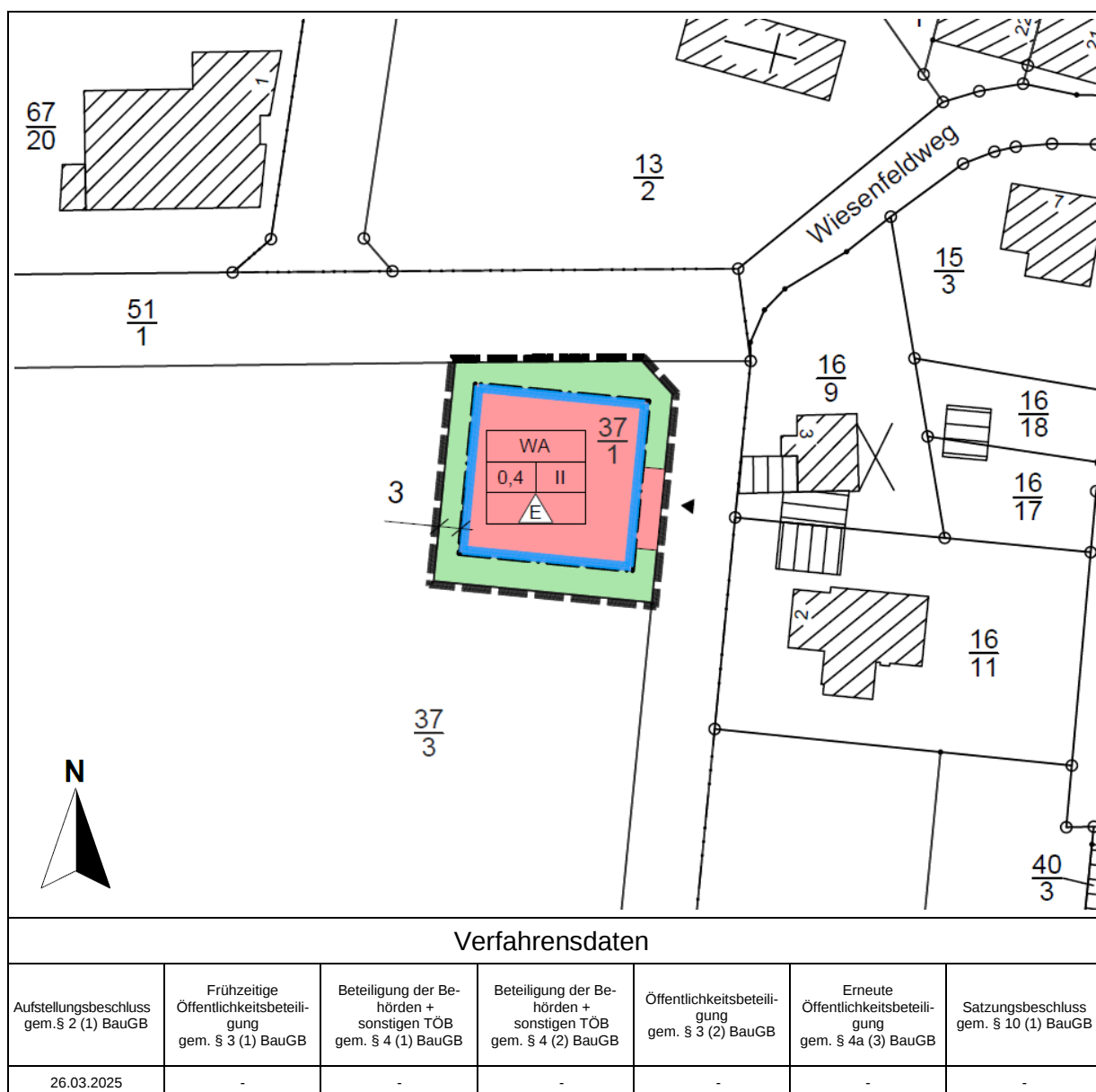




Bebauungsplan "ehemaliges Wasserwerk" im Ortsteil Bansleben, Gemeinde Kneitlingen

BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT



Stand vom 28.05.2026

Bearbeitet von **BÖREGIO** Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Braunschweig, Dr. Ing. Rainer Mühlnickel in
Abstimmung mit der Gemeinde Kneitlingen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einführung	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplanung	7
3.3 Landschaftsplanung	8
4. Planinhalt	8
4.1 Nutzung des Baugrundstückes	8
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	9
4.2 Erschließung	9
4.2.1 Verkehrsflächen	9
4.2.2 Ver- und Entsorgung	9
4.3 Grünflächen	10
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.5 Lärmschutz	11
4.6 Niederschlagswasser	11
4.7 Solare Strahlungsenergie	11
5. Flächenbilanz	12
6. Umweltbericht	12
6.1 Inhalte und Ziele	13
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
6.2.1 Entwicklungsprognose	15
6.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	15
6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
6.4 Weitere Hinweise	15
7. Literatur	16
8. Abbildungsverzeichnis	16

1. Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art 6 des Gesetzes zur Umsetzung von Vorhaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 48 des Vierten Bürokratieentlastungsgesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517 – VORIS 22510 01 00 00 000) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 – VORIS 20300) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „ehemaliges Wasserwerk“ im Ortsteil Bansleben in der Gemeinde Kneitlingen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Grundstück geschaffen werden. Das Plangebiet beträgt ca. 938 m² und umfasst das Flurstück 37/1 der Flur 4 der Gemarkung Bansleben. Das Grundstück ist bereits in der 39. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am süd-westlichen Ortsrand von Bansleben in der Gemeinde Kneitlingen im Landkreis Wolfenbüttel (Niedersachsen). Der Ortsteil Bansleben hatte im Jahr 2024 195 Einwohner. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem Flurstück 37/1 der Flur 4. Insgesamt beträgt der Planungs- und Geltungsbereich ca. 938 m².

Der Ortsteil Bansleben ist einer von vier Ortsteilen in der Gemeinde Kneitlingen, die eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Elm-Asse ist, und hat derzeit ca. 760 Einwohner. Das ausgewiesene Plangebiet wird aktuell von keinem Bebauungsplan erfasst und ist Teil der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elm-Asse (ehem. Samtgemeinde Schöppenstedt). Aktuell ist die Fläche als Fläche für die Wasserversorgung gekennzeichnet. Mit der 39. Änderung soll die Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt werden (siehe Kap. 3.2).

Das Planungsgebiet wird in weiten Bereichen von einer dichten Hecke aus verschiedenen Baum- und Straucharten umgeben. Im Süden und Westen grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftliche Fläche und im Norden an eine Straße, auf der auf der gegenüberliegenden Seite ein Friedhof liegt. Im Osten befinden sich Wohnhäuser sowie eine weitere Erschließungsstraße. Das Grundstück liegt an der Ecke „Wiesenfeldweg“ und „Zur Kuckucksmühle“.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „ehemaliges Wasserwerk“ im Ortsteil Bansleben



Quelle: Gemeinde Kneitlingen 2026

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Geschichte von Bansleben reicht über 900 Jahre zurück. Der Ort wurde 1121 erstmals urkundlich erwähnt. Der Geltungsbereich des geplanten Bauvorhabens liegt am westlichen Ortsrand von Bansleben der Gemeinde Kneitlingen im Landkreis Wolfenbüttel (Niedersachsen). Der Ortsteil Bansleben sowie die Gemeinde Kneitlingen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Das vorhandene Grundstück wird von Hecken, Sträuchern und Bäumen umgrenzt. Die Dorfkirche St. Michel ist ein zentrales historisches Bauwerk in Bansleben. Ein markantes historisches Merkmal ist die Kuckucksmühle. Diese ehemalige Wassermühle an der Altenau lag etwa 500 Meter südlich des Dorfes und diente früher der Versorgung der Region.

Obwohl Bansleben über einige größere Grünflächen im Innenbereich verfügt, gehören diese Großteils zu landwirtschaftlichen Hofstrukturen, so dass diese Flächen zu den Außenbereichen der Hofanlagen gehören und nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Im Westen innerhalb der Ortslage befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus mit dem Kinderspielplatz und angegliederter Grünfläche für Veranstaltungen im Freien. Diese Flächen sind als Grünflächen im Flächennutzungsplan gesichert und stehen ebenfalls für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Um nicht neue Ackerflächen für eine Bebauung in Anspruch nehmen zu müssen, bietet sich diese bereits baulich vorgeprägte Fläche im Südwesten der Ortslage für eine Bebauung an.

