

Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage		Vorlagen-Nr.: 015/18				
Fachbereich: Bauen und Ordnung		Vorlage ist öffentlich Datum: 21.02.2018				
Tagesordnungspunkt						
Bebauungsplan „In der Kohli, 1. Änderung“ der Gemeinde Grasleben						
a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB						
b) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB						
<i>Vorgesehene Beratungsfolge:</i>				<i>Beschluss geändert</i>		<i>Abstimmungsergebnis</i>
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>			<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Enth.</i>
05.03.2018	Bau- und Umweltausschuss					
19.03.2018	VA Grasleben					
<i>Finanzielle Auswirkungen</i>				<i>Verantwortlichkeit</i>		
Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	Kosten		EUR	gefertigt:	Gemeindedirektor:
Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/>	Produkt			gez. Wildhagen	gez. Nitsche
Kostenstelle		Sachkonto			(Wildhagen)	(i. V. Nitsche)
Ansatz		EUR	verfügbar			

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben fasst folgende Beschlüsse:

- a) Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, wie in der Anlage „Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB), Nachbargemeinden zum Vorentwurf (Verfahren gem. § 4(1) BauGB)“ dargestellt, werden vom Verwaltungsausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen.
- b) Der Verwaltungsausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „In der Kohli, 1. Änderung“. Gleichzeitig werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 4a BauGB im vergangenen Jahr sind umfangreiche Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen sind in der beigefügten Tabelle „Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB), Nachbargemeinden zum Vorentwurf (Verfahren gem. 4 (1) BauGB)“ darge-

stellt. Zu jeder Stellungnahme ist unter der Überschrift „Bemerkung“ ausgeführt, wie mit den vorgetragenen Anregungen umgegangen werden soll. Diese Ausführungen sind als Beschlussvorschlag zu der jeweiligen Stellungnahme zu betrachten. Die Verwaltung empfiehlt, diese Ausführungen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und den unter a) formulierten Beschluss zu fassen.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat zu Änderungen am Planentwurf geführt. Die folgenden Änderungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

- Die südliche Baugrenze an der Helmstedter Straße wird gemäß den Anregungen im südwestlichen Bereich nicht mehr 3m in das Grundstück hinein verspringen, sondern gerade durchgezogen werden, um im Falle einer Bebauung eine durchgehende Gebäudefront zu ermöglichen.
- Hinsichtlich der östlichen Baugrenze wird den Anregungen dahingehend gefolgt, dass die östliche Baugrenze auf die Grenze des Geltungsbereiches verlegt wird, damit keine Teilfläche in den Planbereich einbezogen werden muss.
- Die im Zu- und Abfahrtsbereich erforderlichen Sichtfelder werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung sollen nunmehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat öffentlich ausgelegt werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann jedermann zu der angestrebten Planung Stellung nehmen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten werden von der Auslegung benachrichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend des formulierten Beschlussvorschlages zu empfehlen bzw. zu beschließen.

Anlagen:

1. Gebietsabgrenzung
2. Bebauungsplan
3. Bebauungsplanentwurf
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung zum Bebauungsplan
7. Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB), Nachbargemeinden zum Vorentwurf (Verfahren gem. § 4 (1) BauGB)

