandsübersicht

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

## Tab.C: Rechnerische Bilanz, Blatt 1

### Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

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