

**Bebauungsplan Lelm Nr. 5 "Ackerstraße II" in Lelm  
mit örtlicher Bauvorschrift  
zugleich 2. Änderung des Bebauungsplans „Ackerstraße“**

**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen  
und Beschlussvorschläge**

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

Bearbeitung:

STADT- UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts  
Dipl. Geograph

05355 7924016 - [post@nvoigts.de](mailto:post@nvoigts.de) - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

<b>1</b>	<b>TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....</b>	<b>1</b>
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 4.12.2023 .....	1
1.1.1	Allgemein .....	1
1.1.2	Titel .....	1
1.1.3	Biotopbewertung .....	1
1.1.4	Ortsrandeingrünung.....	2
1.1.5	Anpflanzung auf Privatgrundstücken .....	2
1.1.6	Überplanung einer Fläche für Anpflanzungen .....	3
1.1.7	Artenschutz, Bauzeitenregelung .....	3
1.1.8	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs .....	3
1.1.9	Festsetzung Nr. 1, Überschreitung der GRZ.....	3
1.1.10	Höhenfestsetzungen, Höhenplan.....	4
1.1.11	Zufahrten.....	4
1.1.12	Fußgänger.....	4
1.1.13	Schallschutz.....	4
1.1.14	Bodenschutz, Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	5
1.1.15	Gewässerrandstreifen .....	6
1.1.16	Gewässerunterhaltung .....	6
1.1.17	Niederschlagswasser .....	6
1.1.18	Schmutzwasser.....	7
1.1.19	Erdwärmenutzung .....	7
1.1.20	Archäologische Denkmalpflege .....	8
1.1.21	Digitale Fassungen des Bebauungsplans.....	9
1.2	NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR, SCHREIBEN VOM 16.11.2023.....	10
1.2.1	Immissionsschutz.....	10
1.2.2	Umweltprüfung .....	10
1.2.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	10
1.3	LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, SCHREIBEN VOM 1.11.2023 .....	11
1.3.1	Allgemein .....	11
1.3.2	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Bedarfsnachweis .....	11
1.3.3	Immissionen.....	12
1.3.4	Wirtschaftsweg.....	12
1.3.5	Graben, Niederschlagswasser.....	13
1.3.6	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	13
1.4	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, SCHREIBEN VOM 25.10.2023.....	14
1.4.1	Telekommunikation .....	14
1.5	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 26.10.2023 .....	16
1.5.1	Abwasser .....	16
1.6	LGLN, KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST, SCHREIBEN VOM 8.11.2023.....	16
1.6.1	Kampfmittel.....	16
1.6.2	Ergebnis, Empfehlung.....	17
1.7	VODAFONE GMBH / VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 21.11.2023 .....	17
1.7.1	Telekommunikation .....	17
1.8	VODAFONE GMBH / VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 21.11.2023 .....	18
1.8.1	Telekommunikation .....	18
1.9	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, SCHREIBEN VOM 27.11.2023 .....	18
1.9.1	Bodenschutz, Grundlagen .....	18
1.9.2	Bodenbewertung .....	19
1.9.3	Kompensation beeinträchtigter Bodenfunktionen.....	20
1.9.4	Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen .....	20
1.9.5	Baugrund.....	21
1.9.6	Hinweise.....	22
1.10	FELDMARKINTERESSENTSCHAFT LELM, SCHREIBEN VOM 28.11.2023 .....	23
1.10.1	Art der baulichen Nutzung (Abschnitt 3.1).....	23
1.10.2	Grünflächen (Abschnitt 3.7).....	23

1.10.3	Flächen für Maßnahmen (Abschnitt 3.8).....	24
1.10.4	Abwasser und Wasser (Abschnitte 3.11.4 und 4.2.2).....	24
1.10.5	Mensch (Abschnitt 4.2.6).....	25
1.11	UNTERHALTUNGSVERBAND SCHUNTER, SCHREIBEN VOM 31.10.2023 .....	25
1.11.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	25
1.12	TENNET, SCHREIBEN VOM 30.10.2023 .....	25
1.12.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	25
1.13	SAMTGEMEINDE NORD-ELM, SCHREIBEN VOM 1.11.2023.....	25
1.13.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	25
1.14	NIEDERSÄCHSISCHE LANDESFORSTEN – FORSTAMT WOLFENBÜTTEL, SCHREIBEN VOM 26.10.2023.....	26
1.14.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	26
1.15	HARZWASSERWERKE GMBH, SCHREIBEN VOM 27.10.2023 .....	26
1.15.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	26
1.16	BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, SCHREIBEN VOM 25.10.2023.....	26
1.16.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	26
1.17	IHK, SCHREIBEN VOM 15.11.2023.....	26
1.17.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	26
1.18	GAA, SCHREIBEN VOM 17.11.2023 .....	26
1.18.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	26
1.19	POLIZEIKOMMISSARIAT HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 21.11.2023 .....	26
1.19.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	26
1.20	HANDWERKSKAMMER, SCHREIBEN VOM 24.11.2023 .....	26
1.20.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	26
1.21	NIEDERSÄCHSISCHES LANDVOLK - BRAUNSCHWEIGER LAND E.V., SCHREIBEN VOM 24.11.2023 .....	26
1.21.1	Keine Anregungen oder Hinweise .....	26
<b>2</b>	<b>STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG NACH</b>	
<b>3(1)</b>	<b>BAUGB.....</b>	<b>27</b>
2.1	RA LEHMANN FÜR BÜRGER NR.1, SCHREIBEN VOM 16.11.2023 .....	27
2.1.1	Mangelnde Nachfrage .....	27
2.1.2	Leerstände im Ortskern .....	27
2.1.3	Beeinträchtigungen des Naturhaushalts .....	29
2.1.4	Verkehr .....	29
2.1.5	Grundstücks- und Infrastrukturkosten, Belastungen durch Lärm und Schmutz .....	30
2.1.6	Kindergarten und Krippe.....	31
2.1.7	Ortsdurchfahrt .....	31
2.1.8	Spielplatz.....	32
2.1.9	Naturentwicklung als Alternative.....	33
2.2	BÜRGER/BÜRGERIN NR.2 SOWIE 14 WEITERE UNTERZEICHNENDE, SCHREIBEN VOM 21.11.2023.....	33
2.2.1	Mangelnde Nachfrage .....	33
2.2.2	Leerstände im Ortskern .....	34
2.2.3	Beeinträchtigungen des Naturhaushalts .....	34
2.2.4	Verkehr .....	34
2.2.5	Grundstücks- und Infrastrukturkosten, Belastungen durch Lärm und Schmutz .....	36
2.2.6	Attraktivität der Baugrundstücke, Windkraftanlagen.....	36
2.2.7	Kindergarten und Krippe.....	36
2.2.8	Ortsdurchfahrt .....	37
2.2.9	Spielplatz.....	38
2.2.10	Naturentwicklung als Alternative.....	38

## 1 Träger öffentlicher Belange

---

### 1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 4.12.2023

#### 1.1.1 Allgemein

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Stadt Königslutter am Elm beabsichtigt, im Nordosten der Ortslage Lelm auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, ein neues Baugebiet auszuweisen und stellt zu diesem Zweck nunmehr den im Betreff bezeichneten Bebauungsplan auf, um der offensichtlich bestehenden Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.</p>	-

#### 1.1.2 Titel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zunächst merke ich an, dass der Titel des Bebauungsplanes angepasst werden muss. Es handelt sich bei dem Plan zugleich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerstraße“. Auf den Entwurfsunterlagen ist fälschlicherweise von der ersten Änderung die Rede. Zudem rege ich an, auf den Planurkunde die Ortschaft Lelm namentlich zu erwähnen, um deutlich zu machen, dass es sich bei dem Plan nicht um einen Bebauungsplan der Kernstadt handelt. Damit wird direkt eine Zuweisung ersichtlich und der Plan kann eindeutig zugeordnet werden.</p>	Der Titel wurde entsprechend geändert.

#### 1.1.3 Biotopbewertung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Bzgl. der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hat die Anwendung der Eingriffsregelung einen Kompensationsbedarf ergeben. Für die Ermittlung der Wertstufen der Biotoptypen wurde veraltete und nicht mehr gültige Literatur herangezogen, sodass die angenommene Wertstufe der geplanten Gehölzpflanzung (HPG) falsch und der tatsächliche Kompensationswert geringer ist. Es sind die „Einstufungen der Biotoptypen in</p>	Der Biotopwert wurde in der Bilanzierung geändert.

Niedersachsen, v. Drachenfels, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/12, 2. korrigierte Auflage 2019“ anzuwenden.	
--	--

#### 1.1.4 Ortsrandeingrünung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Planung sieht für den östlichen Rand des Geltungsbereiches einen 5 m breiten Streifen zur Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke vor. Hier existieren bereits sechs Bäume, von denen drei aufgrund von Strukturen sowie tatsächlicher Nutzung als Habitatbäume eingestuft werden. Die bestehenden Bäume sollten in die geplante Baum-Strauch-Hecke integriert und bis zu ihrem natürlichen Zerfall erhalten werden. Bei einer Beeinträchtigung oder Entfernung der bestehenden Habitatbäume sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 39 Abs. 1 und § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.	Die vorhandenen Bäume werden erhalten.

#### 1.1.5 Anpflanzung auf Privatgrundstücken

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die für die Nordseite des Geltungsbereiches geplante landschaftsgerechte Eingrünung soll über die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Die notwendige Eingrünung über Auflagen für Privatpersonen zu realisieren, verläuft erfahrungsgemäß nicht erfolgreich. Die Schaffung einer funktionierenden Ortsrandbegrünung ist entsprechend fraglich.</p> <p>Zudem ist die Pflanzdichte (ein Laubbaum je Grundstück sowie ein Strauch je angefangener 10 m Grundstücksgrenze) deutlich zu gering, um den Planbereich nach Norden landschaftsgerecht einzugrünen. Eine Wiederherstellung des Landschaftsbildes ist folglich nicht gegeben.</p>	<p>Mit der gewählten Festsetzung der privaten Anpflanzung wurde ein Ausgleich zwischen der Inanspruchnahme von Boden, der beabsichtigten Begrünung des Ortsrandes und den Interessen der Bauherren gesucht.</p> <p>Es besteht keine grundsätzliche Anforderung Ortsränder durch geschlossene Anpflanzungen einzugrünen. Die Anpflanzung eines Baumes und zwei bis drei Sträucher je Baugrundstück bewirkt eine Strukturierung des sichtbaren Ortsrandes, in dem der Gebäudebestand visuell relativiert wird, ohne ihn dabei abzudecken. Eine geschlossene Anpflanzung würde den notwendigen Anteil öffentlicher Flächen weiter erhöhen und so die Ausnutzung des in Anspruch zu nehmenden Brutto-Baulandes verschlechtern. Insofern wird hier auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. Zudem beliebt für die Bewohner der betroffenen Grundstücke der Blick in die freie Landschaft teilweise erhalten, wenn keine geschlossene Hecke gepflanzt wird.</p>

### 1.1.6 Überplanung einer Fläche für Anpflanzungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Mit der vorliegenden Planung wird eine bisherige Kompensationsfläche zur Ortsrandeingrünung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Ackerstraße“ an dessen Ostgrenze geringerwertig beplant. Eine etwaige Funktion als flächenhafte Kompensation für den B-Plan „Ackerstraße“ wäre so nicht mehr gegeben.	Die zu unterstellende Biotopumwandlung wurde im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt.

### 1.1.7 Artenschutz, Bauzeitenregelung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die bzgl. der Feldlerchenvorkommen notwendige Bauzeitenregelung bzw. die alternativ vor der Revierbildung notwendige Vergrämung sollte sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wiederfinden.	Die Festsetzung einer Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich. Sie betrifft ausschließlich den Beginn der Erschließungsmaßnahmen und kann daher im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

### 1.1.8 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Für die notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme steht bislang weder Maßnahme noch Fläche fest. Dies ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch unabdingbar. Somit ist es nicht möglich, Aussagen zur Kompensationsmaßnahme treffen zu können.	Inzwischen wurde eine Ausgleichsmaßnahme festgelegt und in der Begründung erläutert.

### 1.1.9 Festsetzung Nr. 1, Überschreitung der GRZ

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird so verstanden, dass die GRZ-Überschreitung um 50% (GRZ II) nur möglich ist, wenn alle Nebenanlagen eine Dachbegrünung erhalten würden und Schotterrasen für alle Zuwegungen, Terrassenflächen etc. verwendet werden würde. Hier ergibt sich die Fragestellung ob diese Festsetzung tatsächlich so gemeint ist und als Begrenzung gedacht ist und dies die einzigen zwei Varianten darstellt. Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass derjenige, der Dachbegrünung ausführen will oder Schotterrasen haben möchte, bei der Berechnung der GRZ alle Flächen zur GRZ I zuzurechnen sind.	Die Stellungnahme ist unklar. Sie ergibt einen Sinn, wenn in den folgenden Satz Verneinungen eingefügt werden.  <i>„Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass derjenige, der <b>keine</b> Dachbegrünung ausführen will oder <b>keinen</b> Schotterrasen haben möchte, bei der Berechnung der GRZ alle Flächen zur GRZ I zurechnen müsste.“</i>  Die Festsetzung wäre dann richtig interpretiert, mit der Ausnahme, dass es noch eine dritte Variante für die Inanspruchnahme der GRZ II gibt: „...oder das Wasser dieser Flächen vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.“ Aufgrund der ungünstigen Versickerungsbedingungen sind

rechnen müsste. Sofern dies nicht beabsichtigt ist, rege ich an die textliche Festsetzung entsprechend umzuformulieren.	<i>dazu relativ große Versickerungsflächen vorzusehen (z.B. Terrasse und Gartenwege entwässern in eine große Rasenfläche und Beete) oder es sind besondere Maßnahmen zur Versickerung zu ergreifen.</i>
---	---

#### 1.1.10 Höhenfestsetzungen, Höhenplan

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die textlichen Festsetzungen 3 und 4 setzen als Bezugspunkt die fertig ausgebauten Verkehrsflächen fest. Demnach wird ein entsprechender Höhenplan erforderlich, welcher im Vorfeld vorzulegen ist. Anderenfalls ist die Prüfung der Einhaltung dieser Festsetzungen nicht möglich.	Ein Höhenplan wird den Unterlagen zum Satzungsbeschluss beigelegt.

#### 1.1.11 Zufahrten

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die textliche Festsetzung Nr. 7 trifft Regelungen bezüglich der zulässigen Zufahrten und Zugänge der Baugrundstücke. Dabei bleibt bislang jedoch unklar, ob diese separat anzulegen sind oder aber auch zusammen mit einer Gesamtlänge von 6,50m ausgeführt werden können. Ich bitte daher um Konkretisierung.	Zufahrt und Zugang dürfen unmittelbar aneinandergrenzen. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

#### 1.1.12 Fußgänger

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In dem zu bebauenden Bereich ist sicherzustellen, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig derart erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können.	Es ist eine Mischverkehrsfläche geplant, die die Anforderungen an die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer grundsätzlich gewährleistet. Nähere ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Der Bebauungsplan setzt nur eine Verkehrsfläche fest.

#### 1.1.13 Schallschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Sofern die im Schallgutachten empfohlenen Maßnahmen für den passiven Schallschutz festgesetzt werden wie derzeit unter Nr. 8 der	-

textlichen Festsetzungen vorgesehen, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

#### 1.1.14 Bodenschutz, Ausgleich von Beeinträchtigungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Seit dem 01.08.2023 ist die Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Rahmen zur Einführung der Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (Mantelverordnung) vom 09.07.21 in Kraft getreten.</p> <p>Grundsätzlich ist gemäß § 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Punkt 3 der BBodSchV Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, welche auch durch physikalische Einwirkungen den Boden verändern und in seiner natürlichen Funktion und als Standort für eine landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen.</p> <p>Aufgrund der beträchtlichen Fläche hat entsprechend § 4 Abs. 5 BBodSchV ein Bodengutachter nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 die Planungen und Bauausführungen im Planbereich zu begleiten.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist vorab die Bodenfunktion auf der Planungsfläche festzustellen, um einen angemessenen Ausgleich festzulegen. Böden mit hoher und sehr hoher Bodenfunktionserfüllung, sowie Archivböden sind zu identifizieren und deren Inanspruchnahme ist zu vermeiden.</p> <p>Der entsprechend angemessene bodenbezogene Ausgleich ist vom Bodengutachter zu ermitteln.</p> <p>Für einen bodenbezogenen Ausgleich bietet sich ggf. an anderer Stelle, insbesondere der Rückbau von Bodenversiegelungen, die Bodenlockerungen in verdichteten und technogen vernässten Bodenstandorten, die</p>	<p>Über eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 ist im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung zu entscheiden.</p> <p>Die Bodenfunktionen werden im Umweltbericht erörtert. Sie gehen insofern in die Entscheidung über den Bebauungsplan und seine Festsetzungen in einzelnen ein.</p> <p>Der bodenbezogene Ausgleich wird gemeinsam mit dem Ausgleich für weitere Schutzgüter nach dem Städtetagmodell bestimmt. Durch die Nutzungsextensivierung der Ausgleichsfläche werden die Bodenfunktionen maßgeblich gestärkt, so dass ein funktionsbezogener Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Bodens erbracht wird.</p> <p>Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.</p>



<p>Wiedervernässung von meliorierten Bodenstandorten, der Abtrag von Aufschüttungen, die Nutzungsextensivierung und der Erosionsschutz an entsprechend gefährdeten Standorten an.</p> <p>Der Kompensationsbedarf und die Kompensationsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan eingehend darzustellen.</p>	
--	--

#### 1.1.15 Gewässerrandstreifen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Gewässer III. Ordnung. Sofern im oder am Gewässer (bis zu einem Abstand von 5 m ab Böschungsoberkante) bauliche Anlagen geplant sind, ist dazu eine Genehmigung gemäß § 57 des Niedersächsischen Wasser-gesetz (NWG) erforderlich. Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt auch für Nebenanlagen des Gebäudes (z.B. Überfahrten, Zäune etc.), selbst wenn diese keiner Baugenehmigung bedürfen.</p>	<p>Die Begründung wurde um Hinweis zu Genehmigungsvorbehalten im Gewässerrandstreifen ergänzt.</p> <p>Gründe, die das Versagen entsprechender Genehmigungen erwarten ließen, wurden im Planverfahren nicht vorgetragen.</p>

