

Gemeinde Grasleben

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Verwaltungsvorlage | Vorlagen-Nr.: 11 |  |
| Fachbereich: Bauen und Ordnung | Verfasser: Nitsche Datum: 20.02.2017 | |

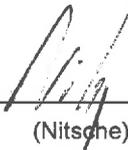
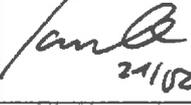
Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Parkallee“ 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**

| Vorgesehene Beratungsfolge: | | | Beschluss geändert | | Abstimmungsergebnis | | |
|-----------------------------|------------|--------------------------|--------------------|------|---------------------|------|-------|
| Status | Datum | Gremium | Ja | Nein | Ja | Nein | Enth. |
| ö | 01.03.2017 | Bau- und Umweltausschuss | | | | | |
| nö | 20.03.2017 | VA Grasleben | | | | | |
| | | | | | | | |

| Finanzielle Auswirkungen | | | | |
|--------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----|
| Ergebnishaushalt | <input type="checkbox"/> | Kosten | keine | EUR |
| Finanzhaushalt | <input type="checkbox"/> | Produkt | | |
| Kostenstelle | | Sachkonto | | |
| Ansatz | | EUR | verfügbar | EUR |

| Verantwortlichkeit | |
|---|---|
| gefertigt: | Gemeindedirektor: |
|  |  21/02 |
| (Nitsche) | (Janze) |

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben fasst folgende Beschlüsse:

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

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet den Beschluss des Verwaltungsausschusses 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 Träger öffentlicher Belange (TöB), Nachbargemeinden zum Vorentwurf (Verfahren gem. § 4 (1) BauGB)“ dargestellt. 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. Folgende wesentliche Änderungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend der geänderten Gesamtplanung angepasst.
2. Es wurde u.a. ein Feuchtbiotop als Kompensationsmaßnahme für die durch die Planung verursachten Eingriffe vorgesehen.
3. Zum Schutz des angestrebten allgemeinen Wohngebiets gegen Lärm, der von der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Allerthalwerke ausgehen könnte, wird vom Vorhabenträger ein Erdwall errichtet. Die betreffende Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Die textlichen Festsetzung Nr. 4 normiert diese Lärmschutzmaßnahme. Danach ist ein Erdwall mit einer Mindestschirmhöhe von 3,0 m vorgesehen. Der Erdwall wurde bereits mit dem Aushub des vorgesehenen Feuchtbiotops vom Vorhabenträger hergestellt. Der Zuschnitt des Baugebiets wurde entsprechend angepasst.
4. Der Querschnitt der Verkehrsfläche der geplanten Ringstraße wird von bisher 6,5 m auf 7,0 m vergrößert, da das anfallende Niederschlagswasser der Straßen versickert werden soll. Die Herstellung der dazu erforderlichen Versickerungsmulden erhöht den Flächenbedarf für die Verkehrsflächen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch ein geologisches Gutachten nachgewiesen. Durch diese Lösung werden Kanäle und Rückhalteeinrichtungen für die Straßenentwässerung erspart sowie die hydraulischen Verhältnisse der an das Plangebiet östlich angrenzenden Oberflächengewässer nicht berührt. Auch das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll versickert werden, so dass auch für die Grundstücksentwässerung öffentliche Kanalisationsanlagen erspart werden.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befand sich bis vor einigen Jahren eine Waldfläche, die mit Pappeln bewachsen war. Diese ehemalige Waldfläche wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens umgewandelt und an anderer Stelle wieder hergestellt. Weitere Ausführungen dazu können der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 2.7 entnommen werden. Die betroffenen Flächen sind zeichnerisch in der Anlage zur Begründung dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 Beschlussvorschlags zu empfehlen bzw. zu beschließen.

Anlage:

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

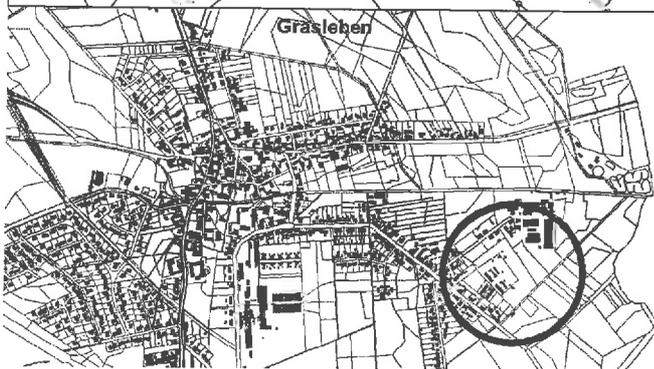
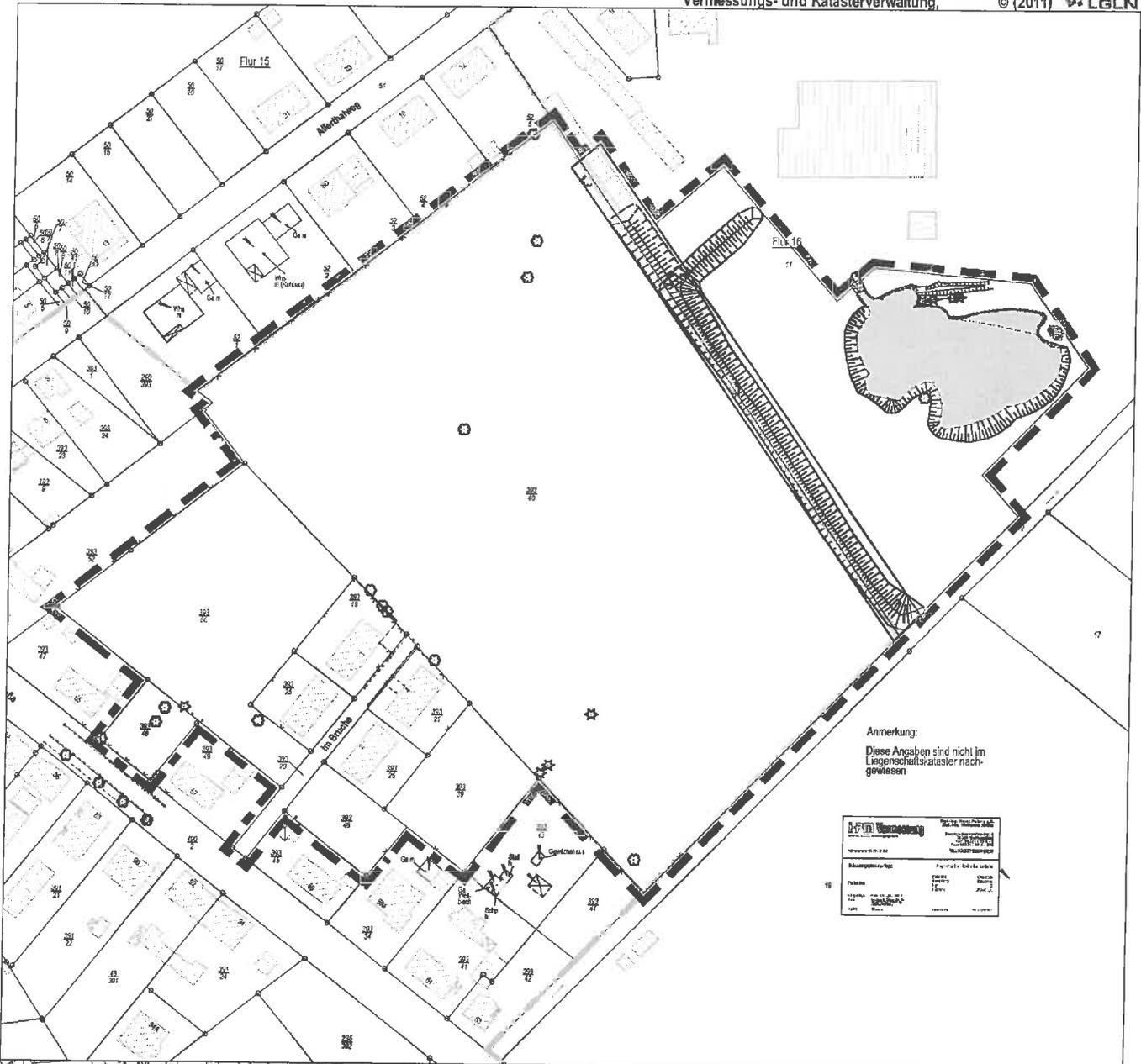
Bebauungsplan
Parkallee



Gebietsabgrenzung

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

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



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

Anlage 2

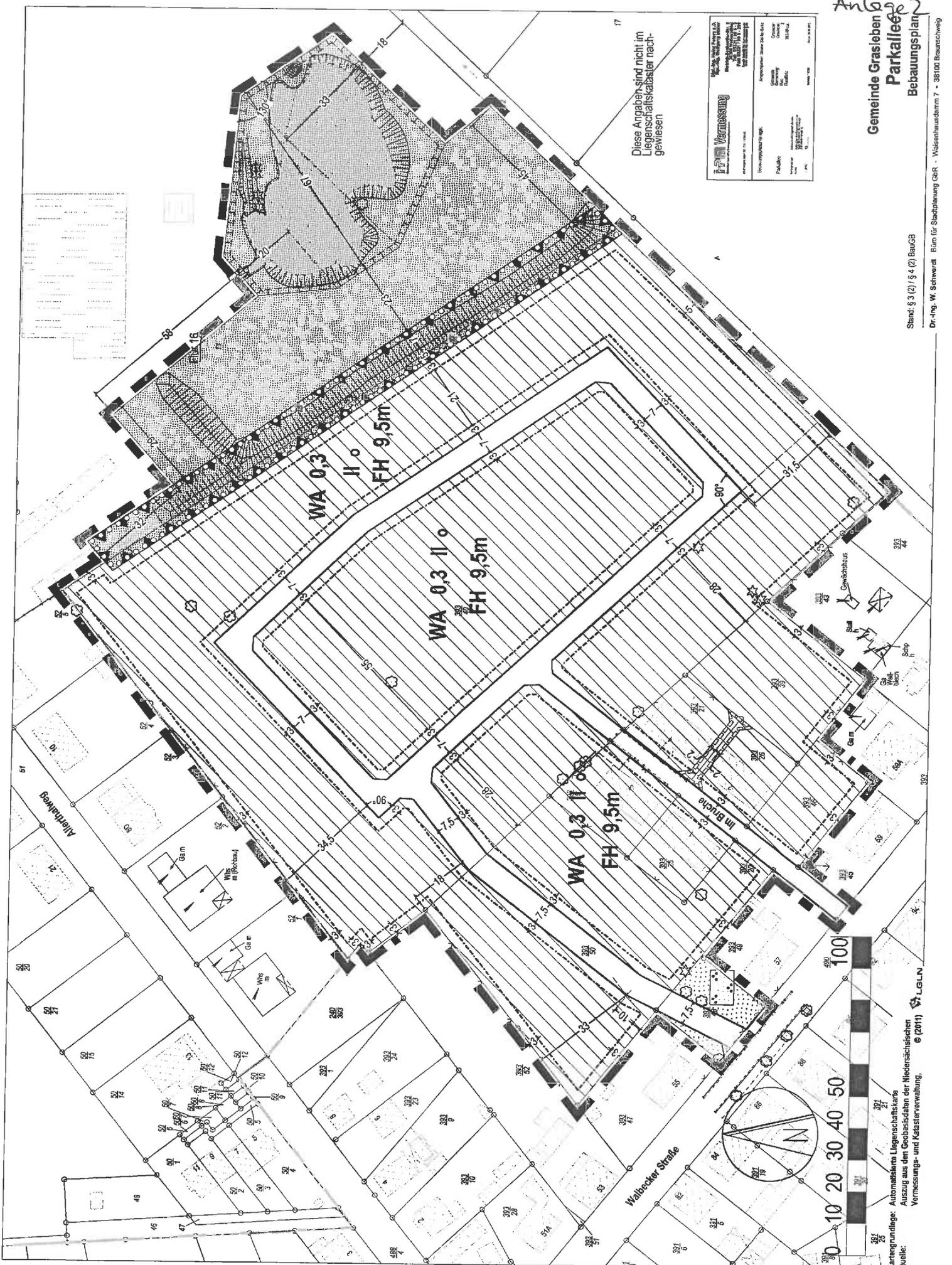
Gemeinde Grasleben Parkallee Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

| | |
|--|--|
| IFPM Vermessung | |
| Ing.-Büro für Vermessung, Photogrammetrie, GIS, Laser-Scanning Prof. Dr. Ingrid Isenhardt, Dr. rer. oec. Ingrid Isenhardt Prof. Dr. rer. oec. Ingrid Isenhardt, Dr. rer. oec. Ingrid Isenhardt Prof. Dr. rer. oec. Ingrid Isenhardt, Dr. rer. oec. Ingrid Isenhardt | |
| Anwendungsbereiche: Baugrunderkundung, Baugrunderkundung, Baugrunderkundung Baugrunderkundung, Baugrunderkundung, Baugrunderkundung Baugrunderkundung, Baugrunderkundung, Baugrunderkundung | |
| Projektleiter: Dr. rer. oec. Ingrid Isenhardt Projektleiter: Dr. rer. oec. Ingrid Isenhardt Projektleiter: Dr. rer. oec. Ingrid Isenhardt | |
| Stand: 01.01.2016 Stand: 01.01.2016 Stand: 01.01.2016 | |

Diese Angaben sind nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen



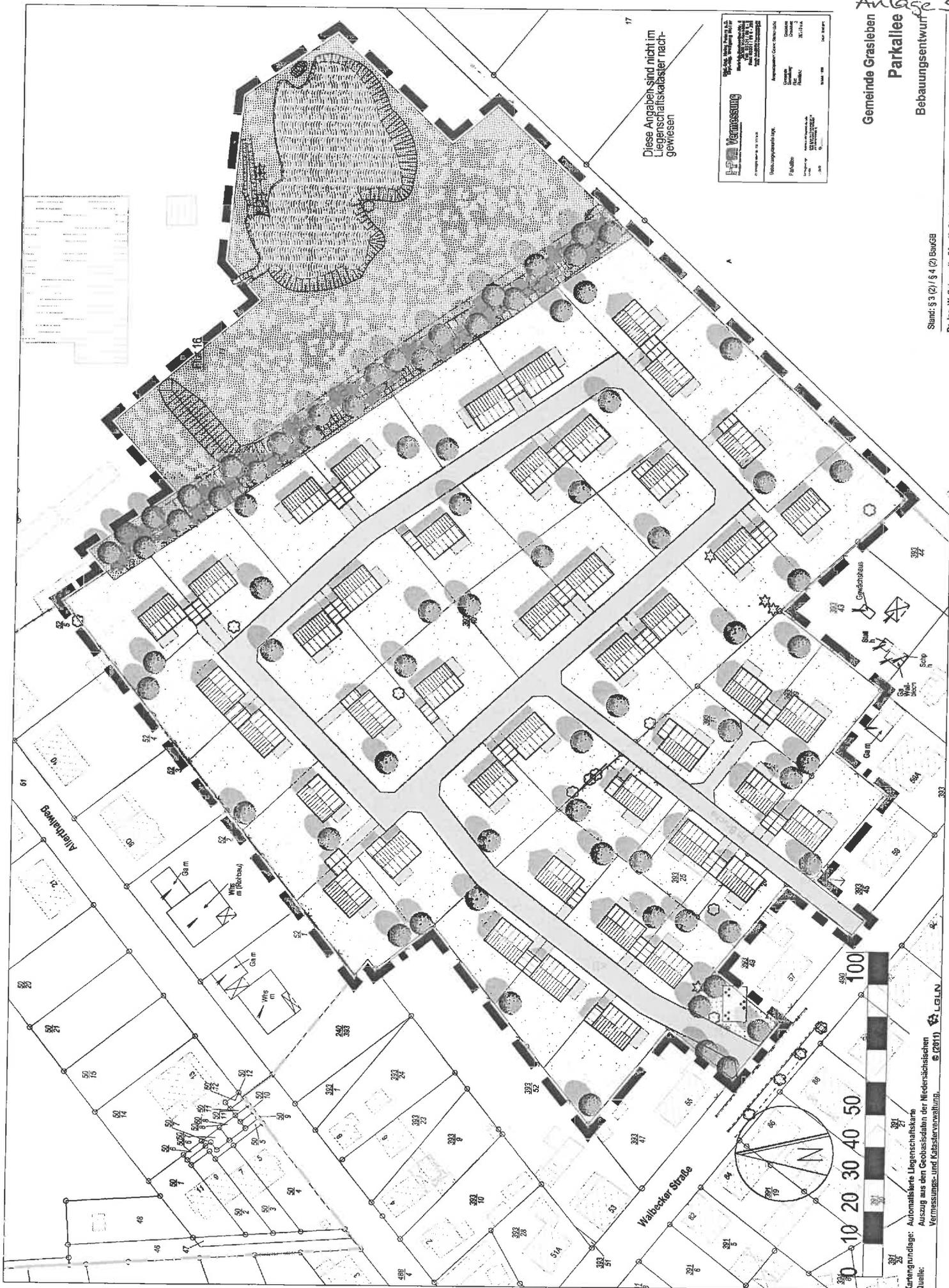
AH 01.2017
 MP 09.2016
 AH 02.2016

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

Gemeinde Grasleben
Parkallee
Bebauungsentwurf

Stand: § 3 (2) § 4 (2) BauGB

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



Diese Angaben sind nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

| | |
|---|--|
| VERMESSUNG Ingenieurbüro für Vermessung und Photogrammetrie Dr. rer. oec. habil. W. Schwarz Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig Tel. 0531 23433-0 Fax 0531 23433-20 E-Mail: w.schwarz@wsw-berlin.de | |
| Abrechnung/Cadre: 01/2016 Datum: 05/2016 Blatt: 1/1 | Auftraggeber: Gemeinde Grasleben Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig Tel. 0531 23433-0 Fax 0531 23433-20 E-Mail: w.schwarz@wsw-berlin.de |



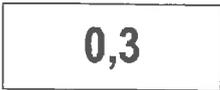
AH 01.2017
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 MP 09.2016
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © (2011) LGLN

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 3.1

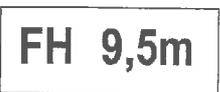
Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

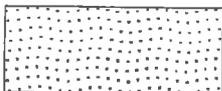


Straßenverkehrsflächen

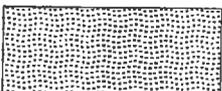


Straßenbegrenzungslinie

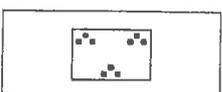
Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

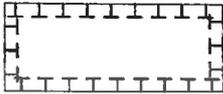


Private Grünflächen

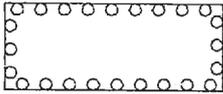


Parkanlage

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.5 und 3.6



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.2, 3.4 und 3.6

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
Begünstigte: - Anlieger und
- Ver- und Entsorgungsträger



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung
Nr. 5. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird mit maximal 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Mitte der Straße "Im Bruche" an der Einmündung in die Waldecker Straße.
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (H_{max}) darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen sowie Photovoltaik und solarthermische Anlagen, überschritten werden.

3 Grünordnung

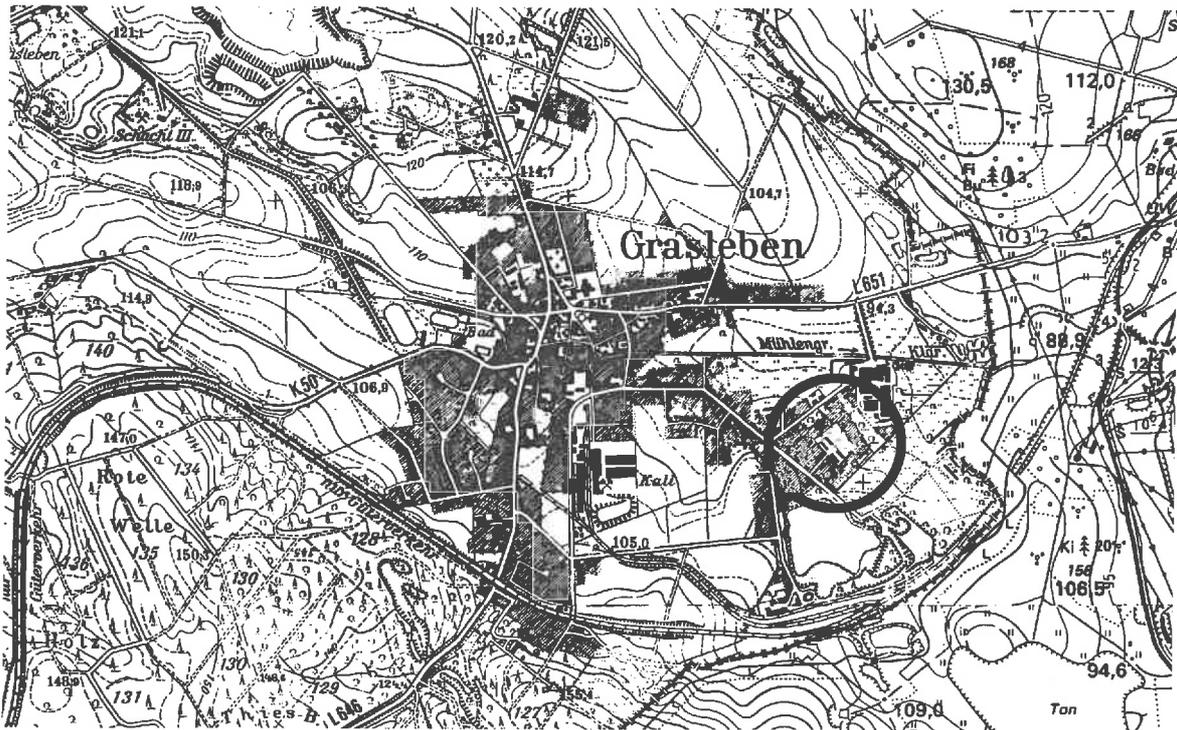
- 3.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** ist auf den Baugrundstücken je 100 m² versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum, oder 2 heimische standortgerechte hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- 3.2 Innerhalb der privaten Grünflächen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB** ist je 75 m² Bepflanzungsfläche mind. Ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 3 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen.
- 3.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 3.5 Innerhalb der privaten Grünflächen "**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**" ist ein naturnahes Feuchtbiotop anzulegen.
Die Wassertiefen sind wechselnd zwischen 0,70 m und 1,50 m mit flachen Uferbereichen von ca. 20 cm Tiefe herzustellen. Die Böschungen sind in einem Neigungswinkel zwischen 1/3 und 1/5 auszubilden, wobei mindestens ein Drittel der Gesamtlänge eine Neigung von 1/5 aufweisen muss.
Für die Bepflanzung gilt Folgendes:
a) An Land und im Uferbereich ist auf die Bepflanzung mit Gehölzen zu verzichten. Aufwachsende Gehölze sind zu entfernen, um eine sonnenexponierte Lage des Biotops zu gewährleisten.
b) Im Wasser sollen sich selbstständig Bereiche mit dichtem Bestand an Unterwasserpflanzen entwickeln.
c) Der Einsatz von Bioziden in Gewässernähe ist unzulässig.
d) Ein Fischbesatz ist unzulässig.
Die gesamte Maßnahme ist nach Fertigstellung regelmäßig zu kontrollieren und zu pflegen, um ein Verlanden und Zuwachsen des Gewässers zu verhindern.
- 3.6 Die Maßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 1a BauGB dar.

4 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist gegenüber der angrenzenden gewerblichen Baufläche eine Lärmschutzmaßnahme als Erdwall mit einer Mindestschirmhöhe von 3 m anzulegen, der Wall ist gem. Ziff. 3.2 dieser textlichen Festsetzung zu begrünen.

Gemeinde Grasleben
Parkallee
Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan "Parkallee"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: 02/ 2017
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

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

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

Inhaltsverzeichnis:

| | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| 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 | 5 |
| 2.5 Brandschutz | 6 |
| 2.6 Belange der Landwirtschaft | 6 |
| 2.7 Wald- und Forstwirtschaft - Waldumwandlung | 6 |
| 3.0 Umweltbericht | 8 |
| 3.1 Einleitung | 8 |
| 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans | 8 |
| 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes | 8 |
| 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden | 9 |
| 3.2.1 Bestand | 9 |
| 3.2.2 Entwicklungsprognose | 12 |
| 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation | 13 |
| 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten | 16 |
| 3.3 Zusatzangaben | 16 |
| 3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung | 16 |
| 3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt | 17 |
| 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 17 |
| 4.0 Flächenbilanz | 18 |
| 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 18 |
| 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 20 |
| 7.0 Zusammenfassende Erklärung | 20 |
| 7.1 Planungsziel | 20 |
| 7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung | 20 |
| 8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 21 |
| 9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten | 21 |
| 10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans | 21 |
| 11.0 Verfahrensvermerk | 22 |
| Gutachten und Untersuchungsberichte (können bei Bedarf angefordert werden) | 22 |
| Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche 1 + 2 | 23 |
| Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche 3 | 24 |

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 Osten der bebauten Ortslage von Grasleben und liegt südlich des ehemaligen Betriebsgrundstücks der Allertalwerke. 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

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Parkallee" wurde am 14.03.2016 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben beschlossen.

Der zu überplanende Bereich erstreckt sich südöstlich des Allerthalweges, nordöstlich der Walbecker Straße und der Straße Im Bruche. Im Nordosten grenzt das ehemalige Betriebsgelände der Allertalwerke an. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Grasleben.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) und der östliche Teil als Industriegebiet (GI), bzw. als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Grasleben wird die Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Grasleben erfolgt im Parallelverfahren, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) Bauland zu schaffen. Die Gemeinde Grasleben führt die Planung durch, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Grasleben zu gewährleisten (§ 1 (3) BauGB). Die zusätzlichen Flächen werden benötigt, damit Grasleben seiner Funktion als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten nachkommen kann (RROP 2008).

Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für eine Bebauung dieser Flächen und regelt Art und Umfang der Bebauung sowie die notwendige Erschließung. Darüber hinaus wird der erforderliche Ausgleich für die durch die Versiegelungen ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild geregelt.

Seitens immissionsschutzrechtlicher Belange sind die Auswirkungen möglicher Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu berücksichtigen. Die nordöstlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen werden zurzeit nur durch wohnverträgliche kleingewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen. Dazu kommt, dass sich diese Nutzungen auch in einiger Entfernung zum neuen Wohngebiet stattfinden. Da im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umstellung von einer Industriegebietsausweisung auf eine gewerbliche Baufläche erfolgt, ist schon auf Grund der benachbarten bestehenden und neuen Nutzung (überwiegend Wohnnutzung) nicht davon auszugehen, dass hier zukünftig eine stark störende industrielle Nutzung erfolgt. Darüber hinaus erfolgt eine räumliche Trennung durch die Festsetzung von Grünflächen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der angrenzenden sowie der beabsichtigten Wohnnutzung im ländlichen Raum als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit Bezug auf die vorherrschende Bebauung und die teilweise Ortsrandlage wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Höhenbeschränkung auf 9,50 m festgesetzt, womit der angestrebten Nutzung Rechnung getragen wird unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung.

Zur Wahrung einer aufgelockerten Wohnbebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, wobei die gesetzlich zulässige Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen (§ 19 (4) BauNVO) nicht beschränkt wird. Mit dieser Grundflächenzahl, die nur geringfügig hinter dem maximal zulässigen Maß (0,4) zurückbleibt, wird die Entstehung eines locker bebauten, durchgrüneten Wohngebietes begünstigt.

Die weitere Ausnutzung der Baugrundstücke wird über Baugrenzen und einer offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) bestimmt. Besondere städtebauliche Erforder-

nisse zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen nicht. Für die Wahrung der lockeren Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen auf max. 50 m begrenzt und Abstände der Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen voraussetzt.

2.2 Grünflächen, privat

Die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild durch die Neubebauung und die zusätzlichen Straßenverkehrsflächen werden im Nordosten des Planbereichs auf privaten Grünflächen Ausgleichsmaßnahmen, wie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzung einer Weidefläche und eines Biotops vorgesehen. Diese Eingrünung dient gleichzeitig der Abgrenzung gegenüber der benachbarten gewerblichen Nutzung. Im Südwesten, im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Walbecker Straße, wird eine Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Diese Fläche soll den Eingang in das neue Baugebiet gestalten.

2.3 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung für den Planbereich erfolgt über eine Zufahrtsstraße, die an die Walbecker Straße anschließt und über eine neue Erschließungsstraße welche die bisher nicht erschlossenen Bereiche ringartig anbindet. Die Straßenbreiten sind den Erfordernissen der Straßenausbauplanung für die jeweiligen Bereiche angepasst, wobei im seitlichen Straßenraum der 7 m breiten Verkehrsfläche eine Versickerung für das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser vorgesehen wird.

Eine weitere Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz erfolgt über eine Verkehrsfläche, die an die Straße Im Bruche anschließt.

Die 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 Walbecker Straße vorhanden sind, durch Erweiterung der Leitungen möglich. Die Anbindung der neuen Wohngrundstücke ist durch eine Erweiterung der Netzanlagen möglich.

In Bezug auf den Umgang mit dem auf den Grundstücken anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers wird vom Ingenieurbüro Weinkopf , Helm-

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

stedt ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers erstellt. Nach dem Gutachten ("Versickerungsgutachten und umwelttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" erstellt (Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016, ergänzt durch Schreiben vom 21.12.2016) ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich, so dass das Niederschlagswasser der Grundstücke und der geplanten Straßen versickert werden kann.

Das Niederschlagswasser der Straßen soll in einer Schottermulde versickern. Wegen der erforderlichen Versickerungsfläche im Straßenbereich wird der Querschnitt der Straße mit 7,00 m Breite vorgesehen.

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.

2.5 Brandschutz

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

2.6 Belange der Landwirtschaft

Der Planbereich grenzt auf seiner Südostseite an landwirtschaftliche Nutzflächen. In den Randbereichen kann es zu Immissionen aus der Feldbewirtschaftung (Staub- und Geruchsemissionen) und landwirtschaftlichem Verkehr kommen.

2.7 Wald- und Forstwirtschaft - Waldumwandlung

Die vorliegende Planung setzt allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Verkehrsflächen fest. Im Nordosten des Plangebietes ist im Bebauungsplan die Festsetzung einer Grünfläche auf einer ehemaligen Waldfläche (Pappeln) von ca. 6.300 m², die auch jetzt noch als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen ist, vorgesehen. Obwohl der Wald mindestens seit 2011 nicht mehr vorhanden war, ist nach Rechtslage eine Waldumwandlung erforderlich und soll im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden.

Gemäß § 8 (2) Ziff. 1 NWaldLG bedarf es keiner gesonderten Genehmigung der Waldbehörde, soweit die Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Das Alter des Waldbestandes ist nicht Bestandteil der Genehmigungskriterien.

Die Umwandlung ist nur genehmigungsfähig, wenn die hierfür vorgesehenen Kriterien erfüllt sind.

Voraussetzung für die Genehmigung der Waldumwandlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine zu leistende Ersatzaufforstung mit mindestens dem gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme (ca. 6.300 m²). Sie sollte mindestens die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungs-

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

fähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Boden-fruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion).

Die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG gelten unabhängig davon. Hierbei handelt es sich bei einer Waldumwandlung im Rahmen einer Bauleitplanung § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG im Wesentlichen um folgende Inhalte des Waldgesetzes:

§ 8 Abs. 3 NWaldLG – trifft hier nicht zu, der Absatz 3 nicht den Absatz 2 Nr. 1 betrifft. Hiernach ist eine Genehmigung durch die Regelungen in einem Bebauungsplan nicht erforderlich.

§ 8 Abs. 4 NWaldLG – trifft hier nicht zu, da für die betroffene ehemalige Waldfläche keine Befreiung nach dem niedersächsischem Naturschutzgesetz erforderlich ist.

§ 8 Abs. 5 NWaldLG – trifft ebenfalls nicht zu, da der betroffene ehemalige Wald weder eine Schutz- noch eine Erholungsfunktion erfüllt.

§ 8 Abs. 6 NWaldLG – Auch nach Absatz 6 ist die Waldumwandlung genehmigungsfähig, da die Einbeziehung der Fläche in den Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Wald war aus einer Pappelplantage entstanden. Bei einer Wiederaufforstung an gleicher Stelle würden von dem Wald eine Gefährdung der umgebenden Wohnbebauung und eine Bedrohung von Leben und Gesundheit durch Fällungsarbeiten, Windbruch und insbesondere vor dem Hintergrund von Orkanstürmen ausgehen.

§ 8 Abs. 7 NWaldLG – Auch die Ausgleichs- und Ersatzaufforstung wird im Rahmen des Bebauungsplans geregelt, so dass Auflagen nach Absatz 7 nicht angeordnet werden müssen.

§ 8 Abs. 8 NWaldLG – trifft hier nicht zu, da die Waldumwandlung nicht ohne Genehmigung erfolgt. Vielmehr bedarf es keiner Genehmigung, da Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans betroffen werden.

Es ist vorgesehen den Ausgleich für die Waldumwandlung als auch teilweise Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung auf einer externen Ausgleichsfläche, die sich im Besitz der Allerthal Gras Leben GmbH befindet (Flurstück 11, Flur 16 in der Gemarkung Grasleben) vorzunehmen. Die Ersatzaufforstung ist mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde abgestimmt (s. Anhang der Begründung).

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel eine bisher landwirtschaftlich, gewerblich und für Wohnzwecke genutzte Fläche in der Ortschaft Grasleben in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwandeln. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" leitet sich dabei aus der bereits im Umfeld bestehenden und der künftig beabsichtigten Nutzung ab.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan auf rd. 3,32 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Außerdem weist der Plan noch ca. 0,46 ha Verkehrsflächen, 0,03 ha öffentliche Grünflächen (Parkanlage) und 1,09 ha private Grünflächen als Weidefläche, Feuchtbiotop und mit Anpflanzungsfestsetzung aus. Insgesamt wird eine Fläche von 4,90 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 aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig, dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben sowie dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt entnommen. Einen Landschaftsplan besitzt die Gemeinde nicht.

Eine Bestandsaufnahme zum Artenschutz hat 2016 innerhalb der Brut- und Setzzeiten stattgefunden (Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungs-Gemeinschaft GbR LaReG, Braunschweig, Juli 2016). Die örtliche Bestandsaufnahme wurde um die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen ergänzt (Sept. 2016).

Bei der Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter wurde die Bestandssituation zugrunde gelegt und der Planung gegenübergestellt.

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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.

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist teilweise Wohnbebauung vorhanden und wird überwiegend als Grünland, Weide, genutzt. Östlich des Planbereiches sind im RROP Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, sowie für die Erholung ausgewiesen.

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. Nördlich und Südlich des Planbereiches besteht für zwei Gewässer das Ziel einer "naturnahen Entwicklung von Stillgewässern". Wobei sich das südliche Gewässer innerhalb eines Naturschutzgebietes befindet.

Die Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft wird als mäßig beeinträchtigt eingeschätzt. Bezüglich des Teilaspekts Luft/ Klima wird eine stark beeinträchtigte Leistungsfähigkeit attestiert.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden wegen der vorhandenen durch Gebäude geprägten Ortsansicht und der zu erwartenden Höhenentwicklung nicht ausgelöst. Nach der Umsetzung grüngestalterischer Maßnahmen, wie Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, verbleiben voraussichtlich für das Ortsbild keine Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungen in erheblichem Umfang für die Schutzgüter mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Wasser (in Teilbereichen) sind insofern nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden nicht kartiert.

Gem. § 1a (3) Satz 1 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Rahmen einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

- 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 frisch angelegte Weidefläche dar.

Aufgrund der Nutzung sind Vorkommen von Feldhamstern oder Brutvögeln nicht wahrscheinlich. Darüber hinaus liegen Angaben zu schützenswerten bzw. besonders geschützten Arten nicht vor; besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Der Planbereich gehört grundsätzlich zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund der geringen Größe der isolierten Fläche, die zudem teilweise bebaut bzw. relativ frisch mit Gras eingesät ist 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. Eine Bestandsaufnahme der Brutvögel erfolgt in der Brut- und Setzzeit 2016.

Der Kartierbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung der Firma **LaReG**, Braunschweig vom Sept. 2016 kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

Im Untersuchungsgebiet sieht der Bebauungsplan Wohnbebauung vor. Durch die Versiegelung gehen Lebensräume für Vögel und Amphibien verloren. Die erfassten Brutvögel gehören der Gilde der Gehölzbrüter bzw. der Gilde der Gebäudebrüter an. Es wurden keine Brutvögel des Offenlandes nachgewiesen. Sofern Gehölze oder Gebäude entfernt werden müssen, sollte dies außerhalb der Brutzeit (1. Oktober – 28./29. Februar) geschehen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Bruthöhle des Stares und sein Nahrungshabitat geht über die Grenzen des Gebietes hinaus. In den Gebüschbrütern brütet sehr wahrscheinlich der Bluthänfling. Die Art findet in den geplanten Gebüschpflanzungen neue potenzielle Brutplätze, wenn einheimische junge Nadelbäume und Dornsträucher genutzt werden (vgl. Suedbeck et Al. 2005, S. 668). Die Rauchschwalbe brütet vermutlich in den Stallanlagen auf dem Gelände der ehemaligen Allerthalwerke. Das Untersuchungsgebiet stellt nur einen geringen Teil ihres Nahrungshabitats dar.

Als Ersatz für die verlorenen Bruthabitate sind ein artspezifischer Nistkasten für den Haussperling (NABU 2016A: WWW oder vergleichbar) und zwei Halbhöhlenkästen (NABU 2016B: WWW oder vergleichbar) für den Hausrotschwanz an verbleibenden Gebäuden im Umfeld anzubringen. Für die Artengruppe der Vögel ist unter diesen Voraussetzungen nicht mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

In Bezug auf die Fledermäuse verbleiben im Umfeld genügend potenzielle Jagdgebiete. Im Zuge der Bauarbeiten ist nächtliche Bautätigkeit zu vermeiden, da durch künstliche Lichtquellen Lockeffekte auf Insekten und somit auch auf Fledermäuse

entstehen. Für die Artengruppe der Fledermäuse ist unter diesen Voraussetzungen nicht mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Es wurden im Untersuchungsgebiet keine Amphibienarten gemäß Anhang IV FFH-RL festgestellt. Falls im Zuge der Bauarbeiten Amphibien festgestellt werden, so sind Maßnahmen zu ihrem Schutz vorzusehen. Für Amphibien nach Anhang IV FFH-RL ist unter diesen Voraussetzungen nicht mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

- 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 waren bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Zwischenzeitlich wurde damit begonnen, im Nordosten ein Stillgewässer, welches über eine Quelle gespeist wird, anzulegen. Hier soll als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft ein Feuchtbiotop entstehen (s. Textliche Festsetzung).

Das Plangebietes grenzt südöstlich an einen Entwässerungsgraben, der in den Mühlengraben mündet. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Teich, der beim Bodenabbau von Sanden entstanden ist. Ein Abbau findet hier nicht mehr statt.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet das Retentionsvermögen des Oberflächenwassers als stark beeinträchtigt.

- 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 Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich des Freilandklimas und dem Klima kleinerer Ortslagen. Das Klima ist darüber hinaus durch die hohe Versiegelungsrate durch angrenzende Nutzung geprägt. Der Landschaftsrahmenplan klassifiziert die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes als stark beeinträchtigt.

- Landschaft

Die Fläche besitzt als naturferner Biotoptyp mit nur wenigen 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.

d) Bodenschutz/ Grundwasser

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

Im Jahr 2009 wurde im Auftrag der damaligen Eigentümerin, der Allerthal Wohnungsbaugesellschaft mbH, eine umwelthygienische Untersuchung für das Gelände der ehemaligen Allerthalwerke in Auftrag gegeben, um den Abbruch von Gebäuden und eine Nutzungsänderung des ehemaligen Gewerbegrundstücks vorzubereiten (Umwelt und Baugrund Consult, Overath). In einem Ortstermin am 12.08.2009 mit den betroffenen Behörden wurde festgehalten, dass aufgrund der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse unter dem Gesichtspunkt Bodenschutz davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden in umwelthygienisch relevanter Größenordnung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Die Untersuchungsergebnisse ist im Protokoll vom 13.08.2009 festgehalten worden.

Das Allgemeine Wohngebiet gehörte nicht zum Gelände der ehemaligen Allerthalwerke. Gewerbliche Nutzung hat dort nicht stattgefunden. Daher wurde dieser Bereich auch nicht untersucht.

Inzwischen wurde ein "Versickerungsgutachten und umwelttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" erstellt (Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis: "Die Analysen der Bodenproben ergaben für alle Flächenbeprobungen die Einhaltung der Prüfwerte für Kinderspielflächen".

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 bepflanzbarer 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 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.

Das Plangebiet geht als potentieller Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten des Biotoptyps "Weideland" überwiegend verloren. Durch den neu entstehenden Biotoptyp außerhalb der Versiegelung als Hausgarten mit Hecken und Gehölzen wird sich die Artenzusammensetzung ändern.

Bei Nichtdurchführung der Planung steht der Änderungsbereich als Lebensraum wie bisher zur Verfügung, voraussichtlich mit der Nutzung Weideland. Das Gebiet wäre

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

damit weiterhin als Biotoptyp geringer Bedeutung einzustufen. Der Umweltzustand würde sich nicht ändern.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Die Nutzung eines von Bebauung umschlossenen und landwirtschaftlich überprägten Bereichs, der zudem problemlos an bestehende Straßen und technische Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden kann, 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 wurde nicht nachgewiesen und ist unwahrscheinlich, durch permanente Störungen durch beispielsweise Gartenpflege und grundsätzlich menschliche Anwesenheit in Hausgärten (Wohnnutzung). 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:

Gem. § 1a (3) BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Zur Kompensation dieses Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild weist der Bebauungsplan im Nordosten des Planbereiches Grünfläche als Weideflächen und Feuchtbiotop, sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus. Im Südwesten, im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet wird eine Grünfläche Parkanlage festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von zu Pflanzenden Laubbäumen auf den privaten Grundstücken.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung und des naturräumlichen Bestandes einerseits und der Planung andererseits ergeben sich für den Planbereich nach dem Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages folgende Bewertungen, denen entsprechend dem Modell eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wird.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Berechnung der Flächenwerte vor und nach dem Eingriff:

| Ist-Zustand gem. Biotopkartierung (Baugebiete, Grünflächen + Straße) | | | | Planung/Ausgleich (Baugebiete, Grünflächen + Straße) | | | |
|---|-------------------------------|-------------------|--------------------|---|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ist-Zustand der Biotoptypen | Fläche [m²] | Wertfaktor | Flächenwert | Biotoptypen in der Planung | Fläche [m²] | Wertfaktor | Flächenwert |
| Grünland (GA) | 35.168 | 1 | 35.168 | Straße (X) | 4.559 | 0 | 0 |
| Grünanlagen (GR, GRA, GRT,PH) | 2.606 | 1 | 2.606 | Baugebiet (ges.33.181 m²) | | | |
| Gebüsch u. Gehölz (BMS, BRU, BE) | 742 | 3 | 2.226 | Versiegelung (X) 45 % | 14.931 | 0 | 0 |
| Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen (OVW, OFL, OF, OED, OD) | 7.704 | 0 | 0 | Garten mit Bäumen 150 Stück x 10 m ² (HE) | 1.500 | 2 | 3.000 |
| Stauen und Ruderalfluren (UHM, URT) | 2.006 | 3 | 6.018 | Garten (PH) | 16.750 | 1 | 16.750 |
| Offenlandbiotop (DOZ) | 465 | 3 | 1.395 | Grünflächen (ges.11.261 m²) | | | |
| Vorh. Einzelbäume 31 Stück x 10 m ² | 310 | 2 | 620 | Grünland (GA) | 4.874 | 1 | 4.874 |
| | | | | Parkanlage (GRA) | 350 | 1 | 350 |
| | | | | Strauch- und Baumhecke (HFM) | 2.259 | 3 | 6.777 |
| | | | | Naturnahes Stillgewässer (S) | 3.778 | 3 | 11.334 |
| Summe: | 49.001 | | 48.003 | Summe: | 49.001 | | 43.086 |
| Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand) | | | 48.003 | Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand) | | | 43.086 |
| Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) | | | | Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung) | | | |
| Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 4.935 WE | | | | | | | |

Nach der Modellrechnung steht dem Bereich für Baugebiete und Straße mit **Werteinheiten** ermittelten Ist-Zustand ein Planungswert von **Werteinheiten** gegenüber. Das sich auf **Werteinheiten** ermittelte Defizit wird extern ausgeglichen.

Der Eingriff kann am Eingriffsort nicht vollständig kompensiert werden, das Ausgleichsdefizit von 4.935 Werteinheiten wird extern ausgeglichen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Allerthalwerke ist inzwischen in den verbliebenen Gebäuden eine Nachnutzung durch den Eigentümer mit seinen Firmen erfolgt. Di-

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

verse Gebäude wurden abgerissen und Flächen entsiegelt sowie Feucht- und Grünflächen angelegt. Weitere Maßnahmen der Entsiegelung und der naturschutzfachlichen Aufwertung sollen im Rahmen dieses Bebauungsplans als Ausgleich in Anrechnung gebracht werden (s. Anhang der Begründung).

Maßnahme 1:

Ca. 2.500 m² alte Hallenfundamente werden entfernt, die Fläche entsiegelt und als Hausgarten angelegt.

Maßnahme 2:

Eine abgängige und inzwischen entfernte Allee entlang der alten Zufahrt zum Betriebsgelände soll wieder mit heimischen standortgerechten Laubbäumen angepflanzt werden (60 Bäume).

Berechnung der Flächenwerte vor und nach der Aufwertung für die externen Ausgleichsflächen:

Berechnung der Flächenwerte vor und nach dem Eingriff:

| Ist-Zustand (Externe Ausgleichsflächen) | | | | Planung/Ausgleich (Externe Ausgleichsflächen) | | | |
|---|--------------------------|------------|-------------|---|--------------------------|------------|-------------|
| Ist-Zustand der Biotoptypen | Fläche [m ²] | Wertfaktor | Flächenwert | Biotoptypen in der Planung | Fläche [m ²] | Wertfaktor | Flächenwert |
| Grünland (GA) | 1.570 | 1 | 1.570 | Laubforst (WHX) | 1.570 | 3 | 4.710 |
| Versiegelte Fläche (X) | 2.500 | 0 | | Hausgarten (PH) | 2.500 | 1 | 2.500 |
| Grünland (GA) | 220 | 1 | 220 | Allee Pflanzung, Laubbäume 22 Stück x 10 m ² (HE) | 220 | 2 | 440 |
| Summe: | 4.290 | | 1.790 | Summe: | 4.290 | | 7.650 |
| Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand) | | | | Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand) | | | |
| Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) | | | | | | | |
| Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung) | | | | | | | |
| Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: + 5.860 WE | | | | | | | |

Nach der Modellrechnung steht dem Bereich für den externen Ausgleich mit **Werteinheiten** ermittelten Ist-Zustand ein Planungswert von **Werteinheiten** gegenüber. Das für den B-Plan ermittelte Defizit wird damit extern ausgeglichen.

Damit verbleibt kein Defizit.

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

Durch die Planung entsteht ein neues Baugebiet am östlichen Ortsrand. Mit der festgesetzten Bauweise und der Regelung zur Ein- und Durchgrünung wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet. Dies dient dazu, gestalterische Disharmonien zur bestehenden Bebauung sowie zur offenen Landschaft zu vermeiden.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die planungsrechtliche Absicherung bestehender Bebauung und Zulässigkeit von Bebauung auf den Grundstücken des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. 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 Siedlungs- und Weidfläche genutzt werden.

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) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Für Beeinträchtigungen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan Grünflächen sowie Einzelbaumpflanzungen in Abhängigkeit zur Versiegelung auf den privaten Grundstücken fest. Die Grünflächen werden als Anpflanzungsfestsetzungen, bzw. Spielplatz ausgewiesen.

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 ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" leitet sich dabei aus der im Umfeld bestehenden Nutzungsstruktur ab.

Der Bebauungsplan setzt im Nordosten des Plangebietes Anpflanzungen auf Grünflächen fest.

Die vorliegende Planung bereitet durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich zusätzliche Versiegelung im Planbereich vor, dies führt zu einer Abflusserhöhung von Regenwasser aus dem Planbereich. 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.

In Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen usw. sowie der neuen Straße ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche planungsrelevante Versiegelung auf bis zu 15.706 m² im Planbereich.

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.

Bei der Bewertung und Bilanzierung der naturräumlichen Schutzgüter (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) wurde dem ermittelten Bestand die Planung gegenübergestellt. Auf Grundlage des angewandten Bilanzierungsmodells ("Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ²⁾ wurde im Ergebnis festgestellt, dass die durch die Planung ermöglichten Bodenversiegelungen durch Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet und extern kompensiert werden kann. Durch Anpflanzungsfestsetzungen, sowie die Einzelbaumpflanzungen wird die Kompensation teilweise gewährleistet. Externe Maßnahmen sind dem Anhang zur Begründung zu entnehmen.

4.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt auf insgesamt rd. 4,90 ha bisher teilweise bebauter Fläche, und landwirtschaftliche Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest (ca. 3,32 ha) sowie rd. 1,12 ha Grünflächen und ca. 0,46 ha auf Straßenverkehrsfläche.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Immissionsschutz

Der **Landkreis Helmstedt** weist in seiner Stellungnahme vom 24.06.2016 darauf hin, dass die Kläranlage Grasleben rund 420 m nordostwärts vom Rand des geplanten Baugebietes entfernt liegt; damit ist der Mindestabstand von 300 m aus lfd. Nr. 143 der nordrhein-westfälischen Abstandsliste für Abwasserbehandlungsanlagen bis zu 100.000 Einwohnergleichwerten sicher erfüllt. Das liefert ein Indiz dafür, dass diesem Punkt nicht mehr tiefer nachgegangen zu werden braucht, gewährleistet andererseits freilich nicht, dass Geruchsbelästigungen zuverlässig ausgeschlossen sind.

- Erschließung

Der **Landkreis Helmstedt** fordert in seiner Stellungnahme vom 24.06.2016 für die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, dass Fußgänger unabhängig vom Alter – also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter – gefahrfrei in die Ortsmitte und zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gelangen können.

Das **Niedersächsische Landesamt für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV), Geschäftsbereich Wolfenbüttel** weist in seiner Stellungnahme vom 24.06.2016 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Bezüglich der Ausgleichsfläche 2 weisen sie darauf hin, dass das Zu- und Abfahrtsverbot an der freien Strecke der Landesstraße 651 auch weiterhin zu berücksichtigen ist.

Für die Bereiche der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) der Landesstraße ist der Grundsatz nach Nr. 3.1 der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten. Danach ist auf neue Hindernisse zu verzichten.

²⁾ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Sollte dennoch auf eine Anpflanzung von Bäumen (nicht verformbare punktuelle Einzelhindernisse) nicht verzichtet werden, so sind die Abstände der Bäume zum Fahrbahnrand hinsichtlich der Notwendigkeit von evtl. erforderlichen Schutzeinrichtungen, unter der Beachtung der zulässigen Geschwindigkeit, zu berücksichtigen. Die Nr. 3 (Einsatzkriterien und einsatzspezifische Anforderungen) der RPS ist hier anzuwenden.

Die Herstellungs- und Ablösungskosten von ggf. erforderlichen Fahrzeug-Rückhaltesystemen hat die Gemeinde zu tragen.

- Beseitigung von Bausubstanz

Der **Landkreis Helmstedt** weist in seiner Stellungnahme vom 24.06.2016 darauf hin, dass sowohl die Planungsabsicht an sich als auch die in Betracht gezogene Kompensationsmaßnahme 1 – sie hätte die Beseitigung bisher im Boden verbliebener Hallenfundamente zum Inhalt – die Beseitigung von Bausubstanz erfordern. Dafür sollte – unabhängig von der Baugenehmigungsfreiheit von Gebäudeabbrüchen nach § 60 Abs. 2 Nr. 4 NBauO – ein Rückbaukonzept entwickelt werden, das auch eine Prüfung auf schadstoffbelastete Abbruchmaterialien einschließen müsste. Dieses Rückbaukonzept sollte zudem unter Beachtung der LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" – aktuell ist deren Fassung 11/2003 – die entsprechenden Entsorgungswege klären; es wäre vor Beginn der Arbeiten mit dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause abzustimmen. Ansprechpartner dafür wäre **Herr Klopfleisch** unter der Durchwahl **-2548**.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt mit Schreiben vom 27.06.2016 mit, dass nördlich und westlich des Geltungsbereichs landwirtschaftliche Nutzfläche liegt, die über die Straße "Am Kampe" erschlossen wird.

Das auf den versiegelten Flächen des zukünftigen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässung aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird.

In der Feldmark existiert im Süden ein Graben, der in seiner Nutzungsmöglichkeit uneingeschränkt zu erhalten ist. Auch die Unterhaltungsarbeiten dürfen nicht eingeschränkt werden.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Durch die Bewirtschaftung der Flächen können Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen. Diese Immissionen können in das Plangebiet hineinwirken und sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

-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 31.05.2016 bis 06.06.2016 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 25.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.06.2016 aufgefordert.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu einer Überarbeitung der Planung, einer Ergänzung der Begründung und der Aufnahme verschiedener Hinweise.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bisin 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
-wird im weiteren Planverfahren ergänzt-

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Parkallee" umfasst ca. 3,93 ha und betrifft Teilflächen in der Ortschaft Grasleben. Vorrangiges Ziel ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Betroffen hiervon sind Weideflächen sowie bestehende Wohngebäude.

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.

Die vorliegende Planung bereitet durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich zusätzliche Versiegelung im Planbereich vor, dies führt zu einer Abflusserhöhung von Regenwasser aus dem Planbereich.

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

In Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen usw. sowie der neuen Straße ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche planungsrelevante Versiegelung auf bis zu 1,57 ha im Planbereich.

Bei der Bewertung und Bilanzierung der naturräumlichen Schutzgüter (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde dem ermittelten Bestand die Planung gegenübergestellt. Auf Grundlage des angewandten Bilanzierungsmodells ("Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ³⁾) wird der die Planung ermöglichte Eingriff durch Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet und extern ausgeglichen.

- wird im weiteren Planverfahren 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

Öffentliche Flächen werden im Bereich der Erschließung festgesetzt. Da ein Investor die Realisierung der Erschließungsanlagen übernimmt, 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.

³⁾ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

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)

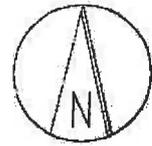
Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche 1 und 2

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche 3

Gutachten und Untersuchungsberichte

- Kartierbericht mit artenschutzrechtlicher, Planungs-Gemeinschaft GbR LaReG, Braunschweig, Sept. 2016
- Biotoptypenplan LaReG Sept. 2016
- Brutvogelplan LaReG Mai/Juni 2016
- Bodenuntersuchung Gemeinde Grasleben, GfL Dezember 1997
- Bericht und Protokoll zur Grundwasseruntersuchung auf dem Gelände der Allertal-Werke in Grasleben, UMWELT & BAUGRUND CONSULT, Overath, September 2009
- Versickerungsgutachten und umwelttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" erstellt (Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016, ergänzt durch Schreiben vom 21.12.2016

– Die vorgenannten Gutachten können bei Bedarf angefordert werden! –

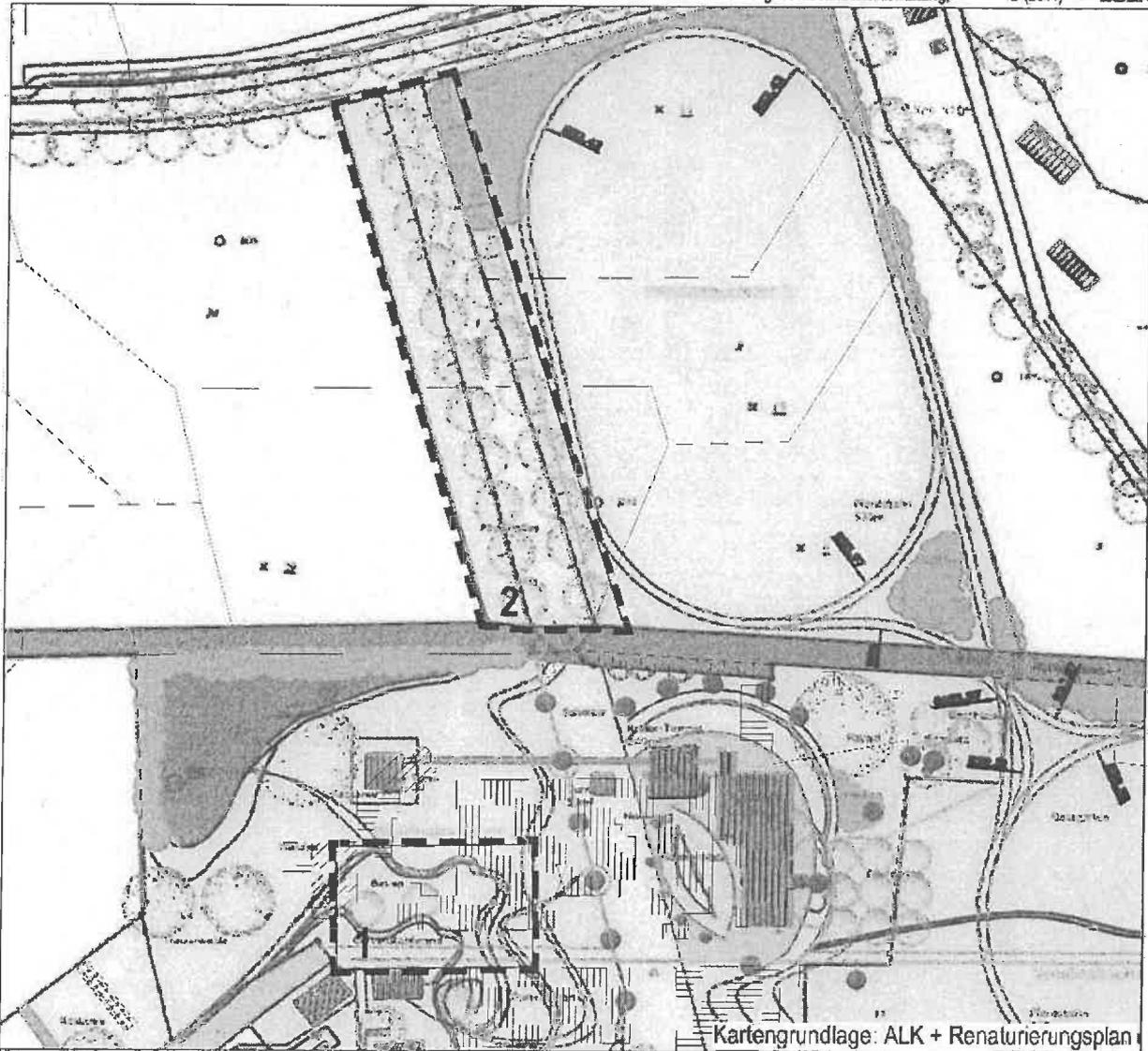


Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

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



Externe Ausgleichsfläche 1 + 2 Anlage zur Begründung



Maßnahme 1:

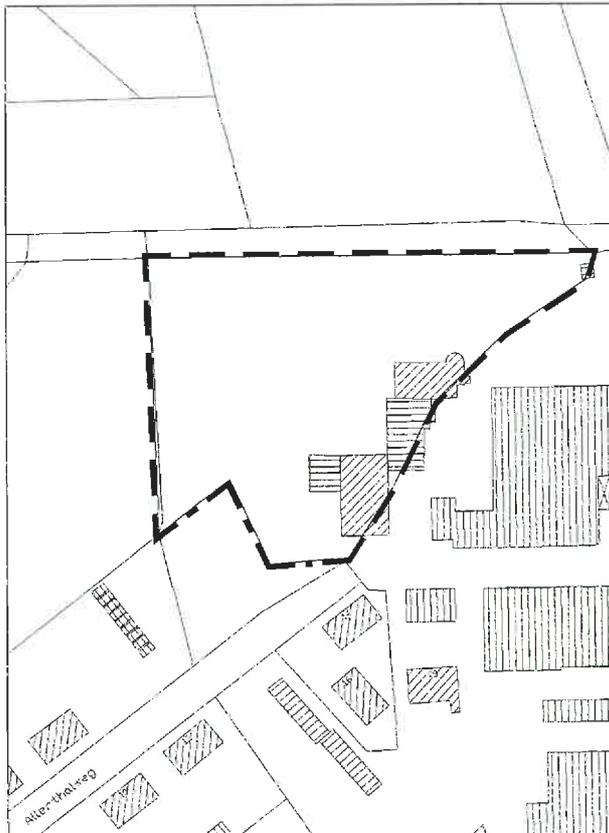
Ca. 2.500 m² alte Hallenfundamente werden entfernt, die Fläche entsiegelt und als Haus- und Ziergarten angelegt.

Maßnahme 2:

Eine abgängige und inzwischen entfernte Allee entlang der Alten Zufahrt zum Betriebsgelände soll wieder mit heimischen standortgerechten Laubbäumen angepflanzt werden (22 Bäume).



**Externe Ausgleichsfläche 3 - Waldumwandlung und Ausgleich für Eingriffe im übrigen B-Plangebiet -
Anlage zur Begründung**

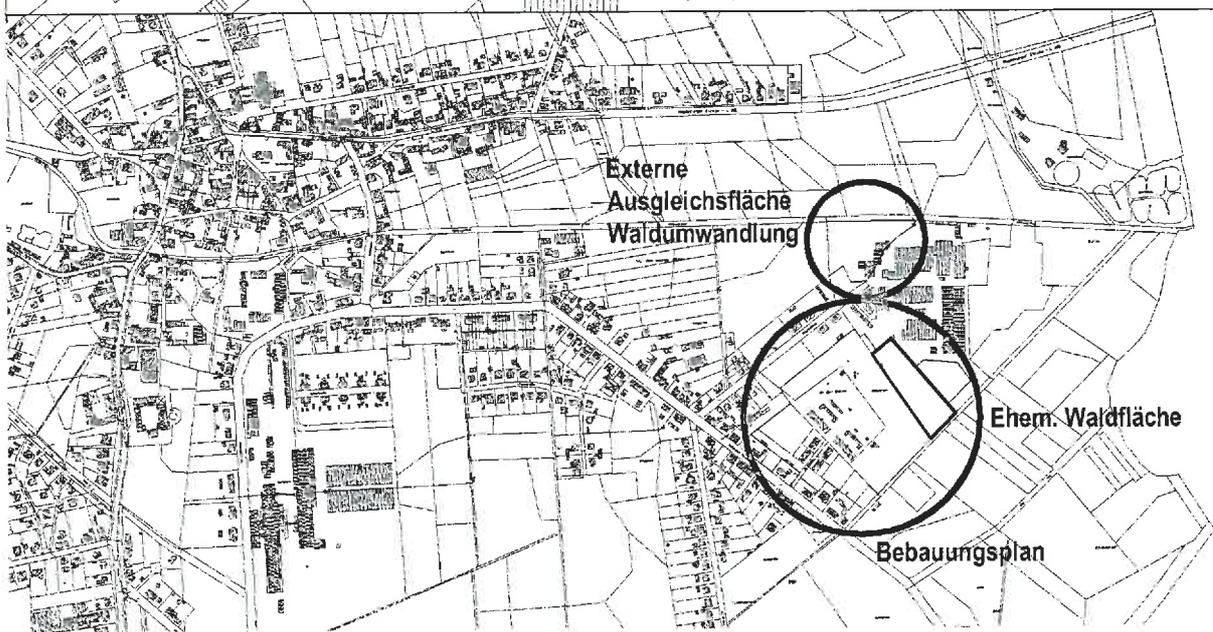


Auf dem Flurstück 11 der Flur 16 in der Gemarkung Grasleben mit einer Gesamtgröße von 7870 m² ist mit folgenden Maßnahmen die Aufforstung eines Waldes durchzuführen:

1. Die noch vorhandenen Beckenmauern sind zu entfernen, damit für Tiere (z.B. Käfer) das Queren der Fläche in Richtung Norden zum Mühlengraben ermöglicht wird.
2. Für die Bepflanzung werden einheimische, standortgerechte Laubbäume verschiedener Sorten gepflanzt. Entlang des vorhandenen Mühlengrabens beispielsweise Erlen.
3. Das ehemalige Regenwasserbecken ist vor der Bepflanzung mit geeignetem Oberboden aufzufüllen, da der vorhandene Boden für die Bepflanzung nicht geeignet ist.
4. Die Bepflanzung erfolgt aufgrund der erforderlichen umfangreichen Vorarbeiten im zweiten Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Parkallee“.

Die Ersatzbepflanzung für die planerisch vorbereitete Umwandlung von Wald nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG erfolgt flächengleich, der Größe der Fläche der ehemals vorhandenen Pappel-Anpflanzung mit 6.300 m² entsprechend.

Die verbleibenden 1.570 m² werden zum Ausgleich für die Eingriffe im Baugebiet des B-Plans "Parkallee" herangezogen.



BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 24.06.2016

Die Gemeinde Grasleben beabsichtigt, im Anschluss an die parallel betriebene 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben im östlichen Teil der Ortslage Grasleben zwischen der Walbecker Straße und dem ehemaligen Betriebsgelände der Allerthal-Werke eine Wohnbebauung zu entwickeln. Das betroffene Gelände ist in der Vergangenheit teils bereits baulich und teils kleingärtnerisch genutzt worden. Festgesetzt werden sollen ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO und zu dessen Erschließung öffentliche Verkehrsflächen unter Anderem in Gestalt einer Ringstraße, und das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll durch eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie zwei Vollgeschosse bei einer absoluten Höhenbegrenzung bestimmt werden. Im Nordosten soll das Bauland durch eine "private Grünfläche" abgeschlossen werden, die in bestimmter Weise zu bepflanzen ist, und innerhalb dieser Grünfläche soll auch ein Wall zulässig sein. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich in meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Der als Entwurf vorliegende Bebauungsplan ist auf das Zustandekommen der bereits erwähnten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes angewiesen, um als "entwickelt" im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB gelten zu können. Zu dieser Änderung habe ich in meiner Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.05.2016 Planungsbeiträge mitgeteilt und darin einerseits die enge Nachbarschaft grundsätzlich unverträglicher Nutzungen thematisiert und andererseits ein Ausgreifen der Planungsüberlegungen auch auf Flächen bzw. Darstellungen empfohlen, die in der damals vorliegenden Entwurfsfassung noch nicht berücksichtigt worden waren. Diese Empfehlung erhält aktuell ihre Bestätigung dadurch, dass die beiden in Aussicht genommenen externen Kompensationsflächen – eine davon nördlich des Mühlengrabens – mit Flächen zusammenfallen, die auch zukünftig mit Darstellungen als "gewerbliche Baufläche" bzw. "Industriegebiet" überzogen bleiben sollen. Die Auseinandersetzung mit den im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung geleisteten Planungsbeiträgen wird damit zur Voraussetzung für die Aufstellung des hier zu beurteilenden Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Wahl des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan fällt auf, dass im Westen und Süden mit den Flurstücken 393/52, 393/43 und 393/44 Flächen unberücksichtigt bleiben sollen, deren Einbeziehung in das städtebauliche Konzept naheliegt. So erhält der Planungsraum erst nach Einbeziehung der beiden letztgenannten Flurstücke den logischen Abschluss, der sich angesichts des dort verlaufenden Grabens aufdrängt. Die Wahl des Geltungsbereiches in dieser Form mag ihren Grund zunächst in beitragsrechtlichen Überlegungen haben, die durchaus ihre Berechtigung haben mögen. Es darf jedoch nicht dazu kommen, dass Flächen, deren bauliche Nutzung sich solchermaßen anbietet, von einer sinnvollen Entwicklung abgeschnitten werden, indem beispielsweise ihre Erschließung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Dass diese Flurstücke heute in anderem Eigentum stehen als die übrigen Flächen, sollte dabei ebenso wenig Hinderungsgrund für eine Einbeziehung in die Überlegungen sein wie die Annahme, dass dort aktuell keine Bauabsichten bestehen. Vielmehr halte ich als vollziehende Bauaufsichtsbehörde für entscheidend, dass unnötige Hindernisse für eine optimale Nutzung des Baulandes vermieden werden sollten.

Bemerkung:

Eine Einbeziehung der genannten Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht beabsichtigt. Die Gemeinde sieht nicht das Erfordernis, die benannten Flurstücke als Baugrundstücke in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern sieht eine Erschließungsmöglichkeit eher über einen Stich von der Walbecker Straße aus als gegeben an.

Zu den zentralen Problemstellungen der vorliegenden Planung gehört das Nebeneinander von potenziell emissionsträchtigen und immissionsempfindlichen Nutzungen, erstere in Gestalt der fortbestehenden gewerblichen Restnutzungen auf dem Gelände der vormaligen "Allerthal-Werke", letztere in Gestalt der geplanten Wohnbebauung. Über die aktuellen Emissionsquellen auf dem ehemaligen Werksgelände und das daraus resultierende Emissionsverhalten lie-

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

gen mir keine verlässlichen Informationen vor. Der Aussage im Abschnitt 1.3 der Entwurfsbegründung, das ehemalige Werksgelände werde derzeit nur durch "wohnverträgliche kleingewerbliche Nutzungen" in Anspruch genommen, vermag ich nicht ohne Weiteres zu folgen und auch für die Annahme ebendort, es sei "nicht davon auszugehen, dass hier zukünftig eine stark störende industrielle Nutzung erfolgt", sehe ich keine tragfähige Grundlage; vielmehr liegen mir Indizien für das Vorhanden-Sein eines Abbruchunternehmens vor. Das wäre zweifellos eine potenziell emissionsträchtige Nutzung, und davon abgesehen sollte zu Gunsten jeder gewerblichen Nutzung von vornherein ein auskömmlicher Entwicklungsspielraum einkalkuliert werden. Um eine verlässliche Informationsbasis zu erhalten, sollten gegebenenfalls gezielt die Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers abgefragt werden, nicht zuletzt auch, um dessen private Belange in der Abwägung angemessen berücksichtigen zu können.

Unter diesen Umständen sehe ich unbedingt weiteren Erkundungsbedarf, der sich – wie gesagt – zunächst auf die Ermittlung der tatsächlichen Nutzungen als Grundlage der Abwägung richten sollte. Als zweiter Schritt wäre unter Berücksichtigung der Angaben des Grundstückseigentümers über die beabsichtigte zukünftige Entwicklung abzuschätzen, inwieweit eine Weiterentwicklung und insbesondere Intensivierung der gewerblichen Nutzungen in Rechnung zu stellen ist. § 34 BauGB ist eine grundsätzlich "dynamische" Vorschrift und erlaubt durchaus eine Weiterentwicklung vorhandener Nutzungen. Auf dieser Informationsbasis sollte sodann ein schalltechnisches Gutachten eingeholt werden; anderenfalls würde der Abwägung die erforderliche Konsistenz fehlen. Aus dessen Ergebnis wäre schließlich abzuleiten, ob besondere Schutzvorkehrungen festgesetzt werden müssen.

Eine gewisse Schutzfunktion wird in diesem Zusammenhang offenbar der "privaten Grünfläche" am Nordostrand des Planbereiches zugemessen. Tatsächlich wird sie diese Funktion aber kaum erfüllen können: Sie ist mit einer Tiefe von nur 20 m zu sparsam bemessen für eine Problemlösung alleine durch räumliche Trennung, die nicht allzu intensive Bepflanzung, die die textliche Festsetzung Nr. 4.2 vorgibt, dürfte kaum eine ernsthafte Abschirmwirkung entfalten, und die Wallschüttung, die ebendort angesprochen wird, wird jedenfalls in der vorliegenden Entwurfsfassung nur für zulässig erklärt, ihre Herstellung wird jedoch nicht verpflichtend eingefordert. Unter diesen Umständen muss ich Bedenken geltend machen, weil dieser zentrale Problempunkt offensichtlich nicht gelöst und im Zweifel sogar noch nicht einmal auf der Grundlage tragfähiger Informationen behandelt wird. Außerdem empfehle ich dringend, die Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt in der (Entwurfs-)Begründung an einer geeigneten Stelle zusammenzufassen, um sie für die Nutzer des Planes nachvollziehbar zu machen.

Bemerkung:

Die textlichen Festsetzungen zum Wall werden überarbeitet. Die Begründung wird ergänzt.

Die Wohngebietsausweisung erfolgt auf Initiative der jetzigen Gewerbeflächeneigentümer, die auch Eigentümer der verbleibenden gewerblichen Bauflächen sind und die sich in enger Abstimmung mit der Gemeinde Grasleben befinden. Daher ist davon auszugehen, dass auf diesem Wege eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden kann. Das "Abbruchunternehmen" wurde eigens zum Abbruch der Allerthalwerke vom Grundeigentümer gegründet und wird nach Ende der Arbeiten auf dem Gelände in der Form nicht weiterbetrieben.

Für die Grünfläche (Wall) mit Anpflanzungsfestsetzung, die im Nordosten des Wohngebietes vorgesehen ist, soll der hier bisher optional vorgesehene Wall mit einer Höhe von 3 m zwingend festgesetzt werden. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet. Die Begründung wird ergänzt.

Außerdem wird ein Bereich der im Rahmen einer Umwandlung nach Waldgesetz in das Bauleitplanverfahren einbezogen wird, als private Grünfläche Weide überplant. Dies, sowie die ausgewiesene Grünfläche "Feuchtbiotop" schaffen zusätzlich Abstand zur Wohnbebauung.

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Da für den Bereich der gewerblichen Bauflächen (G) keine verbindliche Bauleitplanung besteht, sind Nutzungsänderungen bzw. Bauanträge gem. § 34 BauGB erforderlich. Das hierbei anzuwendende Einfügungsgebot beinhaltet auch das Gebot zur Rücksichtnahme bezüglich des Immissionsschutzes. Daher wird auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet sind die üblichen Vorkehrungen, wie z.B. Gliederung, Abstand oder aktive Schutzmaßnahmen, zu treffen. Hier ist dann erforderlichenfalls ein Schallgutachten zu erstellen.

Auch die Industrie- und Handelskammer Braunschweig weist in ihrer Stellungnahme vom 27.05.2016 darauf hin, dass nach ihrer Kenntnis die Wohngebietsausweisung auf Initiative der jetzigen Gewerbeflächeneigentümer erfolgt, die sich in enger Abstimmung mit der Gemeinde Grasleben befinden. Daher sei davon auszugehen, dass auf diesem Wege eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden kann.

Die Kläranlage Grasleben liegt rund 420 m nordostwärts vom Rand des geplanten Baugebietes entfernt; damit ist der Mindestabstand von 300 m aus lfd. Nr. 143 der nordrhein-westfälischen Abstandsliste für Abwasserbehandlungsanlagen bis zu 100.000 Einwohnergleichwerten sicher erfüllt. Das liefert ein Indiz dafür, dass diesem Punkt nicht mehr tiefer nachgegangen zu werden braucht, gewährleistet andererseits freilich nicht, dass Geruchsbelästigungen zuverlässig ausgeschlossen sind.

Bemerkung:

Die Hinweise auf die Kläranlage und mögliche Geruchsbelästigungen werden in die Begründung aufgenommen.

Gegen die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege habe ich einstweilen Bedenken, schon alleine weil ich die dafür verwendete Grundlage für nicht hinreichend tragfähig halte. Der Landschaftsrahmenplan ist derjenige Fachplan des Naturschutzrechts, der mit der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogrammes korrespondiert. Er ist seiner Zweckbestimmung entsprechend sehr grobkörnig und vermag deshalb selbst für die Ebene der Flächennutzungsplanung nur noch erste Hinweise auf relevante Sachverhalte zu geben. Für die noch wesentlich konkretere Ebene der Bebauungsplanung ist er als Datengrundlage untauglich. Ein Landschaftsplan als potenzielle Datenquelle fehlt für das Gebiet der Samtgemeinde Grasleben, und ein Grünordnungsplan nach § 4 NAGB-NatSchG – dies wäre der Fachplan auf der Ebene der Bebauungsplanung – soll offenbar ebenfalls nicht aufgestellt werden. Die nach dem Abschnitt 3.2.1 der Entwurfsbegründung durchgeführte örtliche Bestandsaufnahme ist weder so beschrieben, dass sie auf ihre methodische Tauglichkeit hin beurteilt werden könnte, noch ist ihr Ergebnis in nachvollziehbarer Weise in den übersandten Unterlagen dokumentiert.

Bemerkung:

Die Begründung wird ergänzt.

Die derzeit im Netz verfügbaren Luftbilder zeigen einen inzwischen überholten Stand. Große Teile der künftigen Wohnbaufläche sind mit einer Neueinsaat als Weidefläche hergerichtet. Gehölze sind größtenteils nicht mehr vorhanden. Die gewerbliche Baufläche wurde außerdem auch großflächig umgestaltet.

Insgesamt erfolgte die Untersuchung der Flächen zunächst über eine Luftbilddauswertung die dann durch eine Begehung konkretisiert wurde. Aufgrund der teilweise intensiven Vorprägung der Flächen durch landwirtschaftliche Nutzungen und Versiegelungen ist nicht von einer Bedeutung des Plangebietes für besonders oder streng geschützte Arten auszugehen. Im Rahmen der Überprüfung der Planwerke (RROP, Landschaftsrahmenplan, FNP; Fachkarten des NLWKN und LBEG) konnte ebenfalls keine Anhaltspunkte hinsichtlich einer besonderen Bedeutung der Flächen für die Natur und Landschaft gefunden werden.

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Die Auseinandersetzungen hinsichtlich der Bestandssituation von Natur und Landschaft und der Auswirkungen der Planungen werden vertieft.

Eine Bestandsaufnahme zum Artenschutz hat 2016 innerhalb der Brut- und Setzzeiten stattgefunden (Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungs-Gemeinschaft GbR LaReG, Braunschweig, Juli 2016). Die örtliche Bestandsaufnahme wurde um die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen ergänzt (Sept. 2016).

In diesem Zusammenhang stelle ich fest, dass bereits unklar ist, welche Ausdehnung der Raum hat, der in der "rechnerischen Bilanz" auf Seite 11 der Entwurfsbegründung betrachtet wird. Bei der angegebenen Fläche von 44.193 m² geht er offensichtlich deutlich über den aktuellen Planbereich hinaus. Welche Grenzen aber genau gewählt worden sind, ist nicht näher beschrieben. Offenbar ist auch die Fläche, auf der die Kompensationsmaßnahme 1 ausgeführt werden soll, unmittelbar in die Bilanzierung einbezogen worden, so dass formal die Grenze zwischen Bilanzierung und Kompensation verwischt wird. Außerdem wird für die "private Grünfläche" kaum der angesetzte Aufwertungseffekt berücksichtigt werden können.

Bemerkung:

Die ca. 4,4 ha entsprechen der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans inklusive der nördliche Grünfläche (Wall), der Teil des Planbereiches war und ist. Bei den inzwischen vorgenommenen Änderungen des Plans u.a. durch Einbeziehung einer Waldumwandlungsfläche und einer Ausgleichsfläche umfasst der Geltungsbereich des B-Plans inzwischen 4,90 ha.

Die externen Kompensationsflächen sind dabei nicht erfasst. Diese Maßnahmen sind in einer Ausgleichstabelle in der Begründung erfasst.

Die Fläche, die am Nordostrand des Planbereiches als "private Grünfläche" und überlagernd als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt werden soll, ist nämlich nach dem hier verfügbaren Luftbildmaterial von 2006 in der Vergangenheit Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG gewesen. Dieser ist vor 2010 ohne entsprechende Genehmigung beseitigt worden; daraus folgt für mich grundsätzlich der Auftrag, auf der Grundlage des § 8 Abs. 7 NWaldLG eine Wiederaufforstung anzuordnen. Die betroffene Fläche hat damals durch die Beseitigung des Gehölzbestandes ihre Eigenschaft als Wald im Rechtssinne jedoch keineswegs verloren. Vielmehr besitzt sie bis heute diesen Status; er würde erst mit einer Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde in meinem Hause oder durch die Festsetzung einer anderen Nutzung im Bebauungsplan erlöschen. In beiden Fällen müsste als Voraussetzung für die Statusänderung das Entscheidungsprogramm aus § 8 Absätze 3 und 4 NWaldLG abgearbeitet werden. Dem festsetzungsgemäßen Zustand müsste somit als Referenzzustand der Wald gegenübergestellt werden, der sich dort bis vor 2010 befunden hat, und Wald gehört zu den besonders hochwertigen Biotoptypen. In der Bilanzierung zeigt damit die Tabelle zum "Ist-Zustand" vermutlich 7412 Wertpunkte zu wenig, und deswegen verschlechtert sich die Bilanz entsprechend.

Bemerkung:

Eine Waldumwandlung wird im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt.

Der Bereich des Waldes nach Waldgesetz wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als private Grünfläche Weide überplant. Damit wird auch die Waldumwandlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit durchgeführt. Der Waldausgleich erfolgt auf dem Flurstück 11 der Flur 16 Gemarkung Grasleben. Die Fläche liegt nordwestlich des Plangeltungsbereichs.

Gem. § 8 des NWaldLG muss im Waldumwandlungsverfahren die zu leistende Ersatzaufforstung mindestens den gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme aufweisen (ca 0,63 ha) und sollte die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit,

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion). Das Alter des Waldbestandes hingegen ist nicht Bestandteil der Genehmigungskriterien für Waldumwandlung.

Die Lage des Kompensationsflächenpools ergibt sich aus einer der Begründung anliegenden Karte.

Die Sicherung der Fläche erfolgt vor dem Satzungsbeschluss durch vertragliche Regelungen, Grundbucheintrag etc..

Die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im vorliegenden Fall selbstverständlich für einen Teil der Gesamtfläche in Rechnung stellen können, dass dort bis in die jüngere Vergangenheit eine Bebauung vorhanden war. Für diesen Flächenanteil wird deshalb im Zweifel ein Kompensationsbedarf verneint werden können. Die zuvor als Kleingärten genutzten Flächen besitzen dagegen typischer Weise einen nicht zu unterschätzenden Wert, und die zumeist geringe Nutzungsintensität sowie das Vorhandensein von "Nischen-Lebensräumen" können sogar dazu führen, dass artenschutzrechtliche Sachverhalte berührt werden. Das gilt insbesondere dann, wenn Kleingartenanlagen sukzessive brachfallen und vor ihrer endgültigen Beseitigung einer ungestörten Entwicklung überlassen werden, wie dies wohl auch hier der Fall gewesen zu sein scheint. Solche artenschutzrechtlichen Sachverhalte sind einer Abwägung grundsätzlich nicht zugänglich. Auch vor diesem Hintergrund erscheint eine fundierte Bestandsermittlung unumgänglich.

Bemerkung:

Die Begründung wird ergänzt. Die derzeit im Netz verfügbaren Luftbilder zeigen einen inzwischen überholten Stand. Große Teile der künftigen Wohnbaufläche sind mit einer Neueinsaat als Weidefläche hergerichtet. Die kleingärtnerische Nutzung existiert nicht mehr. Gehölze sind größtenteils nicht mehr vorhanden.

Eine Bestandsaufnahme zum Artenschutz hat 2016 innerhalb der Brut- und Setzzeiten stattgefunden (Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungs-Gemeinschaft GbR LaReG, Braunschweig, Juli 2016). Die örtliche Bestandsaufnahme wurde inzwischen durch die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen vertieft (Sept. 2016).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Wert 0,3 für die Grundflächenzahl recht gering bemessen; das könnte sich beim Planvollzug als unnötig hinderlich erweisen. Unter den gegenwärtigen Marktbedingungen muss nämlich – anders als der "Bebauungsentwurf" und die Abschnitte 1.3 und 2.1 der Entwurfsbegründung es suggerieren – jedenfalls partiell mit einer Nachfrage gerechnet werden, die über die bisher im Kreisgebiet bestimmende Einfamilienhausbebauung hinausgeht. Vielmehr zeigt meine bauaufsichtliche Praxis schon jetzt, also noch vor dem allgemein erwarteten Einsetzen der Nachfrage aus den Kreisen der Migranten, eine zunehmende Nachfrage nach Geschosswohnungsbau auch für den Landkreis Helmstedt. Die vorgesehene Zweigeschossigkeit und die uneingeschränkte "offene Bauweise" kommen dieser Entwicklung durchaus entgegen, die niedrige Grundflächenzahl droht die damit eröffneten Spielräume und die daraus resultierende Flexibilität jedoch wieder zunichte zu machen. Vor diesem Hintergrund empfehle ich, den bisher vorgesehenen Wert zu überdenken und statt dessen den nach der Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete höchsten zulässigen Wert 0,4 für die GRZ festzusetzen.

Bemerkung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten. Eine Grundflächenzahl von 0,3 und der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung in Verbindung mit einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise, erachtet die Gemeinde als ausreichend, um auch Geschosswohnungsbau zu realisieren. Die Planung orientiert sich hierbei an der bestehenden benachbarten Bebauung, die überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern besteht. Die Wohngebietsausweisung erfolgt auf Initiative der jetzigen Eigentümer in enger Abstimmung mit der Gemeinde Grasleben.

Bezugshöhe für die beabsichtigte Höhenbegrenzung auf 9,5 m soll nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 "die mittlere Höhenlage des jeweiligen Baugrundstückes" sein. Dies ist eine je-

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

derzeit durch den Grundstückseigentümer veränderbare und zugleich durch die Bauaufsichtsbehörde nicht zuverlässig handhabbare Größe; im Hinblick darauf habe ich Bedenken gegen diese Regelung. Zumindest objektiver und nicht beeinflussbar wäre eine Bezugnahme auf die tatsächliche Höhenlage des heutigen Geländes; dafür müssten dann freilich in der für den Bebauungsplan verwendeten Kartengrundlage Höhenlinien oder Höhenkoten eingetragen werden.

Bemerkung:

Die textliche Festsetzung zum Bezugspunkt wird dahingehend geändert, dass ein exakter Höhenpunkt benannt wird. Hier: die Höhenlage der Mitte der Straße "Im Bruche" an der Einmündung in die Waldecker Straße.

Den gewählten Spielplatzstandort an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Waldecker Straße halte ich wegen der damit verbundenen Unfallgefahr für nicht unproblematisch. Bei der geringen Größe – sie liegt nur wenig über der Mindestgröße von 300 m² aus § 3 Abs. 2 des früheren Niedersächsischen Spielplatzgesetzes – und der beschriebenen Lage besteht die Gefahr, dass Kinder im Spiel unvermutet auf eine der beiden angrenzenden Straße geraten und dabei zu Schaden kommen.

Der westliche Teil dieser "privaten Grünfläche" besitzt offenbar keine städtebauliche Motivations, sondern dürfte im Zweifel wiederum beitragsrechtlichen Überlegungen geschuldet sein.

Bemerkung:

Auf die Ausweisung des Spielplatzes wird verzichtet. Als "grüner Eingangsbereich" zum Baugebiet wird hier eine kleine Parkanlage beiderseits der Straße festgesetzt.

Im Übrigen wird für die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen zu fordern sein, dass Fußgänger unabhängig vom Alter – also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter – gefahrfrei in die Ortsmitte und zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gelangen können.

Bemerkung:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen zur Beachtung bei der Straßenausbauplanung. In der Waldecker Straße existiert beidseitig ein Fußweg.

Zum Abschnitt 2.2 der Entwurfsbegründung merke ich an, dass an dessen Ende die Festsetzung, die für die Fläche des Spielplatzes an der Waldecker Straße getroffen werden soll, falsch wiedergegeben wird. Tatsächlich handelt es sich – aus guten Gründen – nur um eine "öffentliche Grünfläche". Eine positive Wirkung für den Naturhaushalt, wie sie mit der an dieser Stelle angesprochenen Festsetzung in der Regel verfolgt wird, ist nach meiner Praxiserfahrung bei einem Spielplatz nicht denkbar.

Bemerkung:

Die Begründung wird korrigiert. Auf die Ausweisung des Spielplatzes wird verzichtet. Als "grüner Eingangsbereich" zum Baugebiet wird hier eine kleine Parkanlage beiderseits der Straße festgesetzt.

Aus meinen Unterlagen ergeben sich derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des zukünftigen "Allgemeinen Wohngebietes". Zwar soll in unbestimmter Vergangenheit unter der Adresse "Im Bruche 6" eine gewerbliche Nutzung in Gestalt einer Tischlerei betrieben worden sein, nähere Informationen dazu liegen mir jedoch nicht vor, so dass mir eine Einschätzung nicht möglich ist. Außerdem hat auf den nordostwärts anschließenden Flächen in der Vergangenheit über lange Zeit eine gewerbliche Nutzung stattgefunden. Im Rahmen der Betriebsstilllegung der "Allerthal-Werke" sind Grundwasseruntersuchungen durchgeführt worden, die eine Belastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen und den aromatischen Kohlenwasserstoffen Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol gezeigt haben, ohne dass der Ausgangspunkt dieser Belastung eindeutig hätte identifiziert werden können. Ein Sanierungsbedarf ist daraus damals nicht abgeleitet worden. Dem Sachverhalt sollte jedoch vor dem Hintergrund der nunmehr beab-

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

sichtigten Wohnbebauung nachgegangen werden, um in dem geplanten "Allgemeinen Wohngebiet" gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Für eine Archivrecherche, die in diesem Punkt einen sinnvollen Ausgangspunkt für eine Prüfung bilden könnte, verfügt der Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause über umfangreiches Material. Ansprechpartner dort wäre Herr Klopffleisch unter der Durchwahl -2548.

Bemerkung:

Die Begründung wird ergänzt.

Im Jahr 2009 wurde im Auftrag der damaligen Eigentümerin, der Allerthal Wohnungsbaugesellschaft mbH, eine umwelthygienische Untersuchung für das Gelände der ehemaligen Allerthalwerke in Auftrag gegeben, um den Abbruch von Gebäuden und eine Nutzungsänderung des ehemaligen Gewerbegrundstücks vorzubereiten (Umwelt und Baugrund Consult, Overath). In einem Ortstermin am 12.08.2009 mit den betroffenen Behörden wurde festgehalten, dass aufgrund der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse unter dem Gesichtspunkt Bodenschutz davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden in umwelthygienisch relevanter Größenordnung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Die Untersuchungsergebnisse ist im Protokoll vom 13.08.2009 festgehalten worden.

Das Gebiet der Wohnbaufläche der 11. Änderung des F-Planes gehörte nicht zum Gelände der ehemaligen Allerthalwerke. Gewerbliche Nutzung hat dort nicht stattgefunden. Daher wurde dieser Bereich auch nicht untersucht.

Inzwischen wurde ein "Versickerungsgutachten und umwelttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" erstellt (Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis: "Die Analysen der Bodenproben ergaben für alle Flächenbeprobungen die Einhaltung der Prüfwerte für Kinderspielflächen".

Sowohl die Planungsabsicht an sich als auch die in Betracht gezogene Kompensationsmaßnahme 1 – sie hätte die Beseitigung bisher im Boden verbliebener Hallenfundamente zum Inhalt – erfordern die Beseitigung von Bausubstanz. Dafür sollte – unabhängig von der Baugenehmigungsfreiheit von Gebäudeabbrüchen nach § 60 Abs. 2 Nr. 4 NBauO – ein Rückbaukonzept entwickelt werden, das auch eine Prüfung auf schadstoffbelastete Abbruchmaterialien einschließen müsste. Dieses Rückbaukonzept sollte zudem unter Beachtung der LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" – aktuell ist deren Fassung 11/2003 – die entsprechenden Entsorgungswege klären; es wäre vor Beginn der Arbeiten mit dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause abzustimmen. Ansprechpartner dafür wäre ebenfalls Herr Klopffleisch unter der Durchwahl -2548.

Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen zur Beachtung bei der Realisierung der Planung.

Im Planbereich und in dessen Umgebung sind keine archäologischen Fundstellen bekannt, und ich sehe einstweilen auch keine besondere Lagegunst, die zu einer erhöhten Fundhoffigkeit in dieser Hinsicht führen könnte.

Der Abschnitt 2.5 der Entwurfsbegründung verweist Fragen des vorbeugenden Brandschutzes auf die Ebene der Realisierung des Baugebietes. Demgegenüber halte ich bereits spätestens an dieser Stelle für klärungsbedürftig, ob ein hinreichendes Löschwasserdargebot verfügbar ist oder verfügbar gemacht werden kann. Der pauschale Hinweis auf die Einbindung in die vorhandenen Versorgungsnetze reicht in diesem Zusammenhang nicht aus.

Bemerkung:

Die Begründung wird ergänzt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes obliegt der Gemeinde die Grundversorgung mit Löschwasser. Die Grundlöschwasserversorgung mit Lös-

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

**NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG**

wasser richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in einem Schutzbereich/Baugebiet. Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung werden Baugebiete klassifiziert und in dem technischen Regelwerk DVGW Arbeitsblatt 405 anhand der Gefahr der Brandausbreitung die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf der jeweiligen Klasse angegeben. Die Grundversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz und/oder durch andere Maßnahmen sichergestellt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge für das neu entstehende Wohngebiet wird nach Tabelle 1 DVGW Arbeitsblatt W 405 mit 96 m³/h angesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Wasserverband Vorsfelde und Umgebung entsprechend geplant.

Auch zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird nur diese Aussage getroffen. Für das aktuell geplante Baugebiet ergibt sich allerdings das Problem, dass nach den hier vorliegenden Informationen die Reinigungskapazität der Kläranlage Grasleben mehr oder minder erschöpft ist. Unter diesen Umständen sollte über die Samtgemeinde Grasleben als Abwasserbeseitigungspflichtige der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, dessen diese sich für die Betriebsführung bedient, beteiligt und um eine Aussage zur Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie zu eventuellen Maßnahmen zur Steigerung gebeten werden.

Bemerkung:

Die Begründung wird ergänzt.

Auf Anfrage der Gemeinde teilt der Wasserverband Vorsfelde mit, dass die Kläranlage Grasleben für das geplante Baugebiet hinsichtlich seiner Abwasserreinigungsleistung ausreichend ist. Aktuell wird eine Projektierung auf der KA Grasleben vorgenommen (Neubau Nachrocknungshalle Klärschlamm und Neubau Klärschlammvererdungsanlage) in dessen Rahmen der Wasserverband in Kontakt mit dem Landkreis steht. 2016/2017 wird die gesamte Anlage analysiert und auch hinsichtlich der Gesamtleistung betrachtet. Für das Baugebiet besteht demnach nach Einschätzung des Wasserverbandes keine Einschränkung was die Abwasserreinigung betrifft.

Die Frage nach dem Umgang mit dem im Planbereich anfallenden Niederschlagswasser ist bisher offensichtlich noch nicht geklärt, denn im Abschnitt 2.4 der Entwurfsbegründung werden bisher nur die Varianten "Versickerung", "Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal" und "Einleitung in einen Vorfluter", das wäre letztlich der Mühlengraben, in den Raum gestellt, ohne dass ihre Realisierbarkeit näher untersucht oder gar eine Entscheidung zwischen ihnen getroffen werden würde. Die erstgenannte Lösung setzt grundsätzlich die Eignung des Bodens, also die hinreichende Durchlässigkeit, voraus; diese wird im Zweifel gutachtlich nachgewiesen werden müssen. Eine gezielte Versickerung beispielsweise über Mulden, Rigolen, Schächte oder Becken bedürfte auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis auf der Grundlage des § 8 WHG, die rechtzeitig beim Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause zu beantragen wäre. Spätestens in diesem Rahmen wäre der Nachweis der Eignung des Bodens zu führen.

Bei den beiden außerdem in Betracht gezogenen Lösungen wird es vermutlich der Anpassung bereits erteilter wasserrechtlicher Erlaubnisse oder der Einholung einer zusätzlichen Erlaubnis bedürfen. In diesem Rahmen wird sich absehbar die Frage nach der Erforderlichkeit einer Begrenzung der Einleitungsmengen bzw. nach der Glättung von Abflussspitzen und damit einer Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers stellen. Soweit dafür eine zentrale Lösung in Gestalt eines Rückhaltebeckens gewählt wird, wird dies Folgen für den Flächenbedarf haben. Dezentrale Lösungen werden einerseits voraussetzen, dass die entsprechenden Anlagen gedichtet sind, und sie werden sich andererseits nicht mit einer Brauchwassernutzung kombinieren lassen, weil sich regelmäßig unüberbrückbare Konflikte zwischen dem vorzuhaltenden Rückhaltevolumen und dessen "Belegung" durch das Brauchwasser ergeben.

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Eine Kostenbelastung für die Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes steht nach dem Abschnitt 10.0 der Entwurfsbegründung nicht zu erwarten.

Bemerkung:

Der Plan wird dahingehend überarbeitet, dass die Straßenbreiten zukünftig mit mindestens 7 m festgesetzt werden. Die Begründung wird ergänzt.

Für die Ortslage von Grasleben liegt ein im Auftrag der Samtgemeinde Grasleben angefertigtes Baugrundgutachten zur Versickerung von Niederschlagswässern der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH aus Bremen aus dem Jahr 1998 vor. Dazu wird auf die Nr. 3 der Beurteilung des Baugrundes bezüglich der Versickerungsfähigkeit verwiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Versickerungsmöglichkeit in dem vorliegenden Gutachten als möglich beurteilt. Das Gutachten stellt an Hand von Versickerungsversuchen dar, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte der vorkommenden Fein- und Mittelsande variieren, jedoch als durchlässig zu beurteilen sind.

Ein Konzept zur Ableitung des Obeflächenwassers wird vom Ingenieurbüro Weinkopf, Helmstedt erstellt. Nach dem Gutachten ("Versickerungsgutachten und umwelttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" erstellt (Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016, ergänzt durch Schreiben vom 21.12.2016) ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich, so dass das Niederschlagswasser der Grundstücke und der geplanten Straßen versickert werden kann.

Das Niederschlagswasser der Straßen soll in einer Schottermulde versickern. Wegen der erforderlichen Versickerungsfläche im Straßenbereich muss der Querschnitt der Straße auf 7,00 m verbreitert werden. Diese wird bei der Anpassung des B-Plan-Entwurfs berücksichtigt.

2 Zweckverband Großraum Braunschweig

keine Stellungnahme

3 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel

Stellungnahme vom 24.06.2016

Der Bebauungsplan weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 320 m südlich der Landesstraße 651 im Abschnitt 30 außerhalb und innerhalb der für Grasleben festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Externe Ausgleichsflächen befinden sich an der Südseite der L 651 im Abschnitt 30.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können. Eine Darstellung in der Übersicht ist bereits erfolgt.

Bezüglich der Ausgleichsfläche 2 weise ich darauf hin, dass das Zu- und Abfahrtsverbot an der freien Strecke der Landesstraße 651 auch weiterhin zu berücksichtigen ist.

Für die Bereiche der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) der Landesstraße ist der Grundsatz nach Nr. 3.1 der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten. Danach ist auf neue Hindernisse zu verzichten.

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Sollte dennoch auf eine Anpflanzung von Bäumen (nicht verformbare punktuelle Einzelhinder-
nisse) nicht verzichtet werden, so sind die Abstände der Bäume zum Fahrbahnrand hinsicht-
lich der Notwendigkeit von evtl. erforderlichen Schutzeinrichtungen, unter der Beachtung der
zulässigen Geschwindigkeit, zu berücksichtigen. Die Nr. 3 (Einsatzkriterien und einsatzspezifi-
sche Anforderungen) der RPS ist hier anzuwenden.

Die Herstellungs- und Ablösungskosten von ggf. erforderlichen Fahrzeug-Rückhaltesystemen
hat die Gemeinde zu tragen.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Hinweise im weiteren Bauleitplanverfahren
berücksichtigt werden, stimme ich dem Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hin-
sicht zu.

Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im Rahmen
der Realisierung der Planung.

| | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| 4 | Straßenbauamt Magdeburg | keine Stellungnahme |
| 5 | NLWKN Braunschweig | keine Stellungnahme |
| 6 | Unterhaltungsverband Oberaller | Stellungnahme vom 26.05.2016 |

Zu oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Grasleben bestehen seitens des Unterhal-
tungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

Unter Punkt 2.4 Ver- und Entsorgung der Begründung wird ausgeführt, dass die verschiede-
nen Möglichkeiten geprüft werden sollen. Am Ende ist eine Variante vorzusehen, die erreicht,
dass der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß reduziert
wird. Eine Versickerung oder Nutzung des Wassers auf den privaten Grundstücken wird sei-
tens des Verbandes begrüßt. Sollte es zu einer zentralen Rückhaltung über ein Regenrückhal-
tebecken kommen, weisen wir darauf hin, dass das Becken als technisches Bauwerk später
auch in seiner Funktion zu erhalten ist. Dies setzt ggfs. Unterhaltungsarbeiten voraus. Die
derzeit geltenden Regeln und Vorgaben sind bei den weiteren Prüfungen und Lösungsmög-
lichkeiten zu berücksichtigen.

Bemerkung:

Die Begründung wird ergänzt.

Für die Ortslage von Grasleben liegt ein im Auftrag der Samtgemeinde Grasleben
angefertigtes Baugrundgutachten zur Versickerung von Niederschlagswässern der
GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH aus Bremen aus dem Jahr 1998
vor. Dazu wird auf die Nr. 3 der Beurteilung des Baugrundes bezüglich der Versi-
ckerungsfähigkeit verwiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird
die Versickerungsmöglichkeit in dem vorliegenden Gutachten als möglich beurteilt.

Ein Konzept zur Ableitung des Obeflächenwassers wird vom Ingenieurbüro Wein-
kopf, Helmstedt erstellt. Nach dem Gutachten ("Versickerungsgutachten und um-
welttechnische Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung" erstellt (Umwelt
& Baugrund Consult, Overath, 19.09.2016, ergänzt durch Schreiben vom
21.12.2016) ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich, so
dass das Niederschlagswasser der Grundstücke und der geplanten Straßen versi-
ckert werden kann.

Das Niederschlagswasser der Straßen soll in einer Schottermulde versickern. We-
gen der erforderlichen Versickerungsfläche im Straßenbereich muss der Quer-
schnitt der Straße auf 7,00 m verbreitert werden. Diese wird bei der Anpassung
des B-Plan-Entwurfs berücksichtigt.

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
| 7 | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover | Stellungnahme vom 30.06.2016 |
|---|--|-------------------------------------|

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

keine Bedenken

- | | | |
|-----------|--|----------------------------|
| 8 | E.ON Kraftwerke GmbH, Hannover | keine Stellungnahme |
| 9 | EEW Energy from Waste AG, Helmstedt | keine Stellungnahme |
| 10 | Avacon AG, Prozesse | keine Stellungnahme |

11 TenneT TSO GmbH **Stellungnahme vom 28.06.2016**

nicht berührt

12 Landwirtschaftskammer Niedersachsen **Stellungnahme vom 27.06.2016**

Wir werden frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplans "Parkallee" der Gemeinde Grasleben beteiligt. Nachdem wir die Planunterlagen geprüft und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft gehalten haben, kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Der Bebauungsplan umfasst eine Plangebietsgröße von 3,93 ha und betrifft eine Fläche im Nordosten der Ortslage von Grasleben. Der zu überplanende Bereich erstreckt sich südöstlich des Allerthalweges nordöstlich der Walbecker Straße und der Straße am Bruche.

Die Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Grasleben erfolgt im Parallelverfahren, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Teilbereich des Plangebietes als Mischgebiet und der östliche Teil als Industriegebiet bzw. als gewerbliche Baufläche dargestellt. Vorliegend soll als allgemeines Wohngebiet (WA) 3,56 ha, als Verkehrsflächen 0,45 ha und als Grünflächen 0,41 ha festgesetzt werden. In der Flächenbilanz resultierende hieraus insgesamt 4,42 ha. Die Flächen sind teilweise bebaut oder landwirtschaftlich genutzt.

Die straßenverkehrliche Einbindung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Zufahrtsstraße, die an die Walbecker Straße anschließt und eine neue Erschließungsstraße. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs liegt landwirtschaftliche Nutzfläche, die über die Straße "Am Kamppe" erschlossen wird. Im Osten wird der Planbereich durch den bauten Siedlungsbereich von Knesebeck begrenzt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird extern u. a. in Form von Entsiegelungsmaßnahmen auf den ehemaligen Allerthalwerken ausgeglichen. Wir begrüßen, dass hierdurch keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden.

Das auf den versiegelten Flächen des zukünftigen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässung aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird.

In der Feldmark existiert im Süden ein Graben, der in seiner Nutzungsmöglichkeit uneingeschränkt zu erhalten ist. Auch die Unterhaltungsarbeiten dürfen nicht eingeschränkt werden.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Durch die Bewirtschaftung der Flächen können Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen. Diese Immissionen können in das Plangebiet hineinwirken und sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

Abschließend halten wir fest, dass zum Planvorhaben im Grundsatz keine Bedenken bestehen. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und Hinweise.

Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

| | | |
|----|--|------------------------------|
| 13 | Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen | keine Stellungnahme |
| 14 | ArL Braunschweig | keine Stellungnahme |
| 15 | Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V. | Stellungnahme vom 17.06.2016 |
| | <p>Wir haben mit Poststempel vom 26. Mai 2016 die Unterlagen für das oben genannte Planverfahren erhalten und geben mit diesem Schreiben fristgerecht unsere Stellungnahme ab.</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>Positiv anzumerken ist, dass für diese Planung eine Umwandlung von bisher ausgewiesenen Flächen als Mischgebiet, als Industriegebiet bzw. als gewerbliche Baufläche in Flächen für Wohnbebauung vorgenommen wird.</p> <p>Weiterhin wurde bereits im Begründungstext zum Bebauungsplan "Parkallee" unter 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Auswirkungen möglicher Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen sowie unter 2.6 Belange der Landwirtschaft noch einmal ausdrücklich die Immissionen aus der Feldbewirtschaftung und landwirtschaftlichen Verkehr genannt.</p> <p>Die unter Punkt 2.2. Grünfläche, privat genannte Regelung bzgl. der Kompensation ist aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich hervorzuheben.</p> <p>Bemerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | |
| 16 | Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH | keine Stellungnahme |
| 17 | LEA GmbH | keine Stellungnahme |
| 18 | Deutsche Telekom Technik GmbH | Stellungnahme vom 31.05.2016 |
| | <p>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:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">• für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB private Flächen als mit als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche | |

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

19 Deutsche Post AG, Bonn keine Stellungnahme

20 Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 21.06.2016
keine Anregungen

21 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung Stellungnahme vom 01.06.2016
keine Bedenken

22 Purena GmbH Stellungnahme vom 27.05.2016
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 AG.
Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

23 LSW Netz GmbH & Co. KG Stellungnahme vom 27.06.2016
Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft keine Bedenken. Zu Ihrer Information erhalten Sie als Anlage unsere zurzeit gültige Stromversorgungsplanung für das Baugebiet.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

24 Avacon AG, Schöningen Stellungnahme vom 13.06.2016

Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 25.05.2016 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan "Parkallee" in Grasleben haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft.

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.

25 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig keine Stellungnahme

26 Nds. Forstamt Wolfenbüttel Stellungnahme vom 22.06.2016

Zu den vorliegenden Planungen nehme ich hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft wie folgt Stellung:

Nach der Waldfunktionenkarte liegt im Nordosten des Plangebiets eine kleine Waldparzelle, für die eine besondere Lärmschutzfunktion ausgewiesen ist. Nach aktuellem Luftbild ist eine entsprechende Waldfläche nicht mehr vorhanden. Sofern nach den bisher rechtsgültigen baurechtlichen Planungen eine Waldumwandlung nicht zulässig war, ist auch weiterhin von einem Wald an dieser Stelle auszugehen und die walddrechtliche Betrachtung in Bezug auf eine Waldumwandlung erforderlich (s. § 2 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 7 NWaldLG). Sofern im Zuge der bisher rechtsgültigen Planungen nach den planungsrechtlichen Erlaubnissen eine Waldumwandlung dieser Waldparzelle möglich war und erfolgt ist, sollte dieses in den Planunterlagen für die aktuellen Planungen deutlich gemacht werden.

Bemerkung:

Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.

Der Bereich des Waldes nach Waldgesetz wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als private Grünfläche Weide überplant. Damit wird auch die Waldumwandlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit durchgeführt. Der Waldausgleich erfolgt auf dem Flurstück 11 der Flur 16 Gemarkung Grasleben. Die Fläche liegt nordwestlich des Plangebungsbereichs.

Gem. § 8 des NWaldLG muss im Waldumwandlungsverfahren die zu leistende Ersatzaufforstung mindestens den gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme aufweisen (ca 0,63 ha) und sollte die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion)). Das Alter des Waldbestandes hingegen ist nicht Bestandteil der Genehmigungskriterien für Waldumwandlung.

Die Lage des Kompensationsflächenpools ergibt sich aus einer der Begründung anliegenden Karte.

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Die Sicherung der Fläche erfolgt vor dem Satzungsbeschluss durch vertragliche
Regelungen, Grundbucheintrag etc.

27 BAUID, Bundeswehr keine Stellungnahme

28 Bundespolizeidirektion Hannover Stellungnahme vom 26.05.2016
keine Bedenken

29 Industrie- und Handelskammer Braunschweig Stellungnahme vom 27.05.2016
Die o. g. Bebauungsplanung dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in süd-
westlicher Nachbarschaft der ehemaligen Allerthal-Werke. Nach unserer Kenntnis erfolgt die
Wohngebietsausweisung auf Initiative der jetzigen Gewerbeflächeneigentümer, die sich in en-
ger Abstimmung mit der Gemeinde Grasleben befinden. Da davon auszugehen ist, dass auf
diesem Wege eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung rea-
lisiert werden kann, bestehen von unserer Seite gegen die o. g. Planung keine Bedenken.

Bemerkung:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der IHK keine Bedenken beste-
hen.

30 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 13.06.2016
keine Anregungen

31 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Soltau keine Stellungnahme

32 Staatliches Baumanagement Braunschweig keine Stellungnahme

33 Finanzamt Helmstedt keine Stellungnahme

34 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 30.05.2016

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldi-
rektio n Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öf-
fentlicher 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 alli-
ierte Kriegsfluttbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausge-
wertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu
Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luft-
bildauswertung 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.

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

Bemerkung:

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Die vorhandenen Luftbilder für den Planungsbereich wurden im Auftrage der Samtgemeinde Grasleben vom Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Planbereiches. Der vorgesehenen Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 28.07.2016 keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln – Hannover zu benachrichtigen.“

35 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt Stellungnahme vom 31.05.2016

keine Anregungen

36 Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig, Helmstedt keine Stellungnahme

37 Polizeikommissariat Helmstedt keine Stellungnahme

38 Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben Stellungnahme vom 03.06.2016

Aus Sicht des Brandschutzes zum künftigen Wohn- und Gewerbegebietes möchte ich folgende Stellungnahme abgeben.

Neben den allgemeinen Vorschriften zum Brandschutz in Wohn- und Gewerbegebieten möchte ich als Gemeindebrandmeister der Samtgemeinde Grasleben auf folgende Punkte besonders hinweisen.

1. Die Zufahrten (öffentliche Straßen oder Privatstraßen) müssen mindestens eine Breite von 3,05 Meter haben und dürfen nicht durch Parkflächen, Grünflächen, Bäume usw. begrenzt werden. Die Kurvenradien für Hubrettungsfahrzeuge sind unbedingt einzuhalten.
2. Die Feuerwehr Grasleben besitzt ein Hubrettungsfahrzeug Typ Multistar von Magirus (Datenblätter bei der Samtgemeinde Grasleben vorhanden). Dieses Fahrzeug hat eine Gesamtmasse von 18 Tonnen. Dementsprechend müssen Zufahrten und Aufstellflächen für dieses Fahrzeug in Breite (incl. Abstützung), Kurvenradius, Gewicht usw. ausgelegt sein. Gerade die schon vorhandene Straße "Im Bruche", die vermutlich als Zufahrtstraße zum neuen Wohn- und Gewerbegebiet dienen soll, hat in der Vergangenheit erhebliche Probleme für die Löschfahrzeuge aufgezeigt. Bei einigen Einsätzen in dieser Straße konnten die erforderlichen Löschfahrzeuge nicht oder nur mit Verzögerung die Einsatzstelle anfahren, da die Straße zu schmal ist und immer wieder von parkenden Fahrzeugen versperrt wurde.
3. Für die Berechnung der Löschwasserversorgung für das Wohngebiet soll das Arbeitsblatt W 405 von DVGW "Grundschutz" und für das Gewerbegebiet "Objektschutz" angewandt werden. Ebenso ist die DIN 18230 zu beachten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im Rahmen der Realisierung der Planung.

39 Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter keine Stellungnahme

NACHBARGEMEINDEN

N1 Stadt Helmstedt keine Stellungnahme

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

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

| NR. | TÖB | STELLUNGNAHME | BEMERKUNG |
|-----|------------------------------|------------------------------|----------------|
| N2 | Gemeinde Mariental | keine Stellungnahme | |
| N3 | Gemeinde Querenhorst | keine Stellungnahme | |
| N4 | Gemeinde Rennau | keine Stellungnahme | |
| N6 | Stadt Oebisfelde-Weferlingen | Stellungnahme vom 27.06.2016 | keine Bedenken |

**GEMEINDE GRASLEBEN, SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
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 24.06.2016 | 1 |
| 2 | Zweckverband Großraum Braunschweig | keine Stellungnahme | 9 |
| 3 | NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel | Stellungnahme vom 24.06.2016 | 9 |
| 4 | Straßenbauamt Magdeburg | keine Stellungnahme | 10 |
| 5 | NLWKN Braunschweig | keine Stellungnahme | 10 |
| 6 | Unterhaltungsverband Oberaller | Stellungnahme vom 26.05.2016 | 10 |
| 7 | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover | Stellungnahme vom 30.06.2016 | 10 |
| 8 | E.ON Kraftwerke GmbH, Hannover | keine Stellungnahme | 11 |
| 9 | EEW Energy from Waste AG, Helmstedt | keine Stellungnahme | 11 |
| 10 | Avacon AG, Prozesse | keine Stellungnahme | 11 |
| 11 | TenneT TSO GmbH | Stellungnahme vom 28.06.2016 | 11 |
| 12 | Landwirtschaftskammer Niedersachsen | Stellungnahme vom 27.06.2016 | 11 |
| 13 | Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds. | keine Stellungnahme | 12 |
| 14 | ArL Braunschweig | keine Stellungnahme | 12 |
| 15 | Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V. | Stellungnahme vom 17.06.2016 | 12 |
| 16 | Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH | keine Stellungnahme | 12 |
| 17 | LEA GmbH | keine Stellungnahme | 12 |
| 18 | Deutsche Telekom Technik GmbH | Stellungnahme vom 31.05.2016 | 12 |
| 19 | Deutsche Post AG, Bonn | keine Stellungnahme | 13 |
| 20 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH | Stellungnahme vom 21.06.2016 | 13 |
| 21 | Wasserverband Vorsfelde und Umgebung | Stellungnahme vom 01.06.2016 | 13 |
| 22 | Purena GmbH | Stellungnahme vom 27.05.2016 | 13 |
| 23 | LSW Netz GmbH & Co. KG | Stellungnahme vom 27.06.2016 | 13 |
| 24 | Avacon AG, Schöningen | Stellungnahme vom 13.06.2016 | 14 |
| 25 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig | keine Stellungnahme | 14 |
| 26 | Nds. Forstamt Wolfenbüttel | Stellungnahme vom 22.06.2016 | 14 |
| 27 | BAUID, