

Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage				Vorlagen-Nr.: 114/18			
Fachbereich: Bauen und Ordnung				Vorlage ist öffentlich Datum: 09.10.2018			
Tagesordnungspunkt Bebauungsplan „In der Kohli, 1. Änderung“ a) Beschluss über die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss und Beschluss über die Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB							
Vorgesehene Beratungsfolge:				Beschluss geändert		Abstimmungsergebnis	
Datum	Gremium			Ja	Nein	Ja	Nein Enth.
22.11.2018	Bau- und Umweltausschuss						
22.11.2018	VA Grasleben						
03.12.2018	GR Grasleben						

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

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde- direktor:
gez. Wildhagen	gez. Janze
(Wildhagen)	(Janze)

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat schließt sich den aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der in der Anlage 1 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschläge an.
- Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „In der Kohli, 1. Änderung“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung (Anlagen 2 bis 5) sowie die Begründung (Anlage 6).

Bau- und Umweltausschuss und Verwaltungsausschuss bereiten die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Kohli, 1. Änderung“ hatte die Verwaltung bereits in der Verwaltungsvorlage Nr. 143 ausführlich dargelegt. Der Verwaltungsausschuss hatte die für die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Beschlüsse in seiner Sitzung am 16.10.2017 gefasst. Daraufhin wurden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 28.11.2017 durch öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Einsichtnahme im Rathaus statt. Die Ab-

wägung der eingegangenen Stellungnahmen aus diesen Verfahren hatte zu Änderungen am Planentwurf geführt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf hat im Anschluss auf Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 19.03.2018 (Verwaltungsvorlagen Nr. 015/18) nach vorheriger Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 05.03.2018 in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die aus diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage 1 zu dieser Vorlage entnommen werden. Änderungen an der Planzeichnung wurden aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Helmstedt insoweit erforderlich, dass auf der südlichen Planbereichsabgrenzung die Baugrenze soweit nach Westen verschoben wird, dass ein direkter Anschluss an die Baugrenze des Urplanes gegeben ist. Zu einzelnen Punkten wurde lediglich die Begründung ergänzt.

Entsprechende Beschlussvorschläge wurden zu den einzelnen Punkten der eingegangenen Stellungnahmen formuliert. Diese sind unter den einzelnen Punkten unter der Überschrift „Beschluss“ zu finden. Danach erfolgt jeweils eine entsprechende Begründung. Die Beschlüsse formulieren, wie mit den einzelnen Stellungnahmen umgegangen werden soll. Weitere Beteiligungsverfahren sind aus Sicht der Verwaltung nicht mehr erforderlich, so dass der Bebauungsplan „Parkallee“ mit dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat verabschiedet werden kann.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange TÖB), Nachbargemeinden und Dritter zum Entwurf (Verfahren gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)
2. Gebietsabgrenzung
3. Planzeichnung
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung zum Bebauungsplan
7. Gegenüberstellung Baugrenzen

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KOHLI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 16.08.2018

Zum Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 05.12.2017 eine Stellungnahme abgegeben und darin mehrere Planungsbeiträge mitgeteilt. Seither ist der Entwurf des Bebauungsplanes in verschiedenen Details geändert worden, und parallel dazu ist die Entwurfsbegründung punktuell ergänzt worden. Zu der daraus entstandenen Entwurfsfassung teile ich nunmehr Folgendes mit.

Zu den Folgen, die der Wechsel vom bisher festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" zum angestrebten "Mischgebiet" für die Umgebung haben kann, ist der Abschnitt 3.2.1 Buchst. c) der Entwurfsbegründung ergänzt worden. Damit wird wenigstens ein Mindestmaß an abwägender Auseinandersetzung mit den Folgen der Wahl eines anderen Baugebietstyps inmitten des verbleibenden "Allgemeinen Wohngebietes" sichtbar. Damit zugleich ist die vormalige Reduktion der Umgebungsverträglichkeit alleine auf die Erholungseignung relativiert, auch wenn die entsprechende Aussage nach wie vor in der Entwurfsbegründung enthalten ist.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Belangen des Naturschutz und Landschaftspflege argumentiert die ergänzte Entwurfsbegründung damit, die in der Vergangenheit fehlende Anrechnungspflicht für Nebenanlagen habe unabhängig vom festgesetzten Wert für die GRZ faktisch eine vollständige Versiegelung ermöglicht, so dass aus dem neu festzusetzenden formal höheren Wert für die GRZ kein Kompensationsbedarf entstehen könne. Diese Argumentation halte ich für wenig überzeugend, schon weil sie bei praktisch jeder Änderung eines älteren Bebauungsplanes eine Auseinandersetzung mit diesen Belangen aushebeln würde. Vielmehr sehe ich durchaus einen Kompensationsbedarf, zumal inzwischen die textliche Festsetzung Nr. 2.1 eine sogar über die "Kappungsgrenze" aus § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Versiegelung durch Nebenanlagen ermöglicht. Für jedenfalls formal eher tragfähig hielte ich ein Ausweichen auf § 13a BauGB, der Kompensationsmaßnahmen bei einem "Bebauungsplan der Innenentwicklung" für entbehrlich erklärt und obendrein eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes erübrigt.

Beschluss:

Am vorliegenden Planverfahren und den getroffenen Festsetzungen wird festgehalten.

Begründung:

Gem. § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung [...] zulässig waren. Durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist das hier grundsätzlich der Fall. Auch die Erhöhung der Grundflächenzahl spielt insofern keine Rolle, da für den Urplan die Baunutzungsverordnung von 1968 zu Grunde gelegt werden muss. Diese sieht in § 19 Abs. 4 BauNVO vor, dass die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet werden müssen. Somit wäre theoretisch eine 80 bis 100 %-ige Überbauung der Grundfläche nach geltendem Recht zulässig.

Damit ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Planänderung nicht gegeben, und damit auch eine Kompensation nicht erforderlich.

Daran, dass Landschaftsrahmenplan und Regionales Raumordnungsprogramm wegen ihres Maßstabes und ihrer Zweckbestimmung keine tauglichen Datenquellen für die Bebauungsplanung sein können, hat sich nichts geändert. Für Letzteres räumt der Abschnitt 3.1.2 der Entwurfsbegründung dies inzwischen unten auf deren Seite 7 auch ausdrücklich ein, greift aber schon am Anfang des Abschnittes 3.2.1 dennoch wieder darauf zurück. Deshalb wiederhole ich meine diesbezüglichen Bedenken.

Beschluss:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Aussage zum Regelungsgehalt des Regionalen Raumordnungsprogrammes für bebaute Ortslagen ergänzt.

Begründung:

In der Entwurfsbegründung wurde die Aussage getroffen, dass das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig bebaute Ortslagen vollständig ausklammert. Tatsächlich werden bebaute Ortslagen nur hinsichtlich umweltrelevanter und naturschutzfachlicher Festlegungen ausgeklammert.

Der städtebaulich unverständliche Versprung im Verlauf der Baugrenze entlang der Helmstedter Straße ist inzwischen aufgegeben worden; die Baugrenze verläuft nunmehr durchgehend im Abstand von 4 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Damit ist mein diesbezüglicher Planungsbeitrag erledigt.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken bestehen.

Auch der Verlauf der Baugrenzen im südöstlichen Teil des Planbereiches soll offenbar so korrigiert werden, dass sie keine unnötigen Nutzungsbeschränkungen mehr bewirken; das begrüße ich. Zu einer förmlichen Änderung kann es jedoch nur dann kommen, wenn die davon betroffenen Abschnitte der Baugrenzen sämtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, denn ein Bebauungsplan kann außerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches keine rechtswirksamen Festsetzungen treffen. Auf die Notwendigkeit einer Erweiterung hatte ich bereits in meiner vorhergehenden Stellungnahme hingewiesen.