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

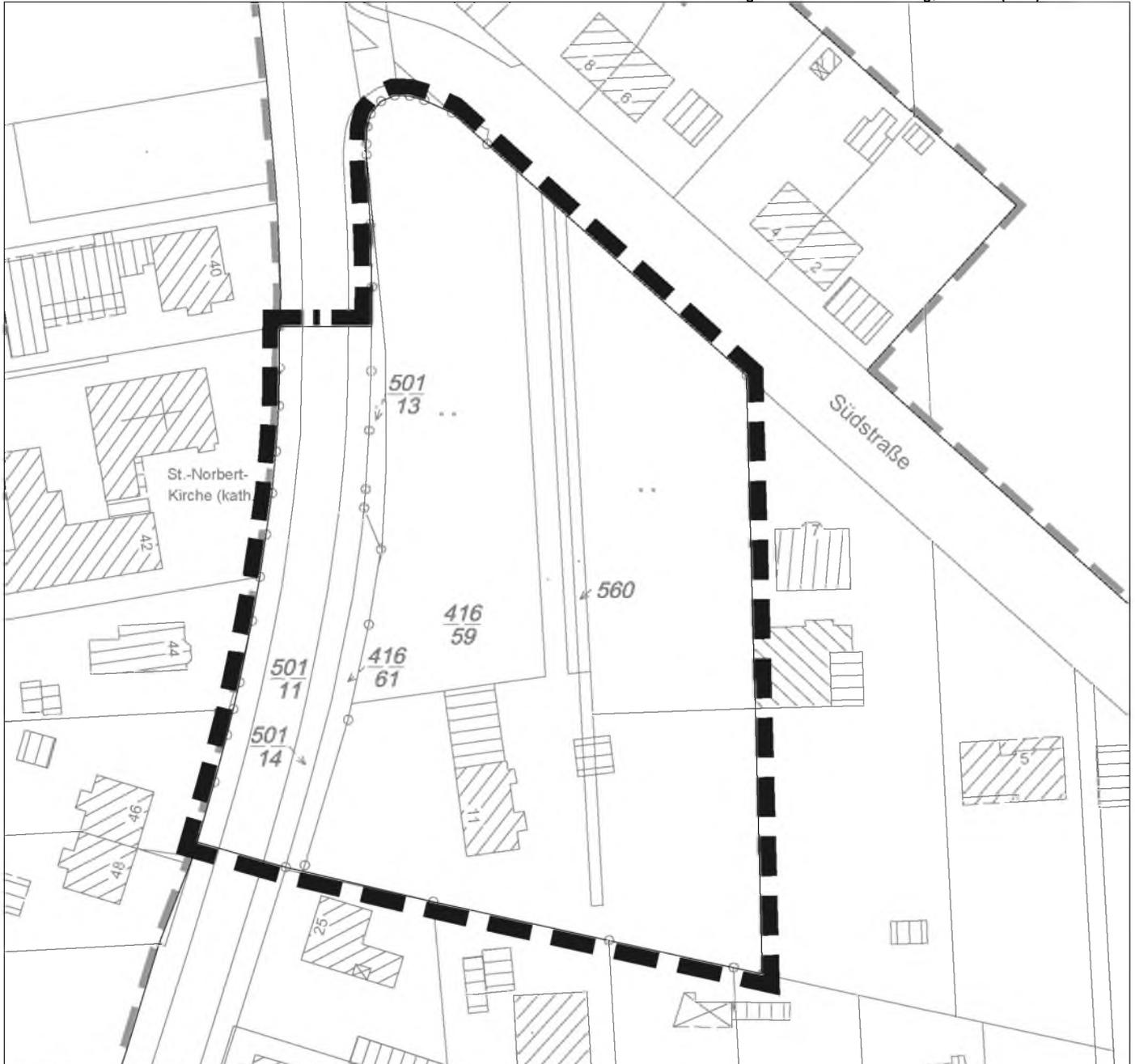
Bebauungsplan
In der Kohli
1. Änderung



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

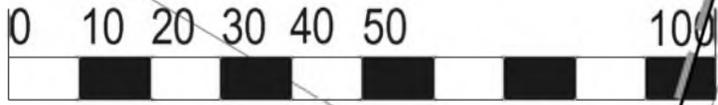
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Gebietsabgrenzung



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

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.



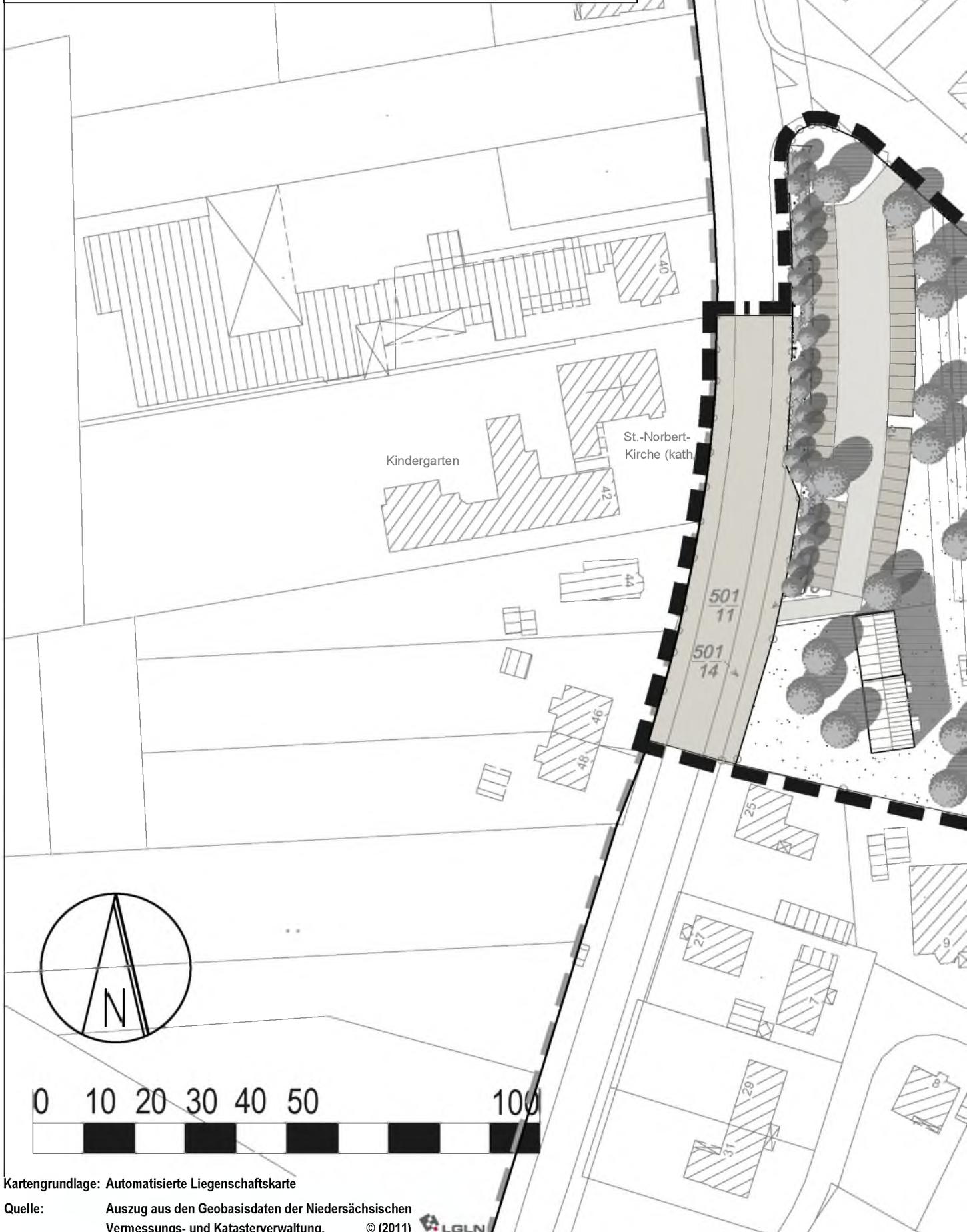
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: **Grasleben**