#### 1.1.16 Gewässerunterhaltung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Soweit es zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung erforderlich ist, haben die Anlieger besondere Duldungs- und Unterlassungspflichten. Des Weiteren sind die Bestimmungen der Unterhaltungsverordnung für Gewässer III. Ordnung zu beachten.</p>	<p>Die Begründung wurde um entsprechende Hinweise ergänzt.</p> <p>Konflikte der geplanten Grundstücksnutzungen mit der Grabenunterhaltung, wurden im Planverfahren nicht vorgetragen.</p>

#### 1.1.17 Niederschlagswasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung werden ein Regenrückhaltebecken (RRB) sowie Speicher auf den Baugrundstücken (100 Liter je angefangene 10 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche) festgesetzt.</p> <p>Eine Versickerung soll lt. eines Bodengutachtens nicht möglich sein, so dass eine vollständige Ableitung des Niederschlagswassers der Wohngrundstücke und Verkehrsflächen bei der Bemessung einzuplanen ist. Dieses Niederschlagswasser soll in ein RRB im Nordosten des Plangebietes und von dort</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>

gedrosselt in den nördlichen Graben (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden. Dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Für die Errichtung und Betrieb des RRB sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.	
--	--

### 1.1.18 Schmutzwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Bau einer Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage Süplingenburg.	-

### 1.1.19 Erdwärmenutzung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Sofern eine möglichen Erdwärmenutzung vorgesehen wird, ist bei der Planung der per Erlass vom Nds. MU aktuell eingeführte „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ (GeoBerichte 24) vom 11.04.2022 zu beachten. Der Leitfaden kann auf der Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (kurz: LBEG) über den nachfolgenden Link:</p> <p>„<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/energie_rohstoffe/zentrum_tiefengeothermie_oberflaechennahe_geothermie/downloadbereich_ztg/veranstaltungskalender-121278.html">http://www.lbeg.niedersachsen.de/energie_rohstoffe/zentrum_tiefengeothermie_oberflaechennahe_geothermie/downloadbereich_ztg/veranstaltungskalender-121278.html</a>“ (hier im ZTG-Downloadbereich unter „GeoBerichte 24: Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“) als PDF-Datei eingesehen und auch kostenlos heruntergeladen werden.</p> <p>Das Baugebiet in Lelm „Ackerstraße II“ liegt in einem so genannten „bedingt zulässigen Gebiet für oberflächennahe Geothermie“ (wegen Sulfatgesteinsverbreitung). Es sind also Einschränkungsgründe bekannt. Entsprechend den Vorgaben des Leitfadens (siehe Prüfschema laut Abb. 7 auf Seite 27) sind Erdwärmesonden hier wasserrechtlich erlaubnispflichtig.</p> <p>Im beiliegenden Baugrundgutachten wird die Möglichkeit von Stau-/ Schichtenwasser beschrieben.</p> <p>Daher ist für Erdwärmekollektoranlagen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis</p>	Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

erforderlich. Ich verweise dazu auf den „Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen“, der unter [https://nibis.lbeg.de/DOI/dateien/GB\\_24\\_Text\\_2\\_2022\\_web.pdf](https://nibis.lbeg.de/DOI/dateien/GB_24_Text_2_2022_web.pdf) als PDF-Datei zur Verfügung steht.

### 1.1.20 Archäologische Denkmalpflege

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im Plangebiet oder in nächster Nähe sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Allerdings lassen der sehr fruchtbare Boden, die Gewässernähe und der leicht nach Osten abfallende Hang lässt archäologische Substanz erwarten.</p> <p>Daher ist es erforderlich gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) mit Absprache der Kreisarchäologie alle Erdarbeiten in Anwesenheit einer archäologischen Fachkraft oder Fachfirma zu begleiten. Dies ist im Vorfeld der Baumaßnahmen mit der Kreisarchäologie abzustimmen.</p> <p>Treten Bodenfunde während der Erdarbeiten oder der Baumaßnahme ein, ist ggf. eine Frist für die archäologische fachgerechte Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/121-2205, E-Mail: <a href="mailto:agathe.palka@landkreis-helmstedt.de">agathe.palka@landkreis-helmstedt.de</a>), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.</p> <p>Zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen sind die Erdarbeiten in jedem Falle spätestens zwei Wochen im Vorfeld bei der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Abstimmung zu den erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Denkmalbehörde.</p>

<p>unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka) anzuzeigen.</p> <p>Um im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahmen zu klären, ob sich archäologische Substanz im Boden befindet, sind archäologische Voruntersuchungen in Form von Suchschnitten mit dem Bagger zu empfehlen.</p>	
--	--

### 1.1.21 Digitale Fassungen des Bebauungsplans

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben, für die digitale Planauskunft keine analogen Planwerke mehr eingescannt werden, es wird hierfür ein Geotiff genutzt. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um PDF´s von allen analogen Planwerken. Zum anderen um Übergabe von nachfolgend genannten digitalen Daten, die alle im Koordinatenreferenzsystem ETRS /UTM Zone 32N (EPSG 25832) vorliegen müssen: ein georeferenziertes, auf den Planumring beschnittenes Geotiff (d.h. keine Legende etc., keine weißen Flächen außerhalb des eigentlichen Planes), ein digitaler Planumring des Plans entweder als DXF/DWG oder Shape sowie den Plan im Format X-Plan GML (derzeit noch nicht zwingend). Als Datenträger sollte hierfür eine CD-ROM bzw. DVD verwendet werden. Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter der 05351/121-2504 zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Daten-Formate zum Vertragsinhalt macht. Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

## 1.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 16.11.2023

### 1.2.1 Immissionsschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 150 m östlich der Landesstraße 641 (im Abschnitt 10) aus.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die auch die Immissionen der Landesstraße betrachtet. In die textlichen Festsetzungen wurden Regelungen zum Schutz vor Lärm aufgenommen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

### 1.2.2 Umweltprüfung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen.</p>	-

### 1.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich bitte jedoch Ihrerseits zu berücksichtigen, dass bei Ihrer Auswahl der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Flächen im Eigentum des Bundes bzw. des Landes überplant oder beeinträchtigt werden dürfen. Dies gilt auch für Flächen bei denen über grundbuchliche Eintragungen A+E Maßnahmen des Bundes bzw. des Landes gesichert sind.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>

<p>Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.</p>	
---	--

### 1.3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 1.11.2023

#### 1.3.1 Allgemein

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>in der Ortschaft Lelm soll der o.g. Bebauungsplan auf einer bisherigen Ackerfläche in einem Umfang von insgesamt rd. 1,87 ha aufgestellt werden, um Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung zu schaffen. Das Areal wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange werden wir in diesem Verfahren beteiligt und nehmen nach Durchsicht der Unterlagen und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen wie folgt Stellung:</p>	-

#### 1.3.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Bedarfsnachweis

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Gemäß §1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und insbesondere bei einer vorgesehenen Bebauung landwirtschaftlicher Flächen eine nachvollziehbare Begründung des Flächenbedarfs unter Berücksichtigung von Ermittlungen zu Möglichkeiten der Nachverdichtung oder Innenentwicklung (z.B. in Form eines Baulücken- und Leerstandkatasters) darzulegen. Der bloße Verweis auf eine Nachfrage nach Wohnbauflächen ist dabei nicht ausreichend.</p> <p>Erhebungen nach den o.g. Maßgaben, die einen zusätzlichen Bedarf an landwirtschaftlicher Fläche für Wohnbauzwecke erkennen lassen, sind den Unterlagen bisher nicht beigelegt, sodass die bauliche Inanspruchnahme der Fläche bisher nicht nachvollzieh-</p>	<p>Der Baulandbedarf wurde entsprechend der raumordnerischen Vorgaben ermittelt und die Begründung wurde und Informationen zu leerstehenden Immobilien und der Möglichkeit Baulücken zu nutzen erweitert. Im Ergebnis ist die Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich erforderlich, um den Ermittelten Wohnbaulandbedarf der nächsten ca. 10 Jahre zu decken.</p>

bar begründet ist. Entsprechende Ergänzungen sind im weiteren Verfahren deshalb unbedingt beizufügen.

### 1.3.3 Immissionen

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Aufgrund der unmittelbaren Ortrandlage werden Immissionen (Stäube, Lärm, Gerüche), die aus der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Nutzung des angrenzenden Wirtschaftswegs herrühren, in das Plangebiet hineinwirken. Diese Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten und sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren. Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung des Begründungstexts um diesen Aspekt.</p>	<p>Die Begründung enthält bereits Hinweise auf die möglichen landwirtschaftlichen Immissionen, die durch die zukünftigen Anwohner hinzunehmen sind.</p>

### 1.3.4 Wirtschaftsweg

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Passierbarkeit des östlich angrenzenden Wirtschaftswegs für landwirtschaftlichen Verkehr ist stets zu gewährleisten und darf nicht durch ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet oder aber in der Bauphase beeinträchtigt werden. Dieser Weg übernimmt eine zentrale Funktion in der Erschließung der nachgelegenen Feldmark und befindet sich im Eigentum der örtlichen Feldmarksinteressentschaft. Einvernehmliche Absprachen im Hinblick auf die Überplanung und einen damit verbundenen Eigentumswechsel des südlichen Abschnitts dieses Feldwegs bis an die Ackerstraße setzen wir dabei voraus.</p> <p>Aus den o.g. Gründen ist bei der Anlage und Pflege des am östlichen Rand des Plangebiets vorgesehenen Grünstreifens auf die Passierbarkeit für Landmaschinen zu achten. Diese kann durch einen ausreichenden Grenzabstand möglicher Anpflanzungen sowie regelmäßige Rückschnitte von herüberhängendem Geäst gewährleistet werden.</p>	<p>Die Begründung verweist bereits auf die Notwendigkeit den landwirtschaftlichen Verkehr in der Ausbauplanung des Weges zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Ausbauplanung und späteren Unterhaltung berücksichtigt.</p>

Auch an dieser Stelle bitten wir um entsprechende Ergänzungen in den Planunterlagen.	
--	--

### 1.3.5 Graben, Niederschlagswasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher u.a. als Vorfluter für die Drainageleitungen der umliegenden Ackerflächen dient. Das geplante Regenrückhaltebecken wird in diesen Graben einleiten. Es ist im Vorfeld sicherzustellen, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser des Baugebiets schadlos über den Graben abgeführt werden kann. Dabei sind insbesondere Starkregenereignisse zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

### 1.3.6 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im Hinblick auf den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich der geplanten Eingriffe weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass dieser flächensparend zu erfolgen hat. Eine zusätzliche Belastung der Landwirtschaft durch den weiteren Entzug des maßgeblichen und sich stets verknappenden landwirtschaftlichen Produktionsfaktors Boden ist an dieser Stelle nicht tragbar. Da diese Ressourcenverknappung einen gem. §15 (3) BNatSchG relevanten agrarstrukturellen Belang darstellt, ist das Augenmerk auf eine flächensparende Kompensation z.B. in Form von produktionsintegrierten Maßnahmen, Flächenentsiegelungen oder ökologischer Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen zu legen.</p> <p>Sofern eine Begründung der Flächeninanspruchnahme nach den o.g. Maßgaben erfolgt und sich ein Bedarf an zusätzlicher Baufläche daraus erkennen lässt erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen. Die Berücksichtigung der weiteren von uns vorgetragenen Aspekte setzen wir dabei voraus.</p>	<p>Die Stadt teilt die Haltung, möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen. Flächen für Entsiegelung stehen nicht zur Verfügung, ebenso wie erheblich aufzuwertende Biotopflächen.</p> <p>Die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen erfolgt unter Berücksichtigung der Ertragsfähigkeit der Flächen und agrarstruktureller Überlegungen. Es wird eine ertragsschwache Fläche auf dem Buchberg in der Gemarkung Rottorf für den erforderlichen zusätzlichen Ausgleich genutzt. Die Fläche wird durch den Eigentümer, der selbst Bewirtschafter ist zur Verfügung gestellt.</p>



## 1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.10.2023

### 1.4.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In den Planbereichen befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Per Mail an T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de

oder schriftlich an die in meiner Signatur genannte Adresse.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültigen Parzellierung und Straßenführung und ggf. Straßenbezeichnung vorliegt.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.	
--	--

## 1.5 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 26.10.2023

### 1.5.1 Abwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Wasserverband Weddel-Lehre hat keine Bedenken gegen das geplant Bauvorhaben.</p> <p>Wir weisen lediglich darauf hin, dass frühzeitig vor Bauausschreibung für die Entwässerungsplanung und Einleitgenehmigung des Niederschlagwassers mit dem WWL Kontakt aufgenommen werden muss.</p>	Die Hinweise werden berücksichtigt.

## 1.6 LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 8.11.2023

### 1.6.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p><a href="https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html">https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</a></p>	
--	--

### 1.6.2 Ergebnis, Empfehlung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><b>Empfehlung: Luftbildauswertung</b></p> <p><b>Fläche A</b></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>Die Stadt beauftrag die empfohlene Luftbildauswertung.</p>

## 1.7 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 21.11.2023

### 1.7.1 Telekommunikation

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

Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	
--	--

## **1.8 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 21.11.2023**

### **1.8.1 Telekommunikation**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p style="padding-left: 40px;">Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>	<p>Ein Ausbau ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zum Leitungsschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>

## **1.9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 27.11.2023**

### **1.9.1 Bodenschutz, Grundlagen**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten</p>	<p>Die Hinweise zu den grundlegenden Prinzipien des Bodenschutzes und deren Übernahme in die Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung stützt sich bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs auf die Vorgaben der Raumordnung.</p>

<p>diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p>	
---	--

### 1.9.2 Bodenbewertung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundesbodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p> <p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden. Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (BÜK50), auf welche sich in Kapitel 4.2.1 bezogen wird, wurde bereits 2017 durch die Bodenarte 1:50.000 (BK50) abgelöst. Um den aktuellen Kenntnisstand abzubilden, sollte die BK50 verwendet werden.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:</p> <p>Kategorie</p>	<p>Die äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit wurde in der Begründung beschrieben. Alle Flächen, die in Lelm für eine weitere Siedlungsentwicklung in Frage kommen, weisen eine hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Insofern können Beeinträchtigungen in sehr fruchtbare Böden nicht grundsätzlich vermieden werden.</p> <p>Besondere Ausgleichsmaßnahmen, die die Bodenfunktion Bodenfruchtbarkeit an anderer Stelle erheblich aufwerten kann die Stadt nicht durchführen. Die Kompensation bezieht sich allgemein auf die Stärkung von Bodenfunktionen durch Extensivierung.</p>

<p>hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit</p> <p>Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.</p> <p>Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p>	
---	--

### 1.9.3 Kompensation beeinträchtigter Bodenfunktionen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung).</p>	<p>Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen führen zu einer dauerhaften Renaturierung landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p>

### 1.9.4 Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer</p>	<p>Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Festsetzungen dazu erfolgen nicht. Die Grundsätze des Bodenschutzes sind bei der Bauausführung zu beachten. Im städtebaulichen Vertrag wird auf die zu beachtenden Vorschriften hingewiesen</p>

<p>ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p>	
---	--

### 1.9.5 Baugrund

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen <math>\leq 200\text{m}</math> u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.</p> <p>Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass</p>	<p>Die Hinweise zum Baugrund werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.</p>



<p>des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a> &gt; Geologie &gt; Geogefahren &gt; Subrosion &gt; Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.</p> <p>Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den</p> <p>Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p> <p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	
--	--

### 1.9.6 Hinweise

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
---	--

## 1.10 Feldmarkinteressentschaft Lelm, Schreiben vom 28.11.2023

### 1.10.1 Art der baulichen Nutzung (Abschnitt 3.1)

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir widersprechen wiederholt der Ausweisung als Wohngebiet. Wir leben in einem Dorf. Die für ein Wohngebiet zulässigen Immissionen zerstören auf Dauer den Dorfcharakter. Wir erwarten in Zukunft bei der Umwandlung in ein Wohndorf massive Probleme im Dorfbzusammenhalt und für die Landwirtschaft. Da bereits zwei Wohngebiete bestehen von denen eines die Nutzung des Sportplatzes nachhaltig zerstört hat, verstehen wir nicht wie trotz mehrfachen Widerspruchs mit reinen Wohngebieten der Charakter eines lebendigen Dorfes zerstört wird.</p> <p>Dies betrifft auch die zukünftige Nutzung des Friedhofes für Trauerfeiern. Auf dem Friedhof sind verstärkte Lärm Immissionen aufgrund des demografischen Wandel durch Trauerfeiern zu erwarten.</p> <p>Unter Punkt 2.1 wird zwar die Akzeptanz der landwirtschaftlichen Nutzung gefordert, dazu gibt es aber leider keine weitere Definition.</p>	<p>Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes entspricht der bindenden Vorgabe des Flächennutzungsplans und der zu erwartenden Nachfrage. Die Festsetzung einer anderen Art der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Fall städtebaulich nicht begründbar. Das Konfliktthema Landwirtschaft/Wohngebiet wird nur sehr allgemein angesprochen. Hinweise auf konkret zu erwartende Konflikte zwischen den Wohngebiet und einzelnen Hofstellen oder landwirtschaftlichen Einrichtungen werden nicht benannt.</p> <p>Die Integration von neuen Bürgern, die keinen Bezug zu dörflichen Traditionen haben, stellt die Dorfgemeinschaften vor Herausforderungen. Die Veränderungen im Dorfleben sind jedoch auch allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen geschuldet, z.B. dass die Erwerbstätigkeit der meisten Bürger außerhalb des Dorfes liegt. Ein Verzicht auf neue Wohnbauflächen kann die dörfliche Gemeinschaft ebenfalls negativ betreffen, wenn sich dadurch die Altersstruktur stärker dahingehend verändert, dass dadurch weniger junge Familien im Dorf leben.</p> <p>Besondere Konflikte zwischen Wohngebieten und Friedhöfen sind nicht zu erwarten. Diese Nutzungsarten gelten städtebaulich als verträglich.</p>

### 1.10.2 Grünflächen (Abschnitt 3.7)

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Insbesondere der Wegfall des östlichen Begrünungstreifen ist ein massiver Eingriff in die Bewirtschaftung der angrenzenden	Der entfallende Begrünungstreifen ist die durch den B-Plan „Ackerstraße“ an dessen östlicher Geltungsbereichsgrenze

<p>Flächen da der dortige Feldweg für den Nord-östlichen Feldbereich die Hauptverkehrsachse ist.</p> <p>Deshalb widersprechen wir dem Wegfall des Grünstreifens.</p>	<p>festgesetzte Anpflanzung auf Privatgrundstücken. Also die Fläche, die im vorliegenden Plan an der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegt und als Grünfläche festgesetzt ist. Anpflanzungen sind nun nicht mehr festgesetzt, da diese keine Wirkung als Ortsrandeingrünung hätten.</p> <p>Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Anpflanzung festgesetzt.</p>
--	--

### 1.10.3 Flächen für Maßnahmen (Abschnitt 3.8)

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Anpflanzung von Bäumen auf der Ostseite der Zufahrt müssen wir widersprechen. Auf der Westseite existieren bereits Obstbäume. Eine beidseitige Baumbepflanzung führt zu Einschränkungen in der Durchfahrtsbreite und Höhe.</p> <p>Für die landwirtschaftlichen Maschinen ist jederzeit eine lichte Weite von &gt; 4 m bei einer Mindesthöhe von 4 m freizuhalten.</p> <p>Deshalb sehen wir auch den Abstand von 1,25 m der Baumbepflanzung zur Weggrenze als zu eng an.</p>	<p>Die in Abschnitt 3.8 beschriebenen Anpflanzungen befinden sich auf einer öffentlichen Fläche, die auf dem bisherigen Acker, westlich des FI-Weges angelegt werden. Ein erheblicher Konflikt mit dem Verkehr auf dem angrenzenden FI-Weg ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Bäume östlich des bisherigen FI-Weges, der nun als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von fast 12 m festgesetzt wird, entspricht keiner verbindlichen Festsetzung. In der Begründung heißt es dazu: „Die Fahrbahn soll hier 6,5 m breit werden. Seitlich können Versickerungsmulden entstehen und Bäume gepflanzt werden. Während die Ackerstraße nicht vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird, ist dieser Straßenabschnitt für die Erschließung der nördlichen gelegenen Feldflur notwendig. Dieser Belang ist bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.“</p> <p>Die Abstimmung über die genaue Gestaltung der Verkehrsfläche sowie der Seitenstreifen soll der Erschließungsplanung überlassen bleiben.</p>

### 1.10.4 Abwasser und Wasser (Abschnitte 3.11.4 und 4.2.2)

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Unsere Gräben sind von der Auslegung nicht geeignet die anfallenden Wassermengen aufzunehmen.</p>	<p>Das Regenrückhaltebecken befindet sich an der tiefsten Stelle des Geltungsbereichs. Das ist für die Führung der Entwässerungsleitun-</p>

<p>Als Unterhaltungsverband der Gräben widersprechen wir deshalb der Einleitung aus dem Regenwasserrückhalte Becken.</p> <p>Als Alternative bietet sich die Möglichkeit der Verlängerung des Regenwasserkanals aus der Schierenstr/Laagst. an.</p>	<p>gen naheliegend und wirtschaftlich. Die Einleitung des Wassers in den angrenzenden Graben drängt sich auf. Die Einleitung unterliegt einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Im Genehmigungsverfahren wird die verträgliche Einleitmenge bestimmt, die in der Regel nicht größer sein darf als der bisherige Gebietsabfluss. Der Unterhaltungspflichtige kann dabei seine Belange vortragen.</p> <p>Eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal Schierenstraße/Laagstraße ist aus verschiedenen Gründen abzulehnen.</p> <p>Das Niederschlagswasser der am tiefsten liegenden Grundstücken wird nicht im freien Gefälle in den vorhandenen Kanal einzuleiten sein, da eine Kuppe zu überwinden ist. Der Wasserverband Weddel-Lehre lehnt diese Alternative aus hydraulischen Gründen ab. Die Einleitung in einen Graben der offenen Feldflur birgt bei Extremniederschlägen ein geringeres Schadensrisiko, als die Einleitung in einen Kanal, der weitere Siedlungsteile passiert.</p>
--	---

#### 1.10.5 Mensch (Abschnitt 4.2.6)

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In dem Bereich befinden sich hocharbeitsfähige Flächen. Die Bewirtschaftung darf nicht durch Wohngebiete eingeschränkt werden. Bitte Punkt 3.1 beachten.</p> <p>Gerade das Jahr 2023 zeigt mal wieder sehr eindrucksvoll, dass Landwirtschaft nicht nach Uhrzeit und Datum funktioniert.</p>	<p>Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht eingeschränkt. An anderen Stellen des Ortsrandes sowie in anderen Dörfern bestehen vergleichbare Situationen, die eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen. Dabei ist gegenseitige Rücksichtnahme gefordert.</p>

#### 1.11 Unterhaltungsverband Schunter, Schreiben vom 31.10.2023

##### 1.11.1 Keine Anregungen oder Hinweise

#### 1.12 Tennet, Schreiben vom 30.10.2023

##### 1.12.1 Keine Anregungen oder Hinweise

#### 1.13 Samtgemeinde Nord-Elm, Schreiben vom 1.11.2023

##### 1.13.1 Keine Anregungen oder Hinweise

**1.14 Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Wolfenbüttel, Schreiben vom 26.10.2023**

**1.14.1 Keine Anregungen oder Hinweise**

**1.15 Harzwasserwerke GmbH, Schreiben vom 27.10.2023**

**1.15.1 Keine Anregungen oder Hinweise**

**1.16 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 25.10.2023**

**1.16.1 Keine Anregungen oder Hinweise**

**1.17 IHK, Schreiben vom 15.11.2023**

**1.17.1 Keine Anregungen oder Hinweise**

**1.18 GAA, Schreiben vom 17.11.2023**

**1.18.1 Keine Anregungen oder Hinweise**

**1.19 Polizeikommissariat Helmstedt, Schreiben vom 21.11.2023**

**1.19.1 Keine Anregungen oder Hinweise**

**1.20 Handwerkskammer, Schreiben vom 24.11.2023**

**1.20.1 Keine Anregungen oder Hinweise**

**1.21 Niedersächsisches Landvolk - Braunschweiger Land e.V., Schreiben vom 24.11.2023**

**1.21.1 Keine Anregungen oder Hinweise**

## 2 Stellungnahmen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach 3(1) BauGB

### 2.1 RA Lehmann für Bürger Nr.1, Schreiben vom 16.11.2023

#### 2.1.1 Mangelnde Nachfrage

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Es erscheint nicht sinnvoll, ein weiteres Baugebiet vor den Toren der Stadt Königslutter zu erschließen.</p> <p>Mit dieser Meinung steht unsere Mandantin nicht alleine da: „Der Neubaumarkt in Königslutter ist nahezu tot!“ Auch Herr Sven Hansmeier (FIBAV Chef) äußert sich am 18.10.2023 in der Braunschweiger Zeitung höchst kritisch gegenüber dem Neubaumarkt und generell dem Baugewerbe. Er spricht von einer der größten Baukrisen seit dem Zweiten Weltkrieg. „Baureifes Bauland geht einfach nicht mehr über den Ladentisch!“ Laut seiner Aussage in der Braunschweiger Zeitung halten sich Bauwillige stark zurück. In den Neubaugebieten der FIBAV in Königslutter, „In den Gärten II“ und „Lutterberg“ herrscht nahezu Stillstand, sagt FIBAV Geschäftsführer Hansmeier. „Im Moment passiert so wenig, dass die Vermarktung statistisch kaum bewertbar ist.“ Da alle übrigen Baugebiete in und um die Stadt Königslutter nicht ausgelastet sind und nach Aussage der FIBAV zurzeit ein Abschwung im Baugewerbe zu verzeichnen ist, halte ich es für höchst fragwürdig ein weiteres Baugebiet auf den Markt zu bringen.</p>	<p>Mit dem vorliegenden Bauleitplan soll die Baulandentwicklung Lelms für die nächsten 10 Jahre planungsrechtlich abgesichert werden. Die momentane Schwäche in der Baulandnachfrage kann nicht auf diesen Zeitraum übertragen werden. Die derzeit geringe Nachfrage ist nicht dem fehlenden Bedarf nach Wohnraum und Bauflächen geschuldet, sondern den erschwerten wirtschaftlichen Bedingungen. Die Stadt geht davon aus, dass das Bauland langfristig nachgefragt wird. Ein Aufschieben des nun eingeleiteten Bauleitplanverfahrens hält die Stadt nicht für sinnvoll, da Bauleitplanverfahren ohnehin oft längere Verfahrenszeiten haben.</p>

#### 2.1.2 Leerstände im Ortskern

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Weiterhin stehen im Ortskern von Lelm diverse Höfe und Gebäude leer. Diese verfallen zusehends und werden weder abgerissen noch saniert. Die Historie dieser Häuser sowie das äußere Erscheinungsbild des Lelmer Ortskerns werden hierbei völlig außer Acht gelassen.</p> <p>Anstatt das Ortsbild zu wahren und Gebäude zu sanieren oder an gleicher Stelle wieder</p>	<p>Die Stadt hat sich einen Überblick über leerstehende Wohngebäude in Lem verschafft. Dabei wurden 16 sehr unterschiedliche Objekte erfasst: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Zweifamilienhäuser, teilweise sehr alte Bausubstanz mit hohem Sanierungsstau bis zu einem nicht fertiggestellten Neubau (Rohbau). Die Sanierungszustände der einzelnen Objekte konnte nicht erfasst werden. Teilweise sind</p>

<p>aufzubauen, soll ein völlig neues Baugebiet am Rande Leims entstehen, was sich schwer in das Ortsbild fügen wird.</p>	<p>laufende oder junge Sanierungen erkennbar. Ein erheblicher Anteil der Gebäude weist ungünstige Grundstückssituationen auf, wenn man die Möglichkeiten der Freiraumgestaltung in einem ländlichen Neubaugebiet zum Maßstab nimmt. Für einige Gebäude kann man die Sanierungswürdigkeit in Frage stellen. Dabei bietet sich auch nicht immer ein Ersatzbau an, da bei einem Ersatzbau Bauabstände eingehalten werden müssen, die im Bestand nicht immer gegeben sind. Die Grundstücksgrößen beginnen bei 200 m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf die Angebotsstruktur der Immobilien unterscheiden sich viele dieser Bestandsimmobilien so stark von dem Angebot in einem Neubaugebiet, dass man von weitgehend unabhängigen Marktsegmenten ausgehen kann. Lediglich der Rohbau stellt ein unmittelbar vergleichbares Objekt dar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Objekt nicht mehr am Markt verfügbar sein wird, wenn der B-Plan „Ackerstraße II“ rechtswirksam wird.</p> <p>Ca. die Hälfte der Objekte entspricht ungefähr dem Umfang an Wohnfläche und zugeordnetem Freiraum wie er im Baugebiet Ackerstraße II angeboten werden soll. Die meisten dieser Objekte lassen sich nur schwer barrierefrei umbauen und der Sanierungsaufwand für eine zukunftsorientierte Wärmedämmung und Wärmeversorgung lässt sich nur schwer abschätzen. Insofern gibt es ein Segment in der Immobiliennachfrage, für das zurzeit eine dieser Gebrauchtimmobilen mit Sanierungsbedarf nicht infrage kommt. Für diese Kaufinteressierten ist die Realisierung der aktuellen Energieeffizienzstandards von großer Bedeutung und das Risiko eines verborgenen Sanierungsaufwandes soll vermieden werden.</p> <p>Die Stadt sieht keine Möglichkeit den Gebrauchtimmobilenmarkt wesentlich zu beleben, in dem sie das Angebot an Neubaugrundstücken bewusst knapphält. Die Nachfrage in diesem Immobiliensegment würde dann in Neubaugebieten anderer Gemeinden befriedigt werden.</p>
--	---

	Die Stadt sieht auch keine anderen Möglichkeiten die Sanierung und Vermarktung dieser privaten Grundstücke wirksam voranzutreiben. Die Marktgängigkeit der Gebrauchtimmobilien hängt vielmehr von deren Preisen ab und ggf. von der Aussicht, eine zukunftsichere Sanierung bewältigen zu können.
--	---

### 2.1.3 Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Außerdem sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auf dem Gebiet Ackerstraße II zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Es müssen für dieses neue Baugebiet nachweislich Ausgleichsflächen vorhanden sein, um der durch das Baugebiet entstehenden Versiegelung entgegenzuwirken.	Die überplante Fläche ist von keiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt. Flächen, bei deren geringere Auswirkungen für den Naturhaushalt entstehen, stehen bei der Baulandentwicklung in der Regel nicht zur Verfügung. Insofern sind Ausgleichsmaßnahmen im üblichen Umfang geplant.

### 2.1.4 Verkehr

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Durch die geplante Bebauung des Baugebietes Ackerstraße II werden die Lärm- und Staubbelastungen signifikant erhöht. In der bereits vorhanden Ackerstraße wird eine Belastung durch die Baufahrzeuge erwartet, die deutlich über dem zulässigen Maximalwert für Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet liegt. Weiterhin ist die vorhandene Straße viel zu schmal gebaut worden, bereits zum jetzigen Zeitpunkt muss ein Fahrzeug zurücksetzen oder auf der Hauptstraße warten, wenn ein weiteres Fahrzeug in Richtung Hauptstraße fahren oder in die Ackerstraße einbiegen möchte, selbst für Radfahrer oder Personen mit Kinderwägen ist es schwer ein Auto zu passieren ohne stehen zu bleiben und an den Rand auszuweichen. Größere Fahrzeuge sind gar nicht in der Lage in die Ackerstraße einzubiegen, da es für sie keine Wendemöglichkeiten gibt.</p> <p>Die Durchfahrt über die Ackerstraße zum Neubaugebiet Ackerstraße II, muss über die</p>	<p>Der Lärm des Bauverkehrs so wie auch der Lärm auf den Baustellen für die neue Wohnbebauung ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig. Insofern sind die dadurch zu erwartenden Immissionen prinzipiell auch im benachbarten Wohngebiet hinzunehmen.</p> <p>Abgesehen von der grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit wird sich die Stadt um eine möglichst verträgliche Lösung für den Baustellenverkehr bemühen. Dies betrifft neben dem Aspekt des Lärms insbesondere die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Eine Führung des Baustellenverkehrs über die Schierenstraße ist daher zu erwägen. Die vorgeschlagene Verkehrsführung über die Laagstraße erscheint hinsichtlich der Lärmminimierung nicht besonders geeignet, da alle Wohngrundstücke gleichermaßen schutzwürdig sind und an der Laagstraße deutlich mehr Wohnhäuser</p>



<p>Laagstraße oder anderweitig erfolgen und durch Polier am Ende der Ackerstraße (somit Sackgasse) unterbunden werden, da ansonsten die Baufahrzeuge und späteren Anwohner der Ackerstraße II über die Ackerstraße fahren und wie oben benannt, ein Befahren der Ackerstraße für die bereits vorhandenen Anwohner und Anwohnerinnen nicht mehr möglich ist. Das Verkehrsaufkommen wäre zu hoch, Kinder wären gefährdet, die Straße würde der Belastung nicht standhalten und die Zufahrt von Feuerwehr und Krankenwagen wäre nicht gesichert. Weder für die Ackerstraße noch für die Ackerstraße II.</p> <p>Ein eigener Zufahrtsweg der Ackerstraße II würde weiterhin dafür sorgen, dass der Friedhof nicht mehr von der Ackerstraße angefahren wird (auch diese Besucher befahren häufig die schmale Ackerstraße), sondern mehr Besucher den Haupteingang in der Laagstraße nutzen würden, in der sich auch adäquate Parkplätze am Seitenstreifen befinden. Diese gibt es nämlich im hinteren Bereich des Friedhofs nicht.</p> <p>Generell gibt es in der Ackerstraße keine Möglichkeiten Fahrzeuge abzustellen, da diese die komplette Zu- und Durchfahrt blockieren würden und größeren Fahrzeugen (Mülltransport, Postlieferungen, Krankenwagen etc.) das so schon schwere Wenden unmöglich machen würden. Parkplätze und Straßenbreite sollte bei weiteren Wohngebieten bedacht werden.</p>	<p>anliegen als an der Ackerstraße. Der Bebauungsplan trifft dazu keine abschließende Festlegung.</p> <p>Für die langfristige Entwicklung des Verkehrs wird die Führung über die Schierenstraße und die Laagstraße als Entlastung der schmalen Ackerstraße wichtig. Gerade größere Fahrzeuge wie Müllfahrzeuge oder auch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen so auf der Ackerstraße nicht wenden, sondern können auf der anderen Seite abfahren. Eine dauerhafte Sperrung zwischen der bisherigen Ackerstraße und dem neu geplanten Straßenabschnitt erscheint aus diesem Grund nicht sinnvoll. Eine abschließende Entscheidung dazu wird im Rahmen des Bebauungsplans nicht getroffen.</p>
---	---

### 2.1.5 Grundstücks- und Infrastrukturkosten, Belastungen durch Lärm und Schmutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Herr Hansmeier spricht im Bericht in der Braunschweiger Zeitung vom 18.10.2023 auch davon, dass Bauen etwas für Reiche geworden sei. „Die Grundstückspreise liegen ungefähr zwischen 260 und 300 Euro pro Quadratmeter, zuzüglich weiterer Posten wie dem Infrastruktur-Beitrag.“ Dieser gestaltet sich in Lelm auf einem unerschlossenen Acker mit voraussichtlich notwendiger Wasserhebeanlage natürlich besonders hoch. Aufgrund dieser hohen Grundstückspreise und den daraus resultierenden sehr</p>	<p>Für das Baugebiet sind keine besonders hohen Erschließungskosten und keine zusätzlichen Infrastrukturbeiträge zu erwarten. Eine Hebeanlage für Abwasser wird nicht benötigt.</p> <p>Auch wenn sich der Zeitraum, über den das Baugebiet vollständig bebaut sein wird, um einige Jahre ausdehnt, sind damit insgesamt nicht mehr Belästigungen verbunden.</p>

langen Bauphasen (Kosten, Material-, Personalmangel usw.), wird die Belastung durch Lärm und Schmutz unzumutbar für die Anwohnerinnen und Anwohner der angrenzenden Grundstücke.	
--	--

### 2.1.6 Kindergarten und Krippe

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Generell ist die Infrastruktur von Lelm insbesondere für Familien mit Kindern (in ein Neubaugebiet ziehen erfahrungsgemäß Familien mit kleinen Kindern oder Paare, die in einem Alter sind, wo ihre Familienplanung noch nicht abgeschlossen ist) ausbaufähig. Die Kinder benötigen einen Krippen- oder Kindergartenplatz. Zurzeit fehlen in Königslutter 200 Plätze für Krippen- und Kindergartenkinder. Der vorhandene Kindergarten in Lelm ist zu klein und auch nicht ansprechend. Es fehlen Gelder und Personal, diesen entsprechend zu gestalten und eine verlässliche Betreuung zu gewährleisten. Wenn in der Ackerstraße ein neues Baugebiet erschlossen wird, sollte der Verkäufer der einzelnen Grundstücke, die Auflage erhalten, eine Krippe und einen Kindergarten auf seine Kosten zu bauen bzw. den bereits vorhandenen Kindergarten in Lelm entsprechend umzugestalten und zusätzlich die entsprechenden Rücklagen zu bilden, um Personal ausbilden zu lassen, bzw. das qualifizierte Fachpersonal zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Der Vorschlag, dass der „Verkäufer“ (Erschließungsträger) auf seine Kosten einen Kindergarten und eine Krippe bauen lassen soll, bedeutet in der Konsequenz, dass die Projektkosten, die auf die einzelnen Bauwilligen umzulegen sind, entsprechend steigen. Junge Familien sollen nach diesem Vorschlag nicht nur die üblichen Kosten eines Kindergartenplatzes tragen, sondern seine Errichtung zu einem wesentlichen Anteil finanzieren. Das gleiche würde für ältere Bauherren gelten, die sich dort für den Ruhestand eine barrierefreie Doppelhaushälfte errichten lassen. Familien, die in anderen Teilen des Ortes ein Haus erwerben, müssten demnach diese Kosten nicht tragen. Eine solche Regelung gab es auch beim zuletzt geplanten Wohngebiet „Ackerstraße“ nicht und wird für dieses Baugebiet ebenfalls nicht erwogen.</p>

### 2.1.7 Ortsdurchfahrt

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Weiterhin kommt es bei der Überquerung der Hauptstraße in Lelm häufiger zu Unfällen. Im Bereich von Ortseinfahrt und Ortsausfahrt wird sich nur selten an die Geschwindigkeitsbegrenzung (50 km/h) gehalten. Exakt an diesen Stellen befinden sich die beiden Bushaltestellen von Lelm. In letzter Zeit wurde ein Mädchen angefahren, dass die Hauptstraße überquert hat und von einem Fahrzeug erfasst wurde. Aufgrund dieser Gefahrenlage begleiten viele Eltern ihre Kinder über das Grundschulalter hinaus über</p>	<p>Der angesprochene Sachverhalt betrifft die vorliegende Planung nicht unmittelbar.</p> <p>Die Ortsdurchfahrt ist nach Einschätzung des Ordnungsamtes aufgrund der vorliegenden Informationen grundlegend sehr unauffällig, der Ortsrat bzw. die Anwohner haben hier in dem Bereich bereits Geschwindigkeitsanzeiger installiert.</p> <p>Der Unfall ist dem Ordnungsamt bisher nicht bekannt und wurde auch nicht bei der Stadt bisher angegeben. Daher kann sich die Stadt</p>

<p>die Hauptstraße zu den entsprechenden Bushaltestellen oder Spielverabredungen, da sie um die Unversehrtheit ihrer Kinder fürchten. Es erschließt sich mir nicht, warum in Lelm, einem Ort mit viel Durchfahrtsverkehr auf der Hauptstraße, weder eine 30er-Zone angelegt wurde, noch ein Zebrastreifen mit Beleuchtung oder ein Ampelsystem installiert wurde. Insbesondere im Bereich der Bushaltestellen wäre dies essentiell wichtig um die Überquerung der Hauptstraße sicherer zu machen.</p>	<p>dazu zurzeit nicht positionieren und auch keine weiteren Angaben zum Unfallgeschehen geben.</p> <p>Das Anliegen einer Tempobegrenzung hat die Stadt an den Landkreis Helmstedt weitergeleitet. Eine Tempobegrenzung mit 30 km/h wird bei einer Ortsdurchfahrt jedoch sehr selten angeordnet.</p> <p>Fußgängerquerungshilfen jeglicher Art werden nur installiert, wenn es ein bestimmtes Verhältnis zwischen Fußgänger und KFZ geben muss, dieses sind in Lelm nach Auffassung der Stadt nicht erfüllt. Für die Anordnung solcher ist der Landkreis zuständig, für Bau und Unterhaltung der Straßenbaulastträger.</p> <p>Die Stadt wird bezüglich der Unfallstatistik noch einmal die Polizei kontaktieren, um ggf. auf eine veränderte Situation reagieren zu können. Die Klärung dieser Fragen zur Ortsdurchfahrt betrifft das geplante Baugebiet nicht unmittelbar. Die Verkehrssicherheit auf der Ortsdurchfahrt ist unabhängig vom geplanten Baugebiet zu beurteilen und zu gewährleisten.</p>
---	--

### 2.1.8 Spielplatz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Weiterhin verfügt Lelm über keinen geeigneten Spielplatz, insbesondere für kleinere Kinder. Diese würden ihn sicher nutzen, da er sich in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten befindet, aber nicht ansprechend ist und für Kleinkinder und auch Schulanfänger kaum bespielbar ist. Viele Familien weichen auf die wunderschön sanierten und angelegten Spielplätze in der Umgebung aus oder bleiben im heimischen Garten. Auch hier wäre der Verkäufer der Grundstücke dazu zu verpflichten, auf seine Kosten, einen entsprechenden Kinderspielplatz mit altersangemessenen Spielgeräten in dem Neubaugebiet zu errichten.</p> <p>Nach Auffassung unserer Mandantin sollten zunächst Voraussetzungen geschaffen werden, die der Sicherheit und Freude vor allem der Kinder zu Gute kommen, bevor</p>	<p>Da Lelm einen Spielplatz hat, soll im Plangebiet kein weiterer errichtet werden, zumal die Stadt dann zwei Spielplätze dauerhaft unterhalten müsste. Mit der Beschränkung auf einen Spielplatz im Dorf sollen die finanziellen Aufwendungen konzentriert werden, um eine gute Ausstattung und Pflege zu gewährleisten. Da Spielplätze vor allem auch soziale Treffpunkte sind, hält es die Stadt für sinnvoll, dass es im Dorf einen guten Ort für diese Funktion gibt und nicht mehrere.</p> <p>Der Hinweis zum Zustand des Spielplatzes betrifft die vorliegende Planung nicht. Es handelt sich um keine planungsrechtliche Fragestellung.</p>

neue Wohngebiete aus dem Boden gestampft werden, denen die aktuellen Gegebenheiten nicht im Ansatz gerecht werden.	
--	--

### 2.1.9 Naturentwicklung als Alternative

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Unsere Mandantin unterbreitet folgenden Alternativvorschlag:</p> <p>Die Stadt Königslutter kauft dieses Baugebiet vom derzeitigen Besitzer zurück und ermöglicht den Bestand der Artenvielfalt und des Biotops auf diesem Grundstück.</p> <p>Die Stadt Königslutter würde einen umfassenden Beitrag leisten, um sich auch über die Stadtgrenzen hinaus als eine Stadt zu präsentieren, die ein besonderes Augenmerk auf unsere Natur- und Umwelt legt und sich dafür einsetzt diese auch für nachfolgende Generationen zu erhalten und zu schützen.</p> <p>Dies sind die Einwände unserer Mandantin zum Bebauungsplan Lelm Nr. 5 und zum zukünftigen Neubaugebiet Ackerstraße II.</p>	<p>Die Gemeinde hält an der Planung fest, um die Baulandentwicklung der nächsten 10 Jahre planungsrechtlich abzusichern.</p> <p>Für die vorgeschlagene Naturentwicklung stehen der Stadt keine Haushaltsmittel zur Verfügung.</p>

## 2.2 Bürger/Bürgerin Nr.2 sowie 14 weitere Unterzeichnende, Schreiben vom 21.11.2023

### 2.2.1 Mangelnde Nachfrage

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Lelm Nr. 5 Ackerstraße II ein.</p> <p>Ich finde es nicht sinnvoll ein weiteres Baugebiet vor den Toren der Stadt Königslutter zu erschließen. Mit dieser Meinung stehe ich nicht alleine dar: „Der Neubaumarkt in Königslutter ist nahezu tot!“ Auch Herr Sven Hansmeier (FIBAV Chef) äußert sich am 18.10.2023 in der Braunschweiger Zeitung höchst kritisch gegenüber dem Neubaumarkt und generell dem Baugewerbe. Er spricht von einer der größten Baukrisen seit dem Zweiten Weltkrieg. „Baureifes Bauland geht einfach nicht mehr über den Ladentisch!“ Laut seiner Aussage in der Braunschweiger Zeitung</p>	<p>Kopieren aus 2.1.1</p>

halten sich Bauwillige stark zurück. In den Neubaugebieten der FIBAV in Königslutter, „In den Gärten II“ und „Lutterberg“ herrscht nahezu Stillstand, sagt FIBAV Geschäftsführer Hansmeier. „Im Moment passiert so wenig, dass die Vermarktung statistisch kaum bewertbar ist.“ Da alle übrigen Baugebiete in und um die Stadt Königslutter nicht ausgelastet sind und nach Aussage der FIBAV zurzeit ein Abschwung im Baugewerbe zu verzeichnen ist, halte ich es für höchst fragwürdig ein weiteres Baugebiet auf den Markt zu bringen.	
---	--

### 2.2.2 Leerstände im Ortskern

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Weiterhin stehen im Ortskern von Lelm diverse Höfe und Gebäude leer. Diese verfallen zusehends und werden weder abgerissen noch saniert. Die Historie dieser Häuser sowie das äußere Erscheinungsbild des Lelmer Ortskerns werden hierbei völlig außer Acht gelassen. Anstatt das Ortsbild zu wahren und Gebäude zu sanieren oder an gleicher Stelle wieder aufzubauen, soll ein völlig neues Baugebiet am Rande Leims entstehen, was sich schwer in das Ortsbild fügen wird.	Kopieren aus 2.1.2

### 2.2.3 Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Außerdem sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auf dem Gebiet Ackerstraße II zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Es müssen für dieses neue Baugebiet nachweislich Ausgleichsflächen vorhanden sein, um der durch das Baugebiet entstehenden Versiegelung entgegenzuwirken.	Kopieren aus 2.1.3

### 2.2.4 Verkehr

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Durch die geplante Bebauung des Baugebietes Ackerstraße II werden die Lärm- und	Kopieren von 2.1.4

Staubbelastungen signifikant erhöht. In der bereits vorhanden Ackerstraße wird eine Belastung durch die Baufahrzeuge erwartet, die deutlich über dem zulässigen Maximalwert für Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet liegt. Weiterhin ist die vorhandene Straße viel zu schmal gebaut worden, bereits zum jetzigen Zeitpunkt muss ein Fahrzeug zurücksetzen oder auf der Hauptstraße warten, wenn ein weiteres Fahrzeug in Richtung Hauptstraße fahren oder in die Ackerstraße einbiegen möchte, selbst für Radfahrer oder Personen mit Kinderwägen ist es schwer ein Auto zu passieren ohne stehen zu bleiben und an den Rand auszuweichen. Größere Fahrzeuge sind gar nicht in der Lage in die Ackerstraße einzubiegen, da es für sie keine Wendemöglichkeiten gibt.

Die Durchfahrt über die Ackerstraße zum Neubaugebiet Ackerstraße II, muss über die Laagstraße oder anderweitig erfolgen und durch Polier am Ende der Ackerstraße (somit Sackgasse) unterbunden werden, da ansonsten die Baufahrzeuge und späteren Anwohner der Ackerstraße II über die Ackerstraße fahren und wie oben benannt, ein Befahren der Ackerstraße für die bereits vorhandenen Anwohner und Anwohnerinnen nicht mehr möglich ist. Das Verkehrsaufkommen wäre zu hoch, Kinder wären gefährdet, die Straße würde der Belastung nicht standhalten und die Zufahrt von Feuerwehr und Krankenwagen wäre nicht gesichert. Weder für die Ackerstraße noch für die Ackerstraße II.

Ein eigener Zufahrtsweg der Ackerstraße II würde weiterhin dafür sorgen, dass der Friedhof nicht mehr von der Ackerstraße angefahren wird (auch diese Besucher befahren häufig die schmale Ackerstraße), sondern mehr Besucher den Haupteingang in der Laagstraße nutzen würden, in der sich auch adäquate Parkplätze am Seitenstreifen befinden. Diese gibt es nämlich im hinteren Bereich des Friedhofs nicht.

Generell gibt es in der Ackerstraße keine Möglichkeiten Fahrzeuge abzustellen, da diese die komplette Zu- und Durchfahrt

blockieren würden und größeren Fahrzeugen (Mülltransport, Postlieferungen, Krankenwagen etc.) das so schon schwere Wenden unmöglich machen würden. Parkplätze und Straßenbreite sollte bei weiteren Wohngebieten bedacht werden.	
--	--

### 2.2.5 Grundstücks- und Infrastrukturkosten, Belastungen durch Lärm und Schmutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Herr Hansmeier spricht im Bericht in der Braunschweiger Zeitung vom 18.10.2023 auch davon, dass Bauen etwas für Reiche geworden sei. „Die Grundstückspreise liegen ungefähr zwischen 260 und 300 Euro pro Quadratmeter, zuzüglich weiterer Kosten wie dem Infrastruktur-Beitrag.“ Dieser gestaltet sich in Lelm auf einem unerschlossenen Acker mit voraussichtlich notwendiger Wasserhebeanlage natürlich besonders hoch. Aufgrund dieser hohen Grundstückspreise und den daraus resultierenden sehr langen Bauphasen (Kosten, Material-, Personalmangel usw.), wird die Belastung durch Lärm und Schmutz unzumutbar für die Anwohnerinnen und Anwohner der angrenzenden Grundstücke.	Kopieren von 2.1.5

### 2.2.6 Attraktivität der Baugrundstücke, Windkraftanlagen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Darüber hinaus ist ein Argument für den Kauf eines Grundstücks im Gebiet der Ackerstraße II der freie, weite Blick über die Felder. Durch die geplanten Windkraftanlagen im Bereich der parallel zur B1 verlaufenden Bahnstrecke wird dieses Idyll genommen und die Baugrundstücke verlieren an Attraktivität (Lärmpegel, Schattenwurf, Sichteinschränkung), wodurch es sicher schwieriger wird Grundstückskäufer zu finden.	Windkraftanlagen sind inzwischen in vielen Teilen der Region zum Bestandteil des Landschaftsbildes geworden. Die Stadt geht davon aus, dass hier auch mit der langfristig zu erwartenden Nachbarschaft zu Windkraftanlagen attraktive Baugrundstücke entstehen.  Bei der Genehmigungsplanung der Windkraftanlagen sind die vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen entsprechend ihres Schutzanspruchs zu berücksichtigen.

### 2.2.7 Kindergarten und Krippe

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Generell ist die Infrastruktur von Leim insbesondere für Familien mit Kindern (in ein Neubaugebiet ziehen erfahrungsgemäß	Kopieren aus 2.1.6

<p>Familien mit kleinen Kindern oder Paare, die in einem Alter sind, wo ihre Familienplanung noch nicht abgeschlossen ist) ausbaufähig. Die Kinder benötigen einen Krippen- oder Kindergartenplatz. Zurzeit fehlen in Königslutter 200 Plätze für Krippen- und Kindergartenkinder. Der vorhandene Kindergarten in Lelm ist zu klein und auch nicht ansprechend. Es fehlen Gelder und Personal, diesen entsprechend zu gestalten und eine verlässliche Betreuung zu gewährleisten. Wenn in der Ackerstraße ein neues Baugebiet erschlossen wird, sollte der Verkäufer der einzelnen Grundstücke, die Auflage erhalten, eine Krippe und einen Kindergarten auf seine Kosten zu bauen bzw. den bereits vorhandenen Kindergarten in Lelm entsprechend umzugestalten und zusätzlich die entsprechenden Rücklagen zu bilden, um Personal ausbilden zu lassen, bzw. das qualifizierte Fachpersonal zur Verfügung zu stellen.</p>	
---	--

### 2.2.8 Ortsdurchfahrt

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Weiterhin kommt es bei der Überquerung der Hauptstraße in Lelm häufiger zu Unfällen. Im Bereich von Ortseinfahrt und Ortsausfahrt wird sich nur selten an die Geschwindigkeitsbegrenzung (50 km/h) gehalten. Exakt an diesen Stellen befinden sich die beiden Bushaltestellen von Leim. In letzter Zeit wurde ein Mädchen angefahren, dass die Hauptstraße überquert hat und von einem Fahrzeug erfasst wurde. Aufgrund dieser Gefahrenlage begleiten viele Eltern ihre Kinder über das Grundschulalter hinaus über die Hauptstraße zu den entsprechenden Bushaltestellen oder Spielverabredungen, da sie um die Unversehrtheit ihrer Kinder fürchten. Es erschließt sich mir nicht, warum in Lelm, einem Ort mit viel Durchfahrtsverkehr auf der Hauptstraße, weder eine 30er-Zone angelegt wurde, noch ein Zebrastreifen mit Beleuchtung oder ein Ampelsystem installiert wurde. Insbesondere im Bereich der Bushaltestellen wäre dies essentiell wichtig um die Überquerung der Hauptstraße sicherer zu machen.</p>	<p>Kopieren aus 2.1.7</p>



### 2.2.9 Spielplatz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Weiterhin verfügt Lelm über keinen geeigneten Spielplatz, insbesondere für kleinere Kinder. Diese würden ihn sicher nutzen, da er sich in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten befindet, aber nicht ansprechend ist und für Kleinkinder und auch Schulanfänger kaum beispielbar ist. Viele Familien weichen auf die wunderschön sanierten und angelegten Spielplätze in der Umgebung aus oder bleiben im heimischen Garten. Auch hier wäre der Verkäufer der Grundstücke dazu zu verpflichten, auf seine Kosten, einen entsprechenden Kinderspielplatz mit altersanagemessenen Spielgeräten auf dem Neubaugebiet zu errichten.</p> <p>Meiner Meinung nach sollten zunächst Voraussetzungen geschaffen werden, die der Sicherheit und Freude vor allem der Kinder zu Gute kommen, bevor neue Wohngebiete aus dem Boden gestampft werden, denen die aktuellen Gegebenheiten nicht im Ansatz gerecht werden.</p>	<p>Kopieren aus 2.1.8</p>

### 2.2.10 Naturentwicklung als Alternative

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Alternativvorschlag:</p> <p>Die Stadt Königslutter kauft dieses Baugebiet vom derzeitigen Besitzer zurück und ermöglicht den Bestand der Artenvielfalt und des Biotops auf diesem Grundstück.</p> <p>Die Stadt Königslutter würde einen umfassenden Beitrag leisten, um sich auch über die Stadtgrenzen hinaus als eine Stadt zu präsentieren, die ein besonderes Augenmerk auf unsere Natur- und Umwelt legt und sich dafür einsetzt diese auch für nachfolgende Generationen zu erhalten und zu schützen.</p> <p>Dies sind meine Einwände zum Bebauungsplan Lelm Nr. 5 und zum zukünftigen Neubaugebiet Ackerstraße II.</p>	<p>Kopieren aus 2.1.9</p>