Beschluss:

Die Darstellungen des Bebauungsplanes werden korrigiert.

Begründung:

Auf der südlichen Planbereichsabgrenzung wird die Baugrenze soweit nach Westen verlängert, dass ein direkter Anschluss an die Baugrenze des Urplanes gegeben ist. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Änderung, die keine Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes hat. Eine erneute Planauslegung ist deshalb nicht erforderlich.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 hat inzwischen einen echten materiellen Regelungsinhalt, indem sie auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine GRZ_{II} von 0,9, also oberhalb der "Kappungsgrenze", für zulässig erklärt. Damit ist mein diesbezüglicher Planungsbeitrag erledigt. Ich empfehle jedoch, zu dieser textlichen Festsetzung über den sehr diffusen Begriff "im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden" hinaus eine eindeutigere Begründung in die Entwurfsbegründung aufzunehmen.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken bestehen. Die Begründung wird ergänzt.

Inzwischen ist in der Planzeichnung eine "abweichende Bauweise" als Festsetzung eingetragen worden. Die zugehörige textliche Festsetzung 3.1 ist allerdings wie schon in der vorausgegangenen Entwurfsfassung zumindest missverständlich: Sie muss zunächst überhaupt erst einmal nach § 22 Abs. 1 BauNVO die "offene Bauweise" festsetzen, bevor sie im zweiten Teil des Satzes die nach § 22 Abs. 4 BauNVO damit verbundene Längenbegrenzung auf 50 m außer Kraft setzen kann. Damit ergibt sich der bereits in meiner vor-ausgegangenen Stellungnahme vorgeschlagene Text.

Beschluss:

Die Textliche Festsetzung 3.1 wird ergänzt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung wird wie folgt modifiziert: "Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend davon können auch Gebäude mit einer größeren Länge als 50 m errichtet werden." Durch diese Formulierung wird die Bauweise gem. § 22 (1) und 4) BauNVO konkretisiert. Inhaltlich hat dies keine Auswirkungen.

Der Abschnitt 2.1 der Entwurfsbegründung ist inzwischen an seinem Ende um die Aussage ergänzt worden, die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolge über die Südstraße, und von der Helmstedter Straße sei keine Einfahrt vorgesehen, schon weil ein Höhenunterschied zwischen der Straße und dem Grundstück dies unmöglich mache. Ich lese dies als Ankündigung in Bezug auf das hinter der Planung stehende Projekt. Formal endet der "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gleichwohl weiterhin so, dass den Festsetzungen nach eine Anbindung an die Helmstedter Straße möglich ist.

Zur Südstraße hin ist unweit ihrer Einmündung in die Helmstedter Straße neu das Maß "5 m" eingetragen worden, ohne dass erkennbar wäre, worauf es sich beziehen soll, denn es fehlt eine entsprechende Festsetzung. Insbesondere kann es nicht die Breite der Zufahrt meinen, denn zur Südstraße hin sind Zu- und Ausfahrten nur auf einem kurzen Teilabschnitt nahe des Einmündungsbereiches ausgeschlossen und ansonsten uneingeschränkt möglich. Davon abgesehen wäre das Maß "5 m" für bestimmte Begegnungsverkehre sehr knapp oder sogar zu knapp bemessen.

Beschluss:

Die Darstellungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Begründung:

Das Maß "5 m" dient der räumlichen Verortung des festgesetzten Sichtdreieckes im Kreuzungsbereich.

Dabei ist die Längenangabe unerheblich und kann entsprechend der konkreten Planung verändert werden, Erweiterungsmöglichkeiten für die Zufahrt gibt es im süd-östlich anschließenden Abschnitt der Südstraße.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung teilt der Abschnitt 2.5 der Entwurfsbegründung inzwischen mit, das nach dem einschlägigen Regelwerk erforderliche Wasserdargebot könne nach der Auskunft des Versorgungsträgers bereitgestellt werden. Damit ist meine Empfehlung aus der vorausgegangenen Stellungnahme zu diesem Punkt umgesetzt.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen.

Zu archäologischen Fundstellen liegen mir gegenüber dem Zeitpunkt der vorausgegangenen Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse vor.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken hinsichtlich der Archäologie bestehen.

Mein Hinweis auf eine auffällige Struktur in einer älteren Karte, die als Anhaltspunkt für eine Bodenverunreinigung gelesen werden könnte, ist inzwischen in die Abschnitte 3.2.1 Buchst. d) und 5.0 der Entwurfsbegründung übernommen worden. Meine Ermittlungen zu diesem Problemkreis haben inzwischen keine neuen Erkenntnisse ergeben. Der außerdem gegebene Hinweis zur voraussichtlichen Notwendigkeit von Beprobungen von anfallendem Bodenaushub bleibt weiterhin gültig.

Beschluss:

Die Hinweise auf die Bodenverunreinigungen wurden bereits in die Begründung aufgenommen zur Beachtung bei der Realisierung der Planung.

Der Gemeinde liegen hierzu keine weiteren Erkenntnisse vor.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KOHLI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Zusätzlich zu den Planungsbeiträgen aus der Stellungnahme vom 05.12.2017 weise ich darauf hin, dass sich rund 350 m östlich des aktuellen Änderungsbereiches mit der dortigen Biogasanlage ein "Störfallbetrieb" im Sinne der Seveso-III-Richtlinie befindet. Ob sich daraus Nutzungsbeschränkungen für den Änderungsbereich ergeben, hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt in Braunschweig zu beurteilen; dieses ist nach den mir vorliegenden Informationen parallel ebenfalls beteiligt.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis,

Begründung:

Da bereits Wohnbebauung besteht, die näher an die Biogasanlage heranreicht, als die vorliegende Planung, ist davon auszugehen, dass die Anlagen bereits auf die nähergelegene Wohnbebauung Rücksicht nehmen musste. Daher ist davon auszugehen, dass von Auswirkungen der Biogasanlage als Störfallbetrieb im Sinne der Seveso-III-Richtlinie auszuschließen sind.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig hat hinsichtlich der vorgetragenen Hinweise keine Problematik erkannt.

Mein Hinweis, dass sich bei fortschreitender Versiegelung eine Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers als erforderlich erweisen könnte, hat Eingang in den Abschnitt 2.4 der Entwurfsbegründung gefunden; ich brauche ihn deshalb an dieser Stelle nicht zu wiederholen.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken bestehen.

Eine Kostenbelastung für die Gemeinde wird auch im Abschnitt 10.0 der aktuellen Entwurfsbegründung verneint.

Einen Abdruck dieser Stellungnahme gebe ich auch diesmal unmittelbar von hier aus über die Samtgemeinde der Mitgliedsgemeinde Grasleben zur Kenntnis.

2 Regionalverband Großraum Braunschweig

keine Stellungnahme

3 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel

Stellungnahme vom 01.08.2018

Nachdem meine Bedenken und Anregungen aus meiner Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 04.12.2017 berücksichtigt wurden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Ich weise darauf hin, dass die textl. Festsetzung zu den Sichtfeldern unter Ziffer **3** aufgeführt ist.

Beschluss:

Der redaktionellen Anmerkung wird gefolgt, die Ziffer zu den Sichtfeldern in den textlichen Festsetzungen wird korrigiert.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel keine Bedenken bestehen.