Flur: **4**, Maßstab **1:1.000**, **L4 - 195/2016**

Stand: **08/2016**



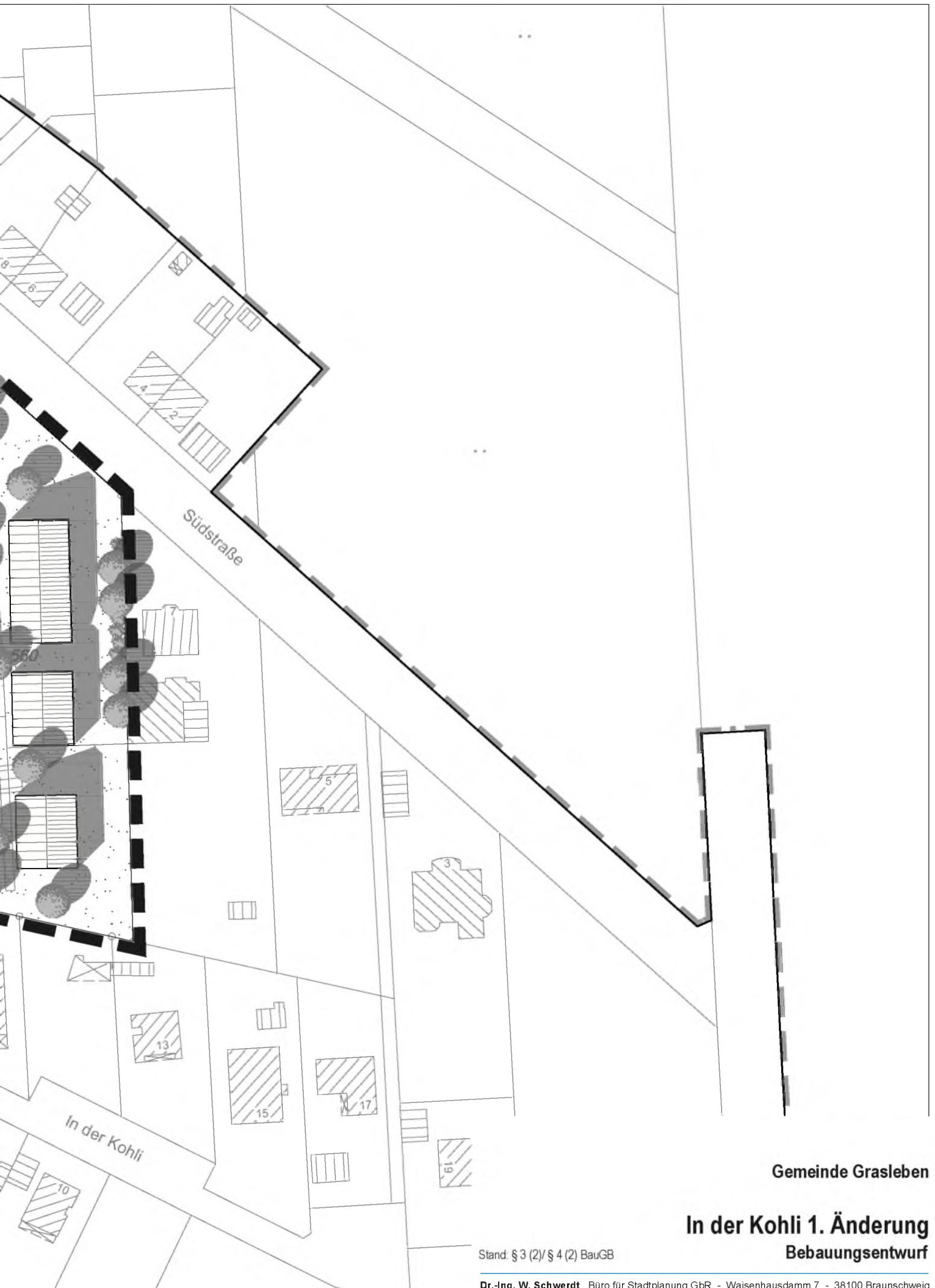
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S.5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

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





Gemeinde Grasleben

In der Kohli 1. Änderung Bebauungsentwurf

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

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

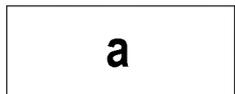


Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

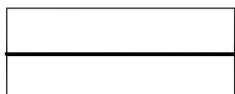


abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Verkehrsflächen



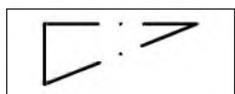
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

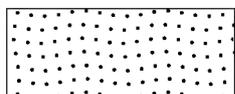


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtdreieck, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

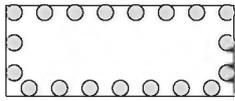
Gemeinde Grasleben

**In der Kohli 1. Änderung
Bebauungsplan**

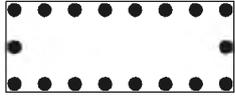
Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

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

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: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

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

Textliche Festsetzungen

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.

2.2. 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 "Helmstedter Straße" 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, Fahrstuhlambauten, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungs- und Belichtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3.0. Bauweise

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4.0. Von Bebauung freizuhaltenen Fläche

Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreieckes 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, Hasel, 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, Birke, Vogelkirsche, Bergahorn, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen;
- d) die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäumen sind zur 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 (1) Nr. 25 a zu ersetzen.

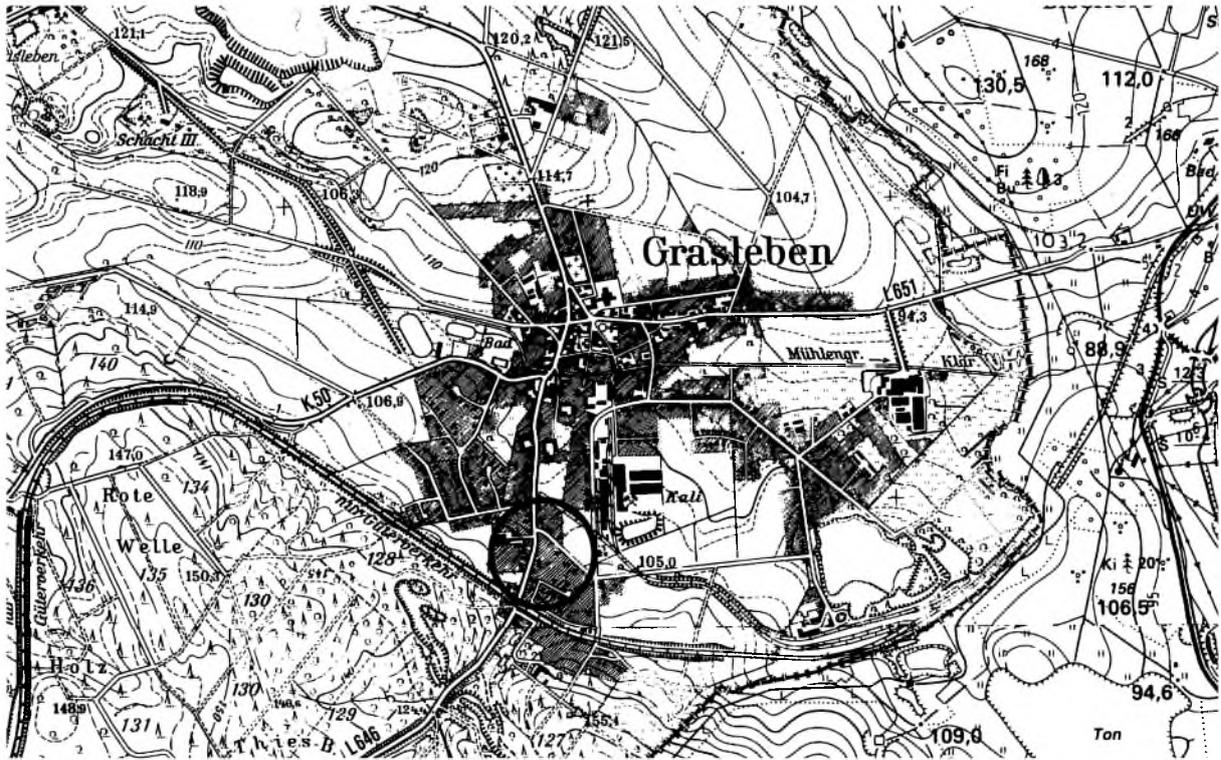
Gemeinde Grasleben

**In der Kohli 1. Änderung
Bebauungsplan**

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

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

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: 02/ 2018
§§ 3 (2)/ 4 (2) 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 Umweltprüfung 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 13	
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	13
7.0 Zusammenfassende Erklärung	14
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	14
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	14
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	14
11.0 Verfahrensvermerk	15

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 (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 Gebäude-

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

höhe 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.

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

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl 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. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird keine bisher unbeplante Fläche in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus will der Betrieb an seinem historisch gewachsenen Betriebsstandort trotz der beengten Platzverhältnisse festhalten, jedoch sich auch eine zukunftssträchtige Weiterentwicklung offen lassen.

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.