Abb. 2: Blick zur Dorfkirche St. Michel



Quelle: BÖREGIO 2026

Abb. 3: Landwirtschaftliche Gebäude in Bansleben



Quelle: BÖREGIO 2026

2.2 Bebauung und Nutzung

Aktuell befindet sich im Geltungsbereich ein Wasserbehälter eines nicht mehr in Betrieb befindlichen Wasserwerks. Es wurde in den 1970er Jahren für die Wasserversorgung des Ortes Bansleben genutzt. Dieses Gebäude soll abgerissen werden und auf dem Grundstück soll der Bau eines Hauses erfolgen. Außerdem ist das Gebiet von vielen Hecken, Bäumen und Sträuchern umgeben. Im Süden ist es durch eine geschlossene Hecke und im Westen von einer Reihe Laubgehölzen bestanden.

Abb. 4: Vorhandenes Wasserwerk und angrenzende Bebauung



Quelle: BÖREGIO 2026

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über den Weg „Zur Kuckucksmühle“ erschlossen, die an den „Wiesenfeldweg“ anbindet. Dieser ist mit der L 627 (Wolfenbütteler Straße) verbunden und stellt eine direkte Erreichbarkeit nach Schöppenstedt im Osten sowie zu der Stadt Wolfenbüttel im Westen dar.

Großräumig ist der Ortsteil Bansleben über die Bundesstraße 82 und 79 mit den Städten Schöningen, Helmstedt und Wolfenbüttel verbunden. Außerdem besteht durch diese Bundesstraßen ein östlicher Anschluss an die Autobahn 36 in Richtung der Großstadt Braunschweig bzw. Salzgitter.

Der Ortsteil Bansleben ist durch den ÖPNV in Form von Bussen an umliegende Ortsteile und Städte angebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist infrastrukturell erschlossen. Die Energieanschlüsse für Strom und Frischwasser sind bereits im Abrissgebäude vorhanden. Der Grundstücksentwässerungsanschluss ist ebenfalls durch das Abrissgebäude vorhanden. Durch die Bauplanung des Gasfaserausbaunetzes in Bansleben wäre ebenso der Anschluss gegeben.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des Geltungsbereiches 37/1 der Flur 14 ist in Privatbesitz.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

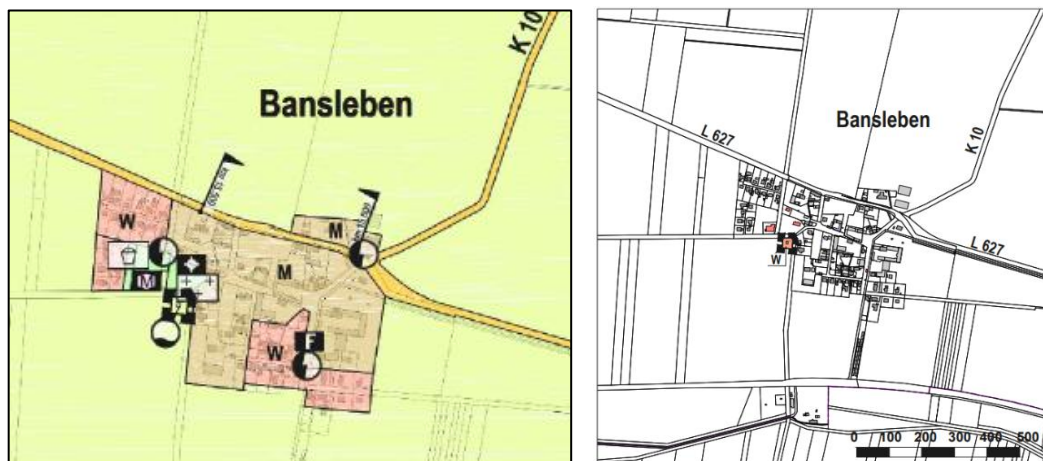
Der Ortsteil Bansleben ist einer von vier Ortsteilen in der Gemeinde Kneitlingen, die eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Elm-Asse ist. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Standorte Schöppenstedt und Remlingen als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzen beide Orte die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs. Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen gibt es nicht.