4 NLWKN Braunschweig

keine Stellungnahme

5 Unterhaltungsverband Oberaller

Stellungnahme vom 25.07.2018

Gegen oben genannten Bebauungsplan "In der Kohli" bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Betrachtung des anfallenden Niederschlagswassers ist verbindlich zu prüfen. Allein die Absichtserklärung genügt an der Stelle nicht. Es sollte rechtzeitig festgelegt werden, ob und welcher Form eine Zwischenspeicherung oder Versickerung erfolgen soll. Dabei sollte auch festgelegt werden, welcher Grad der Versiegelung der Stellplätze zulässig sein soll.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wurde bereits ergänzt.

Begründung:

Gem. § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung [...] zulässig waren. Durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist das hier grundsätzlich der Fall. Auch die Erhöhung der Grundflächenzahl spielt insofern keine Rolle, da für den Urplan die Baunutzungsverordnung von 1968 zu Grunde gelegt werden muss. Diese sieht in § 19 Abs. 4 BauNVO vor, dass die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet werden müssen. Somit wäre theoretisch eine 80 bis 100 %-ige Überbauung der Grundfläche nach geltendem Recht zulässig.

Inwieweit bei zunehmender Versiegelung eine Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich werden wird, wird im Einzelfall zu prüfen sein.

Die Bewirtschaftung, bzw. die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Realisierungsplanung zu klären, wobei z. B. die Art der Versiegelung der Stellplätze eine Rolle spielen wird. Derzeit sind diese versickerungsgeoffen gestaltet.

Die Samtgemeinde Grasleben hat die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke einschließlich der Abwasserbeseitigungspflicht mit Vertrag vom 26.09.2002 auf den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV) übertragen. Der WVV ist daher für die Abwasserbeseitigung verantwortlich.

Über eventuell erforderlich werdende dezentrale Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Glättung von Abflussspitzen und die eventuell erforderlich werdende Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gewerbegrundstück soll im Rahmen des von der Fa. Sport-Thieme noch zu stellenden Entwässerungsantrags für geplante Bauvorhaben geprüft werden.

6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover Stellungnahme vom 09.08.2018

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes steht Münder Mergel aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe an, in der lokal durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften infolge irregulärer Auslaugung) auftreten können. Im Planungsbereich und im weiteren Umfeld sind uns keine Erdfälle bekannt. Der nächstliegende bekannte Erdfall ist über 10 km vom Planungsgebiet entfernt und stammt aus einer anderen geologischen Formation (Zechstein, Salzstockhochlage).

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KOHLI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Beschluss:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Begründung:

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover geht nicht von einer Erdfallgefährdung durch Subrosion im Plangebiet aus, kann diese aber auch nicht vollständig ausschließen. Deshalb wird der Hinweis über das Verfahren der geotechnischen Erkundung des Baugrundes in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 EEW Energy from Waste AG, Helmstedt keine Stellungnahme

8 Avacon Netz GmbH, Salzgitter keine Stellungnahme

9 TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 30.07.2018

nicht berührt

10 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 31.07.2018

Für einen innerörtlichen Bereich, an der Landesstraße 651 gelegen, sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die direkt gegenüberliegende Fa. Thieme baurechtlich geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten wir mit Schreiben vom 30.11.2018 Stellung genommen.

Gegenüber der seinerzeitigen Planung hat sich für unsere Belange nichts verändert. Wir tragen keine Bedenken oder Anregungen vor.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken bestehen.

11 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Stellungnahme

12 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig keine Stellungnahme

13 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V. Stellungnahme vom 22.08.2018

Wir haben mit Poststempel vom 23. Juli 2018 die Planunterlagen für die oben genannten Bauvorhaben erhalten.

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir an unserer Stellungnahme vom 08. Dezember 2017 festhalten und daher **keine Bedenken** gegen die Vorhaben bestehen.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Niedersächsischen Landvolkes keine Bedenken bestehen.

14 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Stellungnahme vom 06.08.2018

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. Bauleitplanung der Samtgemeinde Grasleben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KOHLI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung.

Beschluss:

Die Plandarstellungen werden beibehalten. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Begründung:

Die Eisenbahnlinie befindet sich in einem Abstand von mindestens 200 m zum Plangebiet, und es finden nur sehr wenige Fahrten am Tag (ca. 2-Fahrten) statt, so dass davon auszugehen ist, dass eine Beeinträchtigung des geplanten Mischgebietes, vor allem in Hinblick auf die geplanten Nutzungen Firmenparkplatz und Verwaltungsgebäude, nicht vorliegt.

15 LEA GmbH

keine Stellungnahme

16 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 09.08.2018

Wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 17.11.2017 keine Änderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

17 Deutsche Post AG, Bonn

keine Stellungnahme

18 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

keine Stellungnahme

19 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung

keine Stellungnahme

20 Purena GmbH

Stellungnahme vom 24.07.2018

Die uns seitens der Gem. Rennau mit Schreiben vom 19.07.2018 übersendeten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbereich der Purena GmbH.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon Netz GmbH.

Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

21 LSW Netz GmbH & Co. KG

Stellungnahme vom 25.07.2018

keine Bedenken

22 Avacon Netz GmbH, Schöningen

Stellungnahme vom 21.08.2018

Die uns mit Schreiben vom 19.07. d.J. übersandten Unterlagen zur vorgenannten Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zur Änderung des Bebauungsplanes haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KOHLI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Aufgrund des uns vorliegenden Planausschnittes gehen wir davon aus, dass der Fortbestand unserer dort vorhandenen Netzanlagen gesichert ist. Falls notwendig, werden wir unsere Versorgungsleitungen im erforderlichen Umfang anpassen.

Ansonsten sind unsererseits weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

23 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig Stellungnahme vom 31.07.2018

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Kohli, 1. Änderung" und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben bestehen aus Sicht der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Hinweis:

Unter Punkt 3.3.3 (Allgemeinverständliche Zusammenfassung) der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf verwiesen, dass die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen erst im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt wird. Unter Punkt 3.3.3 (Allgemeinverständliche Zusammenfassung) der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Punkt "Erheblichkeit der Umweltauswirkungen" jedoch nicht aufgeführt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Pkt. 3.3.3 der Begründung wird ergänzt.

24 Nds. Forstamt Wolfenbüttel Stellungnahme vom 31.07.2018

Nach den vorliegenden Unterlagen sind von den Planungen Waldflächen weder direkt noch indirekt betroffen. Daher ergeben sich hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft keine Einwendungen.

Mit Blick auf den Punkt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besteht von meiner Seite die Anregung, im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Pkt. 5.1 a und b - auf die Nennung (Verwendung) der Baumarten Birke (*Betula spec.*) sowie die Strauchart Hasel (*Corylus avellana*) zu verzichten, da diese ein sehr hohes allergisches Potential in der Pollenflugzeit aufweisen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert.

Begründung:

Die Pflanzliste bietet auch ohne diese beiden Arten eine ausreichende Auswahl an Sträuchern und Bäumen, um eine gewünschte Artenvielfalt zu ermöglichen.

25 BAIUD, Bundeswehr keine Stellungnahme

26 Bundespolizeidirektion Hannover Stellungnahme vom 02.08.2018

keine Bedenken

27 Industrie- und Handelskammer Braunschweig Stellungnahme vom 10.08.2018

keine Bedenken

28 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 07.08.2018

keine Bedenken

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KOHLI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme
30	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
31	Bischöfl. Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme
32	Ev.-luth. Propstei Helmstedt	keine Stellungnahme
33	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme
34	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme

35 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 30.07.2018

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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.

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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html>

Anlagen: 1 Kartenunterlage(n)

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage):

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

Beschluss:

Es erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage und in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung der Planung.

**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KOHLI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

Begründung:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich keine Abwurfkampfmittel im Plangebiet befinden, das Vorhandensein anderer Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) jedoch nicht ausgeschlossen werden kann.

36	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 06.08.2018
-----------	---	-------------------------------------

keine Anregungen

37	KVG Braunschweig mbH, Helmstedt	keine Stellungnahme
38	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme
39	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme
40	Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme
41	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme

NACHBARGEMEINDEN

N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme
N2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme
N3	Gemeinde Rennau	keine Stellungnahme
N4	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme
N5	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme
N6	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
N7	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme
N8	Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme

Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.

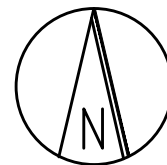
**GEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KOHLI", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 16.08.2018	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	4
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 01.08.2018	4
4	NLWKN Braunschweig	keine Stellungnahme	4
5	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 25.07.2018	4
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 09.08.2018	5
7	EEW Energy from Waste AG, Helmstedt	keine Stellungnahme	6
8	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	keine Stellungnahme	6
9	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 30.07.2018	6
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 31.07.2018	6
11	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nieders.	keine Stellungnahme	6
12	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	6
13	Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 22.08.2018	6
14	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Stellungnahme vom 06.08.2018	6
15	LEA GmbH	keine Stellungnahme	7
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 09.08.2018	7
17	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme	7
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	keine Stellungnahme	7
19	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	keine Stellungnahme	7
20	Purena GmbH	Stellungnahme vom 24.07.2018	7
21	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 25.07.2018	7
22	Avacon Netz GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 21.08.2018	7
23	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 31.07.2018	8
24	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 31.07.2018	8
25	BAUID, Bundeswehr	keine Stellungnahme	8
26	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 02.08.2018	8
27	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 10.08.2018	8
28	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 07.08.2018	8
29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme	9
30	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	9
31	Bischöfl. Generalvikariat, Abt. Immobilien, Hildesheim	keine Stellungnahme	9
32	Ev.-luth. Propstei Helmstedt	keine Stellungnahme	9
33	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	9
34	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	9
35	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 30.07.2018	9
36	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 06.08.2018	10
37	KVG Braunschweig mbH, Helmstedt	keine Stellungnahme	10
38	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	10
39	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme	10
40	Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	10
41	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	10
NACHBARGEMEINDEN			10
N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme	10
N2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme	10
N3	Gemeinde Rennau	keine Stellungnahme	10
N4	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme	10
N5	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	10
N6	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	10
N7	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	10
N8	Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme	10

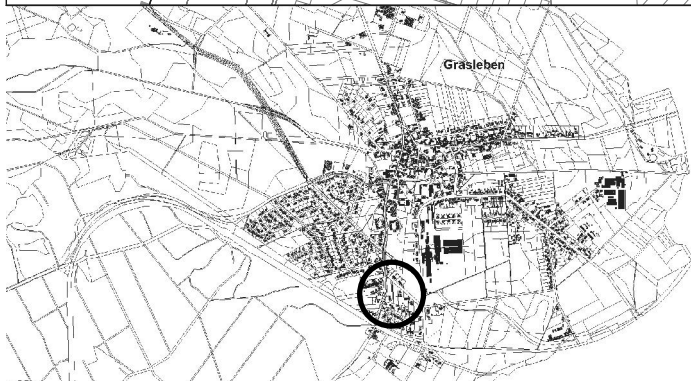
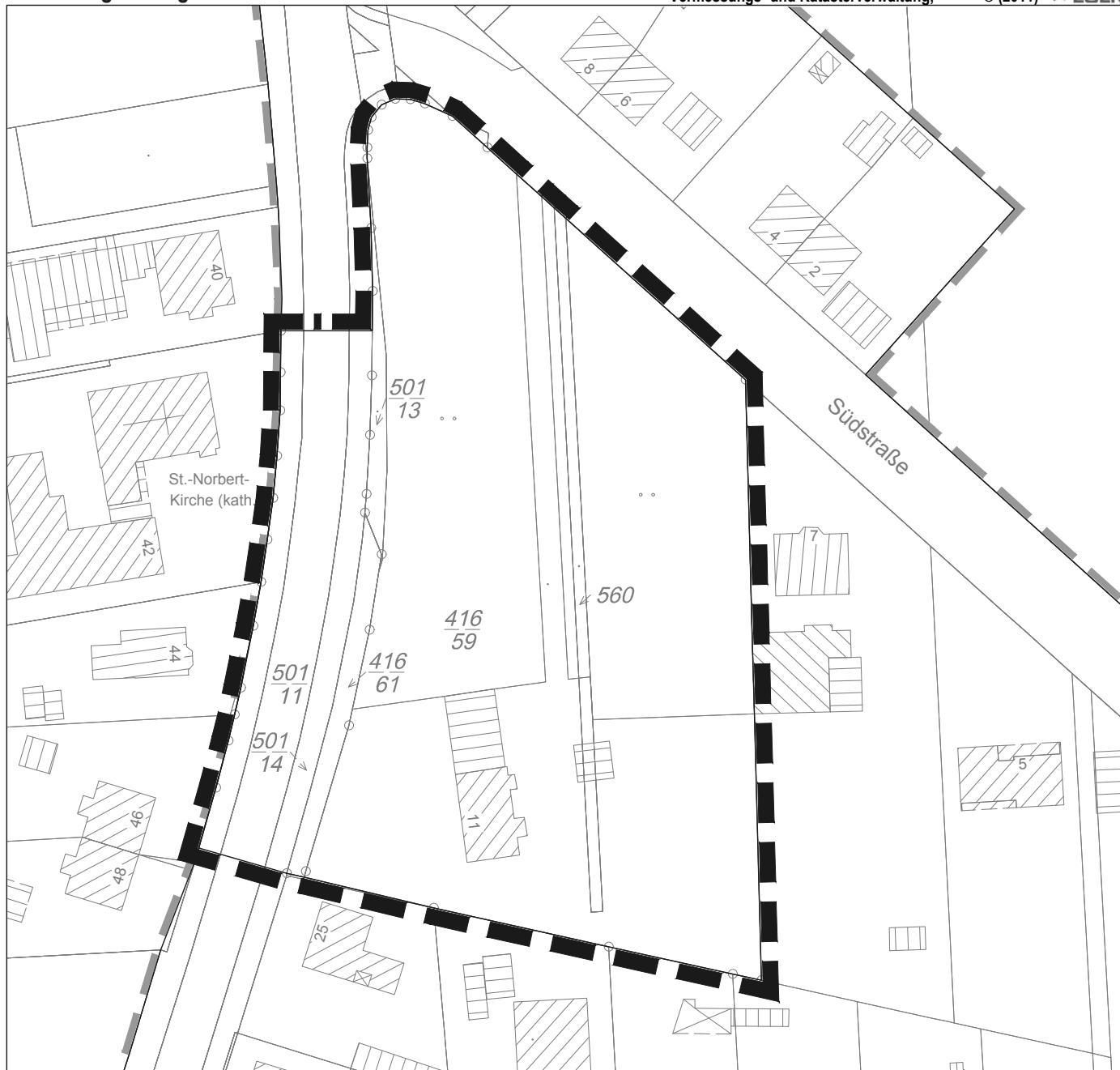
Bebauungsplan
In der Kohli
1. Änderung



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Gebietsabgrenzung

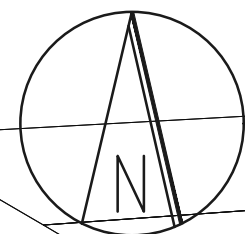


Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage Grasleben, wie dargestellt.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: **Grasleben**
 Flur: **4**, Maßstab **1:1.000**, **L4 - 195/2016**
 Stand: **08/2016**



Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S.5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)



Gemeinde Grasleben

**In der Kohli 1. Änderung
 Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

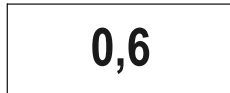
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Art der baulichen Nutzung

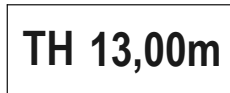


Mischgebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1



Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2

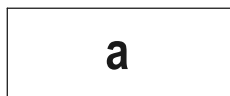


Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

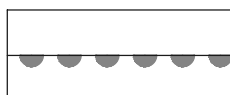
Verkehrsflächen



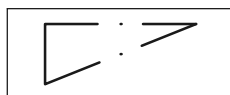
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtfelder, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Grünflächen

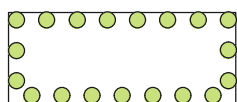


Öffentliche Grünflächen

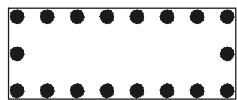
Gemeinde Grasleben

In der Kohli 1. Änderung
Bebauungsplan

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
In der Kohli

Gemeinde Grasleben

**In der Kohli 1. Änderung
Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

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

1. Art der Nutzung

1.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen unzulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- b) Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- c) Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.
- d) Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der Nutzung

2.1 Im gesamten Plangebiet ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.1. Die **Traufhöhe** wird mit maximal 13,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante der Dachkonstruktion mit der äußeren Oberfläche der Außenwand. Das Maß gilt für die Traufe geneigter Dächer sowie für die Oberkante baulicher Anlagen bei Flachdächern.

Die **Firsthöhe** wird mit maximal 16,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der "Südstraße" in der Straßenachse (Mitte der Fahrbahn) an der Stelle des Grundstückes, die der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungs- und Belichtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3.0. Bauweise

3.1 Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend davon können auch Gebäude mit einer größeren Länge als 50m errichtet werden.

4.0 Von Bebauung freizuhaltenen Fläche

4.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtfeldes sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

5.0. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB:

5.1. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gilt Folgendes:

- a) je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Liguster oder Schwarzer Holunder zu pflanzen;
- b) die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück. je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln;
- c) je 50 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Vogelkirsche, Bergahorn, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen;
- d) die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäumen sind zu erhalten und auf die Neuanpflanzung anzurechnen;

5.2 Im Falle des Abganges sind die Bepflanzungen in der folgenden Pflanzperiode durch neue der gleichen Art gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zu ersetzen.

Hinweis

1. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht abschließend bescheinigt werden. Vor Baumaßnahmen sollte eine Luftbildauswertung bei der zuständigen Behörde (LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) beantragt werden.

Gemeinde Grasleben

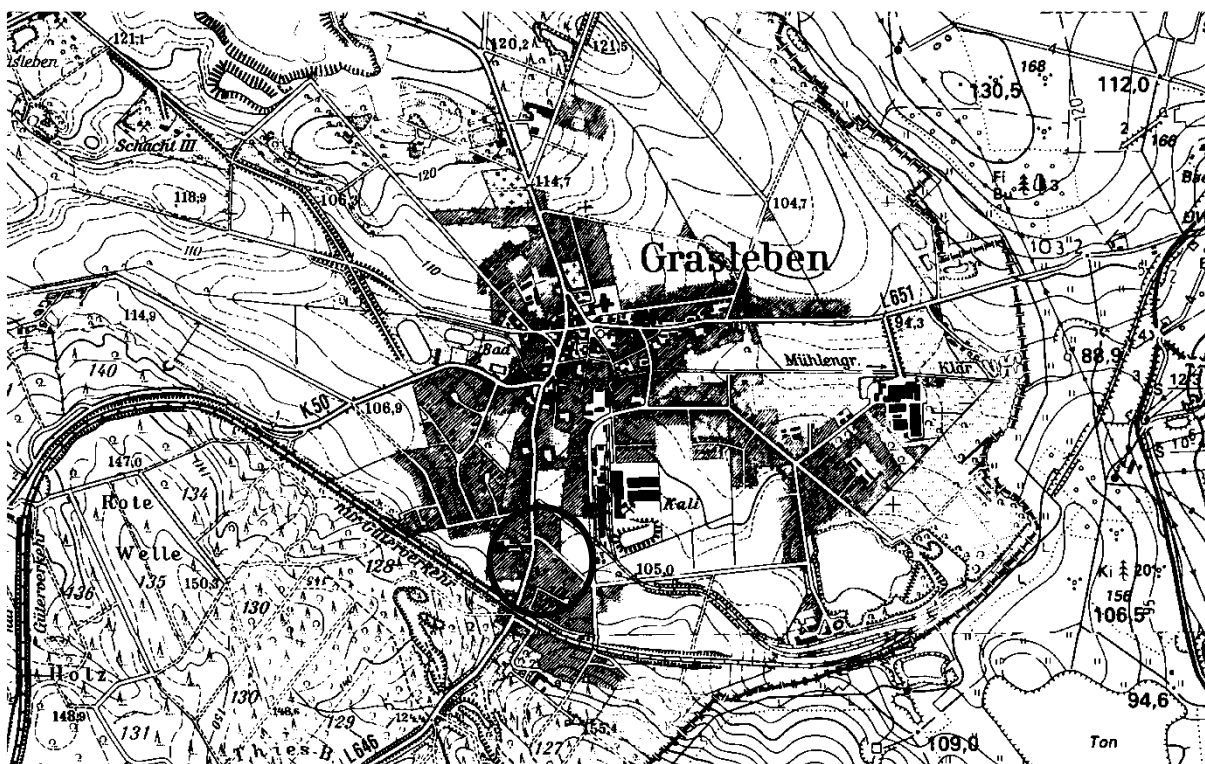
**In der Kohli 1. Änderung
Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

Begründung zum Bebauungsplan "In der Kohli", 1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 10/ 2018
§ 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Roschen; A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	4
2.1 Baugebiete	4
2.2 Grünflächen, privat	5
2.3 Verkehrsflächen/ Erschließung	5
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Brandschutz	6
2.6 Schalltechnische Untersuchung	7
3.0 Umweltbericht	7
3.1 Einleitung	7
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	7
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	7
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umwelt-prüfung ermittelt wurden	8
3.2.1 Bestand	8
3.2.2 Entwicklungsprognose	10
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	10
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	11
3.3 Zusatzangaben	12
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	12
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	12
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12
4.0 Flächenbilanz	14
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	14
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	17
7.0 Zusammenfassende Erklärung	17
7.1 Planungsziel	17
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	17
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	18
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	18
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	18
11.0 Verfahrensvermerk	19

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Grasleben liegt nördlich der Kreisstadt Helmstedt im Naturpark Elm-Lappwald. Die Gemeinde Grasleben mit rd. 2.400 Einwohnern ist Teil der Samtgemeinde Grasleben mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Mariental, Querenhorst und Rennau mit insgesamt rd. 4.500 Einwohnern.

Als Mitglied des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

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

Grasleben wird von der Landesstraße L 651 gequert, die von der Bundesstraße B 244 westlich des Gemeindegebietes abzweigt. Die Landesstraße besitzt in diesem Verlauf eine Bedeutung als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung.

Der Planbereich befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Grasleben und liegt zwischen Helmstedter Straße und Südstraße. Das Gebiet ist im RROP als Siedlungsfläche ausgewiesen und frei von Festlegungen. Insofern ist die Planung den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Der Planbereich grenzt im Südwesten an die Walbecker Straße und ist komplett von Bebauung umschlossen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (Stand: 10. Änderung).

Mit der 12. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Grasleben wird die Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Grasleben erfolgt im Parallelverfahren, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der Urplan "In der Kohli" aus dem Jahr 1971 weist hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bereich der 1. Änderung erstreckt sich südwestlich der Südstraße und östlich der Helmstedter Straße. Westlich der Helmstedter Straße grenzt der Betrieb der Firma Sport-Thieme an.

Ziel der Planung ist es durch die Ausweisung eines Mischgebietes das Nutzungsspektrum auf dem Gelände zu erweitern, u. a. soll hier neben dem Wohnen der Bau eines Verwaltungsgebäudes, sowie von selbständigen Stellplatzflächen für den bestehenden Betrieb Sport-Thieme (Herstellung und Vertrieb von Sportartikeln und Sportzubehör) ermöglicht werden. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 0,90 ha.

Da die Stellplätze (Firmenparkplatz) von den Angestellten des Hauptfirmensitzes auf der westlichen Seite der Helmstedter Straße genutzt werden sollen, handelt es sich hierbei um eine eigenständige Stellplatzanlage im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO. Hier sollen ca. 50 bis 60 Stellplätze planungsrechtlich abgesichert werden. Der Stellplatz ist hier bisher geduldet und soll mit Planung legalisiert werden.

Im Rahmen der Planung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, um zu prüfen, ob bzw. welche Auswirkungen dadurch für die benachbarten Nutzungen (Wohnen) entstehen und ob bzw. welche Maßnahmen erforderlich werden, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Stellplatznutzung zu gewährleisten

Die Gemeinde Grasleben führt die Planung durch, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Grasleben zu gewährleisten (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Planänderung wird benötigt, damit Grasleben seiner Funktion als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten nachkommen kann (RROP 2008).

Die Wahl des Standortes ergibt sich aus der Notwendigkeit dem Betrieb der Firma Sport-Thieme neben Gebäuden auch einen ausreichend große Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Eine Betriebserweiterung an anderer Stelle bietet sich auf Grund der vorhandenen Strukturen und des bestehenden Betriebes nicht an.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Die Art der Nutzung wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung, die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Wohnnutzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Umgebung ist durch ein- bis dreigeschossige Wohnungs- und Betriebsgebäude geprägt. Für die Bebauung erfolgt eine Höhenregelung über die Festsetzung von Trauf und Firsthöhen. Die Höhen mit 13 m Traufhöhe und 16,5 m Gesamthöhe entsprechen der auf der anderen Seite der Helmstedter Straße vorhandenen Gebäudehöhe des neu entstandenen Gebäudes der Firma Sport-Thieme (ca. 3 Geschosse). Die Traufhöhe setzt die Traufe bei geneigten Dächern, aber auch das Höchstmaß bei Flachdächern

fest. Als Bezugspunkt wurde jedoch die Höhenlage der Südstraße gewählt, die gegenüber der Helmstedter Straße um ca. 1,0 bis 1,5 m tiefer liegt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der beabsichtigten teilweise gewerblichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze gem. § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 wird festgesetzt, da der Stellplatz nicht als Nebenanlage im Sinne des § 19 BauNVO zu beurteilen ist.

Die Festsetzung erfolgt, da der Betrieb an seinem historisch gewachsenen Betriebsstandort trotz der beengten Platzverhältnisse festhalten, und sich auch eine zukunfts-trächtige Weiterentwicklung offen lassen will.

Da es sich bei dem Planänderungsbereich um eine bereits bauleitplanerisch vorbereitete Fläche handelt, wird keine bisher unbeplante Fläche in Anspruch genommen werden.

Die weitere Ausnutzung der Baugrundstücke wird über Baugrenzen und eine abweichende Bauweise bestimmt, die Gebäudelängen mit einer größeren Länge als 50 m zulässt, auch wenn der Entwurf, der ja nur eine beispielhafte Bebauung zeigt, Gebäudelängen unter 50 m darstellt. Mit der Planung soll die Möglichkeit größerer Gebäudelängen offen gehalten werden, da derzeit noch keine konkrete Hochbauplanung vorliegt.

Die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt über die Südstraße. Von der Helmstedter Straße ist keine Einfahrt vorgesehen, da liegt das Gelände gegenüber der Straße um 1,0 bis 1,5 m tiefer. Der Zugang im südlichen Bereich erfolgt derzeit für Fußgänger über eine Treppe.

2.2 Grünflächen, privat

Entlang der Helmstedter Straße befindet sich eine ca. 1,0 bis 2,0 m hohe Böschung, die teilweise mit Gehölzen bewachsen ist. Diese Böschung soll erhalten werden und der Bewuchs durch eine Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzung ergänzt werden, um eine Eingrünung des Geländes zur Helmstedter Straße zu gewährleisten.

2.3 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung für den Planbereich erfolgt über Zufahrten von der Südstraße. Der Zugang für Fußgänger erfolgt über eine vorhandene Treppe an der Böschung zur Helmstedter Straße.

Im Bereich der Böschung an der Helmstedter Straße und im Kreuzungsbereich Helmstedter Straße/Südstraße wird zur Wahrung der Verkehrssicherheit ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt.

Die Innere Erschließung wird privatrechtlich geregelt. Die neben der Stellplatzanlage erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Bauanzeige oder -genehmigung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Für die Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser usw., die in der Helmstedter Straße und der Südstraße bestehen, durch die Herstellung von Grundstücksanschlüssen möglich. Die Anbindung ist durch eine Erweiterung der Netzanlagen möglich.

In Bezug auf den Umgang mit dem auf den Grundstück anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers erfolgt ein Anschluss an den Niederschlagswasserkanal in der Ortschaft.

Die Samtgemeinde Grasleben hat die Abwasserbeseitigung der Grundstücke mit Vertrag vom 26.09.2002 auf den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV) übertragen. Über eventuell erforderlich werdende dezentrale Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Glättung von Abflussspitzen und die eventuell erforderlich werdende Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken soll im Rahmen des von der Fa. Sport-Thieme noch zu stellenden Entwässerungsantrags für das aktuell geplante Bauvorhaben geprüft werden.

Inwieweit bei zunehmender Versiegelung eine Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich werden wird, wird im Einzelfall zu prüfen sein.

Die Bewirtschaftung, bzw. die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Realisierungsplanung zu klären, wobei z.B. die Art der Versiegelung der Stellplätze eine Rolle spielen wird. Derzeit sind diese versickerungssoffen gestaltet.

2.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Die erforderliche Löschwassermenge kann lt. Auskunft des WVV über die vorhandene Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Die folgenden Hydranten gewährleisten die nach DWVG-Arbeitsblatt W 405 mindestens bereitzustellende Löschwassermenge von 96 m³/h:

019.027 – Grasleben, Südstraße

019.002 – Grasleben, Helmstedter Straße

019.094 – Grasleben, Helmstedter Straße

2.6 Schalltechnische Untersuchung

Die Untersuchung wurde durchgeführt vom Fachbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen (-17ö79- me/pa 08.05.2017).

Die Untersuchung geht von 54 Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher aus. Die Nutzung des Parkplatzes erfolgt ausschließlich tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Die Zufahrt soll wie bisher über die Südstraße erfolgen.

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen im Bereich der am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nutzung wurde ermittelt und beurteilt. Dabei ist auch eine Geräusch-Vorbelastung durch bestehende Betriebe und Anlagen berücksichtigt worden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Rahmen- und Randbedingungen die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte durchgehend um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel eine bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene und teilweise als Stellplatz genutzte Fläche in der Ortschaft Grasleben in ein Mischgebiet (MI) umzuwandeln, um im Umfeld bereits bestehenden und der künftig beabsichtigten Nutzung abzusichern.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan auf rd. 0,70 ha ein Mischgebiet (MI) fest. Außerdem bezieht der Plan noch ca. 0,15 ha bestehende Verkehrsflächen mit ein, und setzt ca. 0,04 ha private Grünflächen mit Erhalt- und Anpflanzungsfestsetzung fest. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,89 ha überplant.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben, den Festsetzungen des Urplans, sowie dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt entnommen. Einen Landschaftsplan besitzt die Gemeinde nicht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig klammert bebaute Ortslagen bewusst vollständig aus und trifft dazu keine Aussagen.

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei der Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter wurde die Bestandssituation, die sich hier gem. § 1a Abs. 3 BauGB auf die gem. Planungsrecht auf die bereits jetzt zulässigen Eingriffe bezieht, zugrunde gelegt und der Planung gegenübergestellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 sind die Flächen frei von umweltrelevanten Festlegungen. Der Planbereich wird als Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, darüber hinaus werden für das Areal und den umgebenden Betrachtungsraum keine naturschutzfachlichen Festlegungen getroffen.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Objekte, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen, sind nicht vorhanden.

Da es sich bei der Planung um einen vorhandenen Siedlungsbereich von Grasleben handelt, zeigt der Landschaftsrahmenplan die Flächen entsprechend mit einer Grundbedeutung bzw. Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte bis eingeschränkte Leistungsfähigkeit), eine Beeinträchtigung oder besondere Bedeutung liegt nicht vor.

Hinweise auf weitere besonders oder streng geschützte Arten, für die der Änderungsbereich von Bedeutung ist, ergaben sich im Rahmen der Begehung oder bei der Auswertung der Planwerke nicht.

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt bestehen für den Planbereich keine Vorgaben. Bezüglich des Teilaspekts Luft/ Klima wird eine stark beeinträchtigte Leistungsfähigkeit attestiert.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Aufgrund der Innerortslage und der zu erwartenden Höhenentwicklung nicht ausgelöst.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt ist die Änderungsfläche für die Leistungsfähigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften als stark eingeschränkt bewertet.

Die Fläche stellt sich derzeit als Stellplatzfläche und als Brachfläche dar.

Der Planbereich gehört grundsätzlich zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund der geringen Größe der isolierten Fläche, die zudem teilweise bebaut bzw. genutzt wird, und damit kein Nahrungshabitat für den Feldhamster bildet, ist aber nicht mit einem Vorkommen zu rechnen. Ungeachtet dessen gilt in Bezug auf den Feldhamster ohnehin, dass hier das Artenschutzrecht direkt greift und sofern Feldhamster zukünftig festgestellt werden, hier eine entsprechende Vorsorge getroffen werden muss. Aufgrund der isolierten Lage der Fläche und der Vorprägung geht die Gemeinde davon aus, dass im Eintrittsfall eine Befreiungslage erkennbar sein könnte.

Feldlerchen zählen zu den Offenland-Vögeln und weisen daher ein signifikantes Meinungsverhalten gegenüber Bebauung und Gehölzstrukturen auf. Da sich die Fläche

deutlich im räumlichen Einflussbereich von Bebauung und Gehölzstruktur befindet kann nicht von einem Vorkommen der Feldlerche ausgegangen werden.

- Boden

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt bewertet den Boden in seiner Funktionsfähigkeit als stark eingeschränkt.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um Podsol-Braunerde, stark beeinträchtigt mit teilweise sehr hohem Verdichtungsrisiko.

- Wasser

Grundwasser

Die Beikarte zum Grundwasser des Landschaftsrahmenplans wird in seiner Funktionsfähigkeit als stark eingeschränkt beschrieben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im geringen Bereich.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Luft/ Klima

Großklimatisch betrachtet liegt der Landkreis Helmstedt im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Das Klima ist durch die hohe Versiegelungsrate durch die angrenzende Bebauung und gewerbliche Nutzung geprägt. Der Landschaftsrahmenplan klassifiziert die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes als stark beeinträchtigt.

- Landschaft

Die Fläche besitzt auf Grund ihrer Größe und als naturferner Biotoptyp ohne belebende oder strukturierende Elemente und der benachbarten gewerblichen Bebauung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Der Landschaftsrahmenplan beurteilt das Landschaftserleben als stark beeinträchtigt.

b) Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale und Landschaftsbestandteile mit historischem Wert sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

c) Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist als Bereich mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten.

Durch die Änderung in ein "Mischgebiet" besitzt das Plangebiet zukünftig ein größeres Störpotenzial gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros Bonk/Maire/Hoppmann erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Mitarbeiterparkplatz für den ansässigen Gewerbebetrieb, ebenso wie ein Bürogebäude sich als unkritisch erweist. Besondere Schutzvorkehrungen werden daher nicht erforderlich.

d) Bodenschutz/ Grundwasser

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu berücksichtigen.

Durch den Landkreis Helmstedt erfolgte der Hinweis, dass sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung ergeben. Aus Kartenmaterial aus der Zeit um 1957, das dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" vorliegt, lassen sich allerdings eine dammähnliche Struktur sowie eine Halde vermuten. Der Gemeinde liegen hierzu jedoch keine Erkenntnisse vor.

Am 27.11.2017 hat die Gemeinde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet beim LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, in Auftrag gegeben. Mit Schreiben vom 16.02.2018 teilt das LGLN mit, dass die ausgewerteten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Planbereiches zeigen und somit keine Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) bestehen. Sie geben jedoch folgenden Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Es gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu, gegenüber der derzeitigen Rechtslage durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, geringfügig höheren Versiegelungen durch Erschließung sowie Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens ist in diesen Bereichen langfristig beeinträchtigt. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren besitzt das Areal aufgrund seiner umbauten Lage und seiner Nutzung nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung steht der Änderungsbereich als Bauland für ein Wohngebiet wie bisher zur Verfügung. Der rechtskräftige Bebauungsplan könnte jederzeit umgesetzt werden.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Die Nutzung eines von Bebauung umschlossenen und planungsrechtlich für eine Bebauung gesicherten Bereichs, vermeidet die Inanspruchnahme bisher unerschlossener Flächen an anderer Stelle und damit eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft.

Das Plangebiet ist bis auf die südöstliche Grenze von Bebauung und intensiver Nutzung umgeben. Das Vorkommen von Feldhamstern oder Brutvögeln im Planbereich ist unwahrscheinlich, durch permanente Störungen durch die Stellplatzanlage und grundsätzlich menschliche Anwesenheit. Unter Berücksichtigung dieses Störpotentials und

der Insellage der Fläche ohne direkte Verbindung zu angrenzenden Biotopflächen ist das Plangebiet als Lebensraum grundsätzlich nicht geeignet.

Unabhängig davon, gilt das Artenschutzrecht unmittelbar.

- Kompensation:

Bei der Ermittlung der zulässigen Versiegelung muss in Rechnung gestellt werden, dass auf Grund der für den Urplan geltenden BauNVO die mögliche Versiegelung mit Haupt- und Nebenanlagen bis zu 100 % ausgeschöpft werden könnte.

Gem. § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung [...] zulässig waren. Durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist das hier grundsätzlich der Fall. Auch die Erhöhung der Grundflächenzahl spielt insofern keine Rolle, da für den Urplan die Baunutzungsverordnung von 1968 zu Grunde gelegt werden muss. Diese sieht in § 19 Abs. 4 BauNVO vor, dass die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet werden müssen. Somit wäre theoretisch eine 80 bis 100 %-ige Überbauung der Grundfläche nach geltendem Recht zulässig.

Damit ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Planänderung nicht gegeben, und damit auch eine Kompensation nicht erforderlich.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

b) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Das Merkblatt der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde", das bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

c) Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan ändert die Nutzung einer bereits überplanten innerörtlichen Fläche. Ein Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt somit nicht.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Flächen für die dringend erforderliche Absicherung von Stellplatz- und Erweiterungsflächen für die Firma Sport-Thieme bereitstellen – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen, da der bestehende Betrieb seinen Hauptsitz direkt angrenzend auf der Westseite der Helmstedter hat. Der Planbereich kann technisch und verkehrlich problemlos erschlossen werden und ist teilweise bebaut. Die bauliche Nutzung dieser Fläche schützt nicht erschlossene Bereiche vor der Inanspruchnahme, der Zugriff auf weniger beeinträchtigte Areale, was einen

wesentlich höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, wird durch die Planung vermieden. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der Bereich weiterhin als Baufläche für ein allgemeines Wohngebiet zur Verfügung stehen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Fertigstellung der Bepflanzungen durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigte Funktion für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für das Landschaftsbild erreicht worden ist.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Baugenehmigungsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel, in der Ortschaft Grasleben einen Bebauungsplan zu ändern und ein Mischgebiet (MI) auf einer bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Fläche auszuweisen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzliche Versiegelung im Planbereich gegenüber der bereits vorhandenen Planung vor.

In Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze gem. § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht der Bebauungsplan keine zusätzliche planungsrelevante Versiegelung im Planbereich im Vergleich zu der momentan zulässigen Versiegelung von bis zu 100 %.

In Bezug auf den Umgang mit dem auf den Grundstücken anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers wird die Versickerungsmöglichkeit und alternativ ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Ortschaft im weiteren Planverfahren geprüft.

Die Samtgemeinde Grasleben hat die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke sowie die komplette Aufgabe der Abwasserbeseitigung mit Vertrag vom

26.09.2002 auf den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV) übertragen. Der WVV ist daher für die Abwasserbeseitigung verantwortlich.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren der Natur- und Bodenschutz sowie die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, und die Kultur- und Sachgüter.

Auf die Durchführung der Bewertung und Bilanzierung der naturräumlichen Schutzgüter (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) konnte verzichtet werden weil es sich bei der Planung um die Änderung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes handelt, wobei es, wie bereits erläutert nicht zu zusätzlichen Bodenversiegelungen im Plangebiet kommt.

Insofern hat die Umweltprüfung aus den vorgenannten Untersuchungsgegenständen heraus keine Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt.

4.0 Flächenbilanz

Die Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt rd. 0,90 ha. Auf ca. 0,70 ha wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt sowie auf rd. 0,04 ha Grünflächen und auf ca. 0,15 ha Straßenverkehrsfläche.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Altablagerungen, Bodenverunreinigungen und Baugrund

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 05.12.2017 mit, dass sich aus seinen Unterlagen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung ergeben. Aus Kartenmaterial aus der Zeit um 1957, das dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" vorliegt, lassen sich allerdings eine dammhähnliche Struktur sowie eine Halde vermuten. Es wird empfohlen, diesem Sachverhalt nachzugehen und insbesondere eine historische Recherche vorzunehmen. Sollten sich im Rahmen der Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so wäre unverzüglich der Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause zu unterrichten. Ansprechpartner wäre **Herr Klopffleisch** unter der Durchwahl **-2548**.

Der Gemeinde liegen hierzu keine Erkenntnisse.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** teilt in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 mit:

Im Untergrund des Planungsgebietes steht Münder Mergel aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe an, in der lokal durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften infolge irregulärer Auslaugung) auftreten können. Im Planungsgebiet und im weiteren Umfeld sind uns keine Erdfälle bekannt. Der nächstliegende bekannte Erdfall ist über 10 km vom Planungsgebiet entfernt und stammt aus einer anderen geologischen Formation (Zechstein, Salzstockhochlage).

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise in den Bebauungsplan auf.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover geht nicht von einer Erdfallgefährdung durch Subrosion im Plangebiet aus, kann diese aber auch nicht

Das **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt in seiner Stellungnahme vom 30.07.2018 mit:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

Mit Schreiben vom 30.07.2018 ergänzt das **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes:

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html>

Anlagen: 1 Kartenunterlage(n)

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 17.11.2017 darauf hin, dass für die Änderung von Telekommunikationslinien keine Folgepflicht aus § 72 TKG besteht, so dass die Kosten für die Anpassung bzw. die Verlegung vom Träger des Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen sind.

- Bahnbetrieb

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** teilt in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2018 mit:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

- Bahnverkehr

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** weist mit Schreiben vom 06.08.2018 darauf hin, dass gegen die Bauleitplanung der Samtgemeinde Grasleben bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken bestehen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.11.2017 bis 28.11.2017 durchgeführt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.12.2017 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 in der Gemeinde Grasleben stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.07.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.08.2018 aufgefordert.

Die Stellungnahmen führten zu einer Korrektur der textlichen Festsetzungen und des Plans sowie zu Korrekturen und zu Ergänzungen in der Begründung.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Das Plangebiet des Bebauungsplans "In der Kohli", 1. Änderung umfasst 0,89 ha und betrifft Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Kohli“ in der Ortschaft Grasleben. Vorrangiges Ziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes um für den ortsansässigen Betrieb „Sport Thieme“ Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Gem. § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Neben den reinen Planwerken wurde auch auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme zurückgegriffen. Insgesamt geprüft wurden die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftspflege, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben, den Festsetzungen des Urplans, sowie dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt entnommen. Einen Landschaftsplan besitzt die Gemeinde nicht.

Auf die Durchführung der Bewertung und Bilanzierung der naturräumlichen Schutzgüter (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) konnte verzichtet werden, weil es sich bei der Planung um die Änderung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes handelt, wobei es, nicht zu zusätzlichen Bodenversiegelungen im Plangebiet kommt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter wurde die Bestandssituation, die sich hier gem. § 1a Abs. 3 BauGB auf die gem. Planungsrecht auf die bereits jetzt zulässigen Eingriffe bezieht, zugrunde gelegt und der Planung gegenübergestellt.

Gem. § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung [...] zulässig waren. Durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist das hier grundsätzlich der Fall. Auch die Erhöhung der Grundflächenzahl spielt insofern keine Rolle, da für den Urplan die Baunutzungsverordnung von 1968 zu Grunde gelegt werden muss. Diese sieht in § 19 Abs. 4 BauNVO vor, dass die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet werden müssen. Somit wäre theoretisch eine 80 bis 100 %-ige Überbauung der Grundfläche nach geltendem Recht zulässig.

Damit ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Planänderung nicht gegeben, und damit auch eine Kompensation nicht erforderlich.

Insofern hat die Umweltprüfung aus den vorgenannten Untersuchungsgegenständen heraus keine Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt.

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Neue öffentliche Flächen werden nicht festgesetzt. Daher entstehen der Gemeinde Grasleben durch die Planungsumsetzung voraussichtlich keine Kosten.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Erschließungsstraßen sind zu ergänzen. Mögliche Ergänzungsmaßnahmen der technischen Erschließung werden über Beiträge den Grundeigentümern angelastet. Kosten entstehen der Gemeinde nicht bzw. werden durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern voraussichtlich nicht entstehen.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 in der Gemeinde Grasleben öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grasleben, den

.....

(Bürgermeister)

Anlage

Schalltechnische Untersuchung, Bonk-Maire-Hoppmann -17079- me/pa vom 08.05.2017