Im Abschnitt 2.3 der Entwurfsbegründung erweckt der erste Absatz den Eindruck, von der Helmstedter Straße her sei eine Einfahrt auf das Baugrundstück nicht möglich. Demgegenüber wird in der Planzeichnung ausdrücklich ein "Einfahrtsbereich" festgesetzt. Ich bitte, Festsetzungen und Begründung miteinander in Übereinstimmung zu bringen.

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 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 bis 2 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 versickerungsoffen 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 DVWG-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.

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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 Meidungsverhalten 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.

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 einer, gegenüber der derzeitigen Rechtslage durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zu 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 Störpotenti-

als 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 (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 bereitzustellen – 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

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

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 (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) auszuweisen.

-wird im Rahmen des Planverfahrens ergänzt-

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 oder anderen Bodenverunreinigungen

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 dammähnliche 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.

- 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.

-wird im weiteren Planverfahren ergänzt-

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

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

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

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

-wird im weiteren Planverfahren ergänzt-

7.0 Zusammenfassende Erklärung

-wird im Rahmen des Planverfahrens ergänzt-

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 (2) BauGB vom bis 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
-kann bei Bedarf angefordert werden-

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 05.12.2017

Die Gemeinde Grasleben beabsichtigt, den seit 1971 wirksamen Bebauungsplan "In der Kohli" dahin gehend zu ändern, dass im Winkel zwischen der Helmstedter Straße und der Südstraße statt des bisher geltenden "Allgemeinen Wohngebietes" ein "Mischgebiet" festgesetzt wird, in mehrfacher Hinsicht ein höheres Maß der baulichen Nutzung zur Verfügung steht und die überbaubaren Flächen deutlich großzügiger bestimmt werden. Dahinter steht erklärtermaßen die Absicht, einem an der Westseite der Helmstedter Straße ansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen; die Rede ist aktuell von einem Verwaltungsgebäude und einer größeren Zahl von Einstellplätzen. Das konkrete Projekt ist mir als Bauaufsichtsbehörde bisher noch nicht bekannt, ich gehe aber davon aus, dass es zwischen dem Betrieb und der Gemeinde abgestimmt ist. Gegen die so beschriebene Planungsabsicht habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken, teile für den Fortgang des Verfahrens jedoch die folgenden Planungsbeiträge mit.

Die Frage der Standortwahl für die in Aussicht genommene Betriebserweiterung habe ich bereits im Zusammenhang mit der zugehörigen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben angesprochen. Sie braucht deshalb an dieser Stelle nicht mehr erörtert zu werden.

Das vorgesehene "Mischgebiet" ermöglicht – auch bei Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 – bewusst und gezielt ein größeres Spektrum nicht-wohnbaulicher Nutzungen und besitzt damit auch ein größeres Störpotenzial gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung. Diese Problematik ist offenbar grundsätzlich erkannt worden, denn mit den Entwurfsunterlagen ist eine schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros Bonk/Maire/Hoppmann vorgelegt worden, die zu dem Ergebnis kommt, der geplante Mitarbeiterparkplatz für den ansässigen Gewerbebetrieb erweise sich als unkritisch. Diesen Sachverhalt beschreibt der Abschnitt 2.6 der Entwurfsbegründung. Auch ein Bürogebäude, wie es in Betracht gezogen wird, wird sich im Zweifel im Rahmen dessen halten, was ohne besondere Schutzvorkehrungen verwirklicht werden kann; abschließende Aussagen hierzu sind jedoch erst dann möglich, wenn das konkrete Projekt bekannt ist.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Abschnitt 3.2.1 Buchst. c) der Entwurfsbegründung, in dem im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen für das Schutzgut "Mensch" behandelt werden, vermag jedoch in keiner Weise zu befriedigen, teilt er doch bisher lediglich mit, das Gebiet besitze keine wesentliche Eignung für eine landschaftsbezogene Erholung. Diese Aussage greift deutlich zu kurz, verkennt sie doch offensichtlich das zuvor angesprochene eigentliche Problem bezüglich dieses Schutzgutes. Auch wenn man voraussichtlich zu dem Ergebnis kommen kann, eine Festsetzung besonderer Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan sei entbehrlich, bedarf die Änderung des Bebauungsplanes doch gegenüber den privaten Belangen der Eigentümer der südwärts benachbarten Grundstücke einer Rechtfertigung; ohne diese könnte im Zweifel zu Recht eine Verletzung des Gebotes der gerechten Abwägung beanstandet werden.

Bemerkung:

Die Begründung wird ergänzt.

In Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Rechnung zu stellen, dass es sich grundsätzlich um einen bereits mit Baurechten ausgestatteten Bereich handelt. Der Wechsel bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung und die großzügigere Bestimmung der überbaubaren Flächen wird auf diese Belange keinen Einfluss haben, die Anhebung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dagegen durchaus. Dabei ergibt sich die Schwierigkeit, dass eine Bilanzierung nicht ohne weiteres möglich ist, stoßen hier doch zwei verschiedene Fassungen der BauNVO aufeinander, nämlich diejenige von 1968 und diejenige von 2017, die in Bezug auf die Anrechnung von versiegelten Flächen grundsätzliche

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Unterschiede aufweisen. Die BauNVO'68 kannte noch keine Anrechnungspflicht für die Anlagen, die heute im § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführt sind, und entsprechend auch noch nicht den "50 %-Bonus" aus Satz 2 ebendort. Geht man dennoch im Interesse der Vergleichbarkeit für beide Pläne vom Berechnungsmodus der aktuellen BauNVO aus, so ergibt sich für die zulässige Gesamtversiegelung eine Steigerung von bisher (0,4 + 50 % =) 0,6 auf zukünftig 0,8 (nach der textlichen Festsetzung Nr. 2.1), also um 33 %. Es ergeben sich also grundsätzlich Einbußen für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Wie auf diese Einbußen zu reagieren ist, wäre im Rahmen der – zu diesem Punkt bisher vollständig fehlenden – Abwägung zu entscheiden.

Bemerkung:

Die Festsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt. Wobei in Rechnung gestellt wird, 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.

Soweit in den Abschnitten 3.1.2 und 3.2.1 der Entwurfsbegründung als Datenbasis auf das Regionale Raumordnungsprogramm und den Landschaftsrahmenplan verwiesen wird, sind diese Planwerke schon wegen ihrer "Grobkörnigkeit" im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes völlig untauglich. Das Regionale Raumordnungsprogramm klammert obendrein bebaute Ortslagen bewusst vollständig aus und trifft dazu keine Aussagen. Ein Rückgriff auf diese beiden Planwerke ist schließlich nach den im vorigen Absatz skizzierten Überlegungen auch völlig unnötig.

Bemerkung:

Die Begründung wird überarbeitet.

Der Verlauf der Baugrenze entlang der Helmstedter Straße soll im südwestlichen Teil des Planbereiches um etwa 3 m in das Grundstück hinein verspringen. Er schafft damit einen Zwangspunkt, der sich mittel- bis langfristig als hinderlich für die Entwicklung einer durchgehenden Gebäudefront erweisen könnte. Eine tragfähige städtebauliche Begründung für diesen Rücksprung vermag ich nicht zu erkennen; vielmehr scheint rein schematisch ein konstanter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angewendet worden zu sein. Ich rege an, die Baugrenze stattdessen gerade durchzuziehen.

Bemerkung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Ebenso mutet die Begrenzung der überbaubaren Fläche im südöstlichen Randbereich der Änderung eher willkürlich an. Sie ergibt sich einerseits aus dem geltenden Bebauungsplan und ist ansonsten offenbar aus dem Verlauf der derzeitigen Grundstücksgrenzen abgeleitet. Grundstücksgrenzen sind jedoch vergleichsweise leicht veränderbar. Auch an dieser Stelle sehe ich die Möglichkeit, durch einen anderen Verlauf der Baugrenzen langfristig unnötige Restriktionen zu vermeiden. Voraussetzung dafür wäre freilich eine geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung.

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Bemerkung:

Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass die östliche Baugrenze auf die Grenze des Geltungsbereiches verlegt wird, damit keine Teilfläche in den Planbereich einbezogen werden muss, um hier die derzeit geltende Rechtslage, WA mit BauNVO 1968, beizubehalten. .

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1, die eine Sonderregelung zur zulässigen Versiegelung enthält, ist entbehrlich. Nachdem der Wert 0,6 für die GRZ festgesetzt wird, führt der im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verankerte "Bonus" von 50 % rechnerisch zu einer Gesamtversiegelungsquote von 0,9, die jedoch durch dieselbe Vorschrift beim Wert 0,8 "gekappt" wird. Dabei kommt es für die Anrechnungspflicht und die eigentliche Berechnung nicht darauf an, ob die Stellplätze und ihre Zufahrten einer Hauptnutzung auf demselben oder einem anderen Baugrundstück dienen. Die zugehörigen Aussagen im Abschnitt 2.1 der Entwurfsbegründung sind damit ebenfalls entbehrlich.

Bemerkung:

Die textliche Festsetzung wird korrigiert. Die in der Begründung genannte Gesamtversiegelungsquote von 0,9 mit Überschreitungsmöglichkeiten durch Stellplatzflächen ist erforderlich.

Ebendort heißt es außerdem im letzten Absatz, es werde die "offene Bauweise" festgesetzt, die eine Längenbegrenzung für die Gebäude auf 50 m beinhalte. In der Planzeichnung wird jedoch überhaupt keine Festsetzung zur Bauweise getroffen, so dass im Rahmen der übrigen Festsetzungen und des § 5 Abs. 5 Satz 2 NBauO beliebig gebaut werden kann. Die "automatische" Geltung der "offenen Bauweise" ist nämlich bereits 1968 aufgegeben worden. Wenn eine hinsichtlich der Gebäudelänge modifizierte "offene Bauweise" für den Planbereich ausdrücklich gewünscht wird, müsste einerseits eine entsprechende Eintragung in der Planzeichnung ergänzt werden und andererseits die textliche Festsetzung Nr. 3.0 den Wortlaut erhalten: "Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend davon können auch Gebäude mit einer größeren Länge als 50 m errichtet werden." In diesem Zusammenhang fällt freilich auf, dass der "Bebauungsentwurf" überlange Gebäude keineswegs in Erwägung zieht.

Bemerkung:

Der Plan als auch die textliche Festsetzung Ziffer 3 setzen eine abweichende Bauweise fest. An dieser Festsetzung wird festgehalten, 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.

Im Abschnitt 2.3 der Entwurfsbegründung erweckt der erste Absatz den Eindruck, von der Helmstedter Straße her sei eine Einfahrt auf das Baugrundstück nicht möglich. Demgegenüber wird in der Planzeichnung ausdrücklich ein "Einfahrtsbereich" festgesetzt. Ich bitte, Festsetzungen und Begründung miteinander in Übereinstimmung zu bringen.

Bemerkung:

Plan und Begründung werden überarbeitet. Von der Helmstedter Straße ist keine Einfahrt vorgesehen, da liegt das Gelände gegenüber der Straße um 1 bis 1,5 m tiefer. Der Zugang im südlichen Bereich erfolgt derzeit für Fußgänger über eine Treppe. Planzeichen "Einfahrtsbereich" wird an der Helmstedter Straße aus dem Plan herausgenommen. Unabhängig davon kann weiterhin eine fußläufige Erschließung von der Helmstedter Straße erfolgen.

Im Abschnitt 2.5 der Entwurfsbegründung wird darauf verwiesen, dass der Brandschutz erst bei der Realisierung der vorbereiteten Bebauung zu regeln sei. Das trifft grundsätzlich zu, stellt doch erst das Bauordnungsrecht mit seinem Vorhabenbezug konkrete Anforderungen in dieser Hinsicht. Für die Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich jedoch die Frage, ob für die zukünftig möglichen nicht-wohnbaulichen Nutzungen ein ausreichendes Löschwasserdargebot verfügbar ist. Hierzu sollte eine Aussage in der Begründung getroffen werden.

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Bemerkung:

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

019.027 – Grasleben, Südstraße

019.002 – Grasleben, Helmstedter Straße

019.094 – Grasleben, Helmstedter Straße

Archäologische Fundstellen sind mir im aktuellen Änderungsbereich selbst oder in dessen näherer Umgebung nicht bekannt, und es gibt auch keine Indizien für eine erhöhte Fundhöflichkeit. Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Bodenfunde angetroffen werden, so gelten die Verhaltensmaßregeln des § 14 NDSchG.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus meinen Unterlagen ergeben sich auch keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung. Aus Kartenmaterial aus der Zeit um 1957, das dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause vorliegt, lässt sich allerdings eine dammähnliche Struktur sowie eine Halde vermuten. Ich empfehle, 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**.

Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Der Gemeinde liegen hierzu keine Erkenntnisse.

Für den bei späteren Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushub wird durch Beprobungen die Verwendbarkeit im Sinne der LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" aus dem November 2003 zu klären sein.

Die Erschließung des überplanten Bereiches ist gesichert. Inwieweit bei zunehmender Versiegelung eine Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich werden wird, wird im Einzelfall zu prüfen sein.

Eine (zusätzliche) Kostenbelastung aus der Durchführung des Bebauungsplanes zu Lasten der Gemeinde wird im Abschnitt 9.0 der Entwurfsbegründung verneint.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2 Regionalverband Großraum Braunschweig

keine Stellungnahme

3 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel

Stellungnahme vom 04.12.2017

Der Bebauungsplan weist ein Baugebiet östlich der Landesstraße 651 im Abschnitt 10 innerhalb der für Grasleben festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Südstraße" und direkt an die Landesstraße.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

**STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)**

**NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG**

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärm-
schutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen
werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterun-
gen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Die im Einmündungsbereich der Südstraße bzw. der Zufahrt erforderlichen Sichtfelder zur
Landesstraße sind gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in die
Festsetzungen des Bebauungsplanes zeichnerisch aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB darzu-
stellen und textlich zu beschreiben.

In den textlichen Festsetzungen ist der Hinweis auf die Sichtfelder gem. RAST 06 Pkt. 6.3.9.3
(Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen,
parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten) aufzunehmen.

Der Geltungsbereich ist entsprechend anzupassen.

Bemerkung:

Den Anregungen wird gefolgt. Die erforderlichen Sichtfelder werden in den Plan
eingetragen.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzu-
bringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich
sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in
der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompen-
sationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren
Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der o. a. Bebauungsplanänderung in
straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2)
BauGB vor.

Bemerkung:

Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

4 NLWKN Braunschweig

keine Stellungnahme

5 Unterhaltungsverband Oberaller

Stellungnahme vom 15.11.2017

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

Es ist davon auszugehen, dass es zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche kommt. Daher
ist es erforderlich in den weiteren Planungen die Bewirtschaftung des anfallenden Nieder-
schlagswassers zu behandeln.

Bemerkung:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

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 anfallen-
den Niederschlagswassers erforderlich werden wird, wird im Einzelfall zu prüfen
sein.

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Die Bewirtschaftung, bzw. die Abführung des anfallenden Niederschlagwassers 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.

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 Niederschlagwassers 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 | keine Stellungnahme |
| 7 | EEW Energy from Waste AG, Helmstedt | keine Stellungnahme |
| 8 | Avacon Netz GmbH, Salzgitter | keine Stellungnahme |

9	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 13.11.2017
	nicht berührt	

10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 30.11.2017
-----------	--	-------------------------------------

Die Samtgemeinde Grasleben stellt für einen innerörtlichen Bereich in Grasleben den planungsrechtlichen Änderungsentwurf eines Flächennutzungs- und Bebauungsplanes auf und führt die frühzeitige Planungsbeteiligung durch.

Diese Planung betrifft einen ehemals mit einer Hofstelle bebauten Bereich, direkt im Einmündungsbereich der Südstraße und der L 651 gelegen. Hier sollen nun Erweiterungsmöglichkeiten für die hier gegenüberliegende Firma Sport Thieme geschaffen werden.

Aus unserer Sicht werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Bemerkung:

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 08.12.2017
-----------	--	-------------------------------------

Wir haben mit Poststempel vom 10. November 2017 die Planunterlagen für die obigen Verfahren erhalten.

Die Planungen sehen die Änderung eines allgemeinen Wohngebietes in eine gemischte Baufläche im Süden der Gemeinde Grasleben vor.

Nach Durchsicht der Unterlagen haben wir festgestellt, dass es sich bei den überplanten Flächen nicht um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, ein Ausgleich nicht erforderlich ist und wir somit gegen die Realisierung der vorgebrachten Planung **keine Bedenken** erheben.

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Bemerkung:

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

14 DB AG, DB Immobilien keine Stellungnahme

15 LEA GmbH keine Stellungnahme

16 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 17.11.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Im Teilbereich des Bebauungsplans sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors.

Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Wir beantragen,

die Planungen so zu verändern, dass die betroffene TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können

alternativ

dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung/ Änderung/ Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Bemerkung:

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

17 Deutsche Post AG, Bonn keine Stellungnahme

18 Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 06.12.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.11.2017.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

19 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung Stellungnahme vom 08.12.2017

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, allerdings ist eine Regenrückhaltung zu berücksichtigen.

Bemerkung:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

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 versickerungsoffen 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.

20 Purena GmbH Stellungnahme vom 10.11.2017

Die uns von Ihnen übersandten 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 dem Anschreiben der Avacon Netz GmbH.

Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

21 LSW Netz GmbH & Co. KG keine Stellungnahme

22 Avacon Netz GmbH, Schöningen Stellungnahme vom 05.12.2017

Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 09.11.2017 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan "In der Kohli" in Grasleben haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft.

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Da sich im oben genannten Gebiet umfangreiche Netzanlagen unseres Unternehmens befinden, gehen wir davon aus, dass unsere Anlagen im Bestand gesichert sind.

Wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an Gas entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Leitungen sollten vorausschauend mit uns abgestimmt werden.

Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

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

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

23 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig keine Stellungnahme

24 Nds. Forstamt Wolfenbüttel Stellungnahme vom 15.11.2017

keine Anregungen

25 BAUID, Bundeswehr keine Stellungnahme

26 Bundespolizeidirektion Hannover Stellungnahme vom 21.11.2017

keine Bedenken

27 Industrie- und Handelskammer Braunschweig Stellungnahme vom 14.11.2017

keine Bedenken

28 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 01.12.2017

keine Bedenken

29 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg keine Stellungnahme

30 Staatliches Baumanagement Braunschweig keine Stellungnahme

31 Finanzamt Helmstedt keine Stellungnahme

32 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 17.11.2017

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung 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

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

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.

Anlage: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbe-
reich vorliegt.

Bemerkung:

Die Begründung wird ergänzt. Am 27.11.2017 hat die Gemeinde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet beim LGLN RD, Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, in Auftrag gegeben.

33 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt Stellungnahme vom 15.11.2017

keine Anregungen

34 Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig, Helmstedt keine Stellungnahme

35 Polizeikommissariat Helmstedt keine Stellungnahme

36 Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben keine Stellungnahme

37 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

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 05.12.2017	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	4
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 04.12.2017	4
4	NLWKN Braunschweig	keine Stellungnahme	5
5	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 15.11.2017	5
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	keine Stellungnahme	6
7	EEW Energy from Waste AG, Helmstedt	keine Stellungnahme	6
8	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	keine Stellungnahme	6
9	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 13.11.2017	6
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 30.11.2017	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 08.12.2017	6
14	DB AG, DB Immobilien	keine Stellungnahme	7
15	LEA GmbH	keine Stellungnahme	7
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 17.11.2017	7
17	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme	7
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 06.12.2017	7
19	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	Stellungnahme vom 08.12.2017	8
20	Purena GmbH	Stellungnahme vom 10.11.2017	8
21	LSW Netz GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme	8
22	Avacon Netz GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 05.12.2017	8
23	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	9
24	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 15.11.2017	9
25	BAUID, Bundeswehr	keine Stellungnahme	9
26	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 21.11.2017	9
27	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 14.11.2017	9
28	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 01.12.2017	9
29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme	9
30	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	9
31	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	9
32	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 17.11.2017	9
33	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 15.11.2017	10
34	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig, Helmstedt	keine Stellungnahme	10
35	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme	10
36	Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	10
37	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