Als Mitglied des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Kneitlingen sowie für den Ortsteil Bansleben das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Der Ortsteil Bansleben und die Gemeinde Kneitlingen haben keine Funktion als Grund- Mittel- oder Oberzentrum. Bansleben sowie Kneitlingen besitzt keine zentralörtliche Funktion. In Bansleben befinden sich keine Nahversorger oder anderweitige Dienstleistungen. Ein Teil der Versorgung erfolgt über die Nachbarstadt Schöppenstedt im Osten. Der Großteil der Versorgung erfolgt allerdings über das Mittelzentrum Wolfenbüttel im Westen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elm-Asse von 2019 ist das Plangebiet als Fläche für die Wasserversorgung ausgewiesen. In dieser Änderung soll die Fläche des Geltungsbereichs von ca. 0,10 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, das bereits genehmigt ist. Mit den vorliegenden Änderungen sollen überwiegend bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in den einzelnen Ortslagen, Anpassungen an bestehende Situationen und Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung geschaffen werden. In Bansleben soll eine neue Wohnbaufläche (W) mit einer Größe von ca. 0,10 ha an der Ecke "Wiesenfeldweg" und "Zur Kuckucksmühle" entstehen. Die Fläche ist momentan noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche gekennzeichnet, die als wasserwirtschaftliche Anlage (Wasserbehälter) dient.

Abb. 5: Ausschnitt auf dem aktuellen und der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elm-Asse



Quelle: Samtgemeinde Elm-Asse 2019: Flächennutzungsplan 39. Änderung

3.3 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Wolfenbüttel und für die Gemeinde Kneitlingen gibt es keinen Landschaftsrahmenplan, jedoch gibt es eine Karte über die Naturschutzgebiete im Landkreis. Der Ortsteil Bansleben sowie die Gemeinde Kneitlingen ist von keinem Schutzgebiet betroffen

4. Planinhalt

4.1 Nutzung des Baugrundstückes

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück dient vorwiegend dem Wohnen und ist deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ortschaft Bansleben wird überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Im Norden der geplanten Fläche befinden sich zwei Grünflächen, die östliche hat die Zweckbestimmung Friedhof. Die im Westen liegende Fläche ist ein Spielplatz. Im Osten und Norden des Spielplatzes ist eine weitere Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Festlegung als allgemeines Wohngebiet fügt sich passend zu der umliegenden westlichen und nördlichen Bebauung und Nutzung ein. Der Neubau mit einhergehender Gartengestaltung trägt zu einem gepflegten Ortsbild bei. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf den Erhalt der vorhandenen Eingrünung im Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen zu achten.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um eine möglichst passende Bebauung zu den umliegenden Grundstücken zu ermöglichen und einen angemessenen Ausnutzungsgrad der verfügbaren Flächen zu erreichen, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschreiten, so dass der Bauherrin ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen.

Die maximal festgesetzte Zahl von zwei Vollgeschossen soll unter Beachtung der benachbarten Bebauung eine städtebauliche Ergänzung bilden, die zur vorhandenen Struktur passt und gleichzeitig einem harmonischen Übergang zur freien Landschaft schafft. Die Dachform soll sich an ein Krüppelwalmdach orientieren. Das Krüppelwalmdach ist ein Satteldach mit zwei zusätzlichen Dachteilen oberhalb des Giebels. Diese Dachteile werden Walm genannt. Wie groß der Walm ist und wie stark er geneigt ist, kann individuell bestimmt werden (siehe Abb. 6). Diese Dachform ist in Deutschland im ländlichen Raum sehr beliebt, weil auch die Giebelseite vor Witterungseinflüssen geschützt wird, während eine Beleuchtung des Dachraums durch Fenster trotzdem noch möglich ist.

Abb. 6: Nachbarhaus an der Straße „Zur Kucksmühle“



Quelle: BÖREGIO 2026



Quelle: BÖREGIO 2026

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 BauNVO werden über Baugrenzen bestimmt. Für das allgemeines Wohngebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass nur Gebäude in Form von Einzelhäusern zulässig sind, um den gebietstypischen städtebaulichen Charakter von Bansleben zu gewähren.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrsflächen

Die zukünftigen Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze hergestellt werden. Am Rand des Planbereichs zur freien Feldflur verläuft die Gashochdruckleitung Schladen-Schöppenstedt, GTL0001290 (PN 12/DN 200) der Avacon Netz GmbH, Salzgitter. Da nur ein Ausschnitt der Lage der Leitung mitgeschickt wurde, wird die Leitung mit dem einzuhaltenden Schutzstreifen von beidseitig 3 m mit in die Begründung aufgenommen als Hinweis zur Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung.

Die Versorgung des zukünftigen Einfamilienhauses mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der LSW Netz GmbH. Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger LSW Netz GmbH sichergestellt.

Die Versorgung mit Telefon kann durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt werden. Der Anschluss erfolgt über die vorhandenen Erdkabel in der Straße „Zur Kuckucksmühle“.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel und kann durch die Befahrung der öffentlichen Erschließungsstraße „Zur Kuckucksmühle“ abgewickelt werden.

Für die Abwasserentsorgung ist die Abwassergesellschaft Schladen mbH (AWS) zuständig.

Abb. 7: Verlauf der Gashochdruckleitung am Geltungsbereich



Quelle: Samtgemeinde Elm-Asse 2019: Flächennutzungsplan 39. Änderung

4.3 Grünflächen

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans von ca. 938 m² sind aktuell auf der Fläche vereinzelt Laubgehölze (Bäume, Sträucher) und Rasen verteilt. Das Planungsgebiet wird in den nördlichen und südlichen Bereichen von einer Hecke aus verschiedenen Laubbaum- und Straucharten umgeben. Im Westen und im Süden grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftliche Fläche und im Norden gegenüber des Wiesenfeldweges an einen Friedhof.

Abb. 8: Blick auf den Planungsraum



Quelle: BÖREGIO 2026

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorhandene Bäume und die Hecke sollen soweit wie möglich erhalten bleiben, um das Landschaftsbild des Dorfrandes zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach dem Bau des Hauses mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Schottergärten werden aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht zugelassen. Bäume und Sträucher (Gehölze), die im Zuge der Baumaßnahme verloren gehen, sind auf dem Grundstück neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch soll der Lebensraum für Tiere und die Natur wertvoll geschützt werden.

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

4.5 Lärmschutz

Durch die überwiegende Wohnnutzung in Bansleben und aufgrund des kleinen Ortes von ca. 200 Einwohnern ist mit wenig bis gar keinem Lärm durch aufkommenden Verkehr zu rechnen. Außerdem wird durch die überwiegende Wohnnutzung hauptsächlich Anliegerverkehr im Ortsteil erfolgen. Daher müssen keine Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.

4.6 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus der zukünftigen Bebauung ist durch geeignete Retentionseinrichtungen, wie Mulden, Regentonnen oder Zisternen zurückhalten und durch Verdunstung und/oder Versickerung zu bewirtschaften und in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.

4.7 Solare Strahlungsenergie

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Hiermit soll ein nachhaltiger Fortschritt zur Energiegewinnung auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

5. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 938 m².

Nutzung	Fläche	Anteil
Bebaute vorhandene Fläche:	0 m ²	0 %
Allgemeines Wohngebiet; bebaubare Fläche:	561 m ²	59,9 %
Allgemeines Wohngebiet; nicht bebaubare Fläche:	34 m ²	3,6 %
Grünfläche:	342 m ²	36,5 %
Gesamt:	937 m ²	100 %

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die Daten, die nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht muss nach dem Katalog des § 2 a Abs. 1 und 2 BauGB und den in § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgütern der Umweltprüfung gegliedert werden:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Boden, Wasser, Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „ehemaliges Wasserwerk“ im Ortsteil Bansleben der Gemeinde Kneitlingen und Samtgemeinde Elm-Asse sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einfamilienhaus geschaffen werden. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aktuell im Regelverfahren gemäß den Vorgaben des BauGB durchgeführt.

Durch die beiden Bauleitplanverfahren soll das Ziel der Planungen, die Errichtung eines Einfamilienhauses, ermöglicht werden. Negative Auswirkungen sind nach aktueller Datenlage hinsichtlich einer Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung und sonstigen angrenzende Flächen nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Errichtung eines Wohnungsgebäudes, und den möglichen Bau einer Zufahrt mit einer Zunahme der Versiegelung sowie einer Reduzierung der das Grundstück umgebenden Hecke zu rechnen. Außerdem sind Bäume zu fällen oder sind bereits gefällt worden. Jedoch sollen die bestehenden Grünflächen nach Fertigstellung des Hauses durch zusätzliche Grünflächen und Anpflanzungen ausgeglichen werden. Weiterhin sollen

Bäume, die durch die Baumaßnahme verloren gingen auf dem Grundstück als Ausgleich gepflanzt werden. Somit ist nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

6.1 Inhalte und Ziele

Im Ortsteil Bansleben soll eine im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche mit der Versorgungsanlage "Wasser" als "Wohnbauflächen (W)" neu ausgewiesen werden. Sie ist ca. 0,10 ha groß. Da im Innenbereich zurzeit keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen und auch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden sollen, will man diese bereits baulich vorgeprägte Fläche im Südwesten der Ortslage in Anspruch nehmen. Ein Ausgleich und Eingriff in den Naturhaushalt sind durch die Bebauung darzustellen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter gem. § 2 Abs. 1 UVPG. Dazu werden diverse Hilfsmittel wie Literatur und Kartenmaterial des Landes Niedersachsen genutzt.

I) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Arten und Lebensgemeinschaften werden anhand von verschiedenen Kartendiens-ten des Landes Niedersachsen beschrieben.

Das Baugrundstück ist bisher als ehemalige wasserwirtschaftliche Fläche ausgewie-sen. Entsprechend befindet sich bisher ein alter Wasserbehälter auf dem Grundstück sowie viele Bäume, Sträucher und Pflanzen. Dieser wird zukünftig in das Plangebiet integriert. Gehölze sind auf der Fläche zusätzlich in Form einer dichten Hecke aus Sträuchern und Bäumen vorhanden.

Die benannten Biotoptypen besitzen für den Naturschutz eine allgemeine bis geringe Bedeutung. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Besonders zu schützende Biotope sind nach § 30 BNatSchG im Geltungsbereich ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist die Lebensraumfunktion bereits eingeschränkt. Weitere nega-tive Veränderungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich im Zuge der kleinflächigen Versiegelung eines Teils der Fläche durch den Bau des Wohngebäudes sowie der Reduzierung der Baum- und Strauchstrukturen für die Zu-fahrt. Jedoch gilt es, durch die Umsetzung verlorenen gegangene Gehölze auf dem Grundstück neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Bedeutung für den re-gionalen Biotopverbund ist nicht gegeben.

Durch die Durchführung der Baumaßnahme können Bäume und Sträucher verloren gehen. Bei einer Baumfällung gilt es jedoch, diese zuvor auf Fledermäuse und Brutvö-gel zu kontrollieren.

II) Schutzgut Boden

Da das Grundstück in seiner vorherigen Nutzung als Wasserwerk ausgewiesen war, ist der Boden mit einem hohen Anteil an Grundwasser angereichert. Außerdem ist der Boden sehr locker und versickerungsdurchlässig. Es sollte auf jeden Fall eine

Bodenuntersuchung durchgeführt werden, um zu kontrollieren, ob durch den Neubau der Boden beeinträchtigt wird und ob er für die Baumaßnahme geeignet ist.

III) Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Da die Fläche als wasserwirtschaftliche Fläche genutzt wurde, ist das Grundwasservorkommen im Plangebiet sehr hoch. Es werden allerdings keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser treffen. Die Bebauung wird lediglich dafür sorgen, dass an das Grundwasser nicht mehr drangekommen werden kann. Da die Gemeinde und die Ortschaft Bansleben aber an das regionale Wasserversorgungsnetz angeschlossen ist, stellt das kein Problem dar.

IV) Schutzgut Klima/ Luft

Luftbelastungen durch den angrenzenden Verkehr werden als sehr gering eingestuft, da in der Ortschaft lediglich Anliegerverkehr herrscht. Mit Beeinträchtigungen für die Luft ist nach der Realisierung des Wohngebäudes nicht zu rechnen. Auch das Schutzgut ist für das Plangebiet nur von sehr geringer Bedeutung.

V) Schutzgut Landschaft und Erholung

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ist das Landschaftsbild aktuell geprägt durch eine großflächige Ackernutzung und eine angrenzende lockere Wohnbebauung sowie durch einzelne Erschließungsstraßen.

Gliedernde Strukturen finden sich entlang dieser Nutzungsstrukturen und der Straßen. Die Topographie ist nicht sonderlich ausgeprägt und als eher flach zu bezeichnen. Der Geltungsbereich befindet sich an der Grenze zum Außenbereich und damit auch an der Grenze in eine durch Landwirtschaft geprägte Landschaft. Aufgrund der das Plangebiet umgebenen dichten Hecke ist die Fläche jedoch von außen nur schwer einsehbar, wodurch sich auch keine Einschränkung der Schutzgüter Landschaft und Erholung ergibt.

VI) Schutzgut Mensch

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Fläche im Süden und Westen ist im Plangebiet derzeit mit Immissionen in Form von Stäuben, Lärm oder Gerüchen zu rechnen, die durch die Anwohnerschaft ortsüblich zu tolerieren sind. Damit betrifft dies auch das geplante Vorhaben.

Das Plangebiet ist von Grünflächen und einem Wasserbehälter geprägt. Die grundlegende Nutzung wird mit dem Bebauungsplan zu einer Wohnnutzung geändert. Im Zuge der standardmäßigen Wohnumgebung kann von einer positiven Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

VII) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine zu schützenden Sachgüter oder denkmalgeschützte Objekte. Dadurch ergibt sich für das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ keine weiterführende Relevanz für das Plangebiet.

6.2.1 Entwicklungsprognose

Durch den Bebauungsplan „ehemaliges Wasserwerk“ in der Ortschaft Bansleben, Gemeinde Kneitlingen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich ermöglicht. Die Umsetzungen können zu geringfügigen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgüter innerhalb des Plangebietes führen. Die Planungen ziehen Bodenversiegelungen nach sich. Diese zusätzliche Versiegelung führt jedoch nur zu geringen Einschränkungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser.

Auch das Schutzgut Mensch wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst. Im Gegensatz sind durch die Erweiterung der Wohnnutzung eher positive Auswirkungen zu erwarten.

6.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Die folgenden Kompensationsvorschläge für die Umsetzung des Bebauungsplans werden aus der Planbegründung übernommen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Schottergärten werden aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht zugelassen. Bäume und Sträucher (Gehölze), die im Zuge der Baumaßnahme verloren gehen, sind auf dem Grundstück neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch soll der Lebensraum für Tiere und die Natur wertvoll geschützt werden. Bei Baumfällungen sind diese zuvor auf Fledermäuse und Brutvögel zu kontrollieren.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan „ehemaliges Wasserwerk“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans steht ein ehemaliger Wasserbehälter sowie viele Pflanzen und Sträucher. Aus diesem Grund kommen für die Realisierung des Vorhabens keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Frage.

6.4 Weitere Hinweise

Für die Bauleitplanung wurden bisher keine ergänzenden Gutachten erstellt.

Verkehrlich wird der Planungsbereich durch den an das Baugrundstück angrenzenden Weg „Zur Kuckucksmühle“ an das Straßennetz angebunden. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen außerhalb der Bauphase ist nicht zu rechnen.

Das anfallende Regenwasser kann wie bisher innerhalb des Plangebietes versickern oder zu dunsten oder muss einem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsleitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Falls bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) auftreten, müssen diese unverzüglich der Bezirksarchäologie gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

7. Literatur

DR.-ING. W. SCHWERDT BÜRO FÜR STADTPLANUNG GBR O. J.: Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans, Feststellungsbeschluss, im Auftrag der Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

DR.-ING. W. SCHWERDT BÜRO FÜR STADTPLANUNG GBR 2019: Planzeichnung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans für die Samtgemeinde Elm-Asse, Ausschnitt Bansleben, Gemeinde Kneitlingen, im Auftrag der Samtgemeinde ELM-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

8. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „ehemaliges Wasserwerk“ im Ortsteil Bansleben	4
Abb. 2:	Blick zur Dorfkirche St. Michel	5
Abb. 3:	Landwirtschaftliche Gebäude in Bansleben	5
Abb. 4:	Vorhandenes Wasserwerk und angrenzende Bebauung	6
Abb. 5:	Ausschnitt auf dem aktuellen und der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elm-Asse	7
Abb. 6:	Nachbarhaus an der Straße „Zur Kucksmühle“	9
Abb. 7:	Verlauf der Gashochdruckleitung am Geltungsbereich	10
Abb. 8:	Blick auf den Planungsraum	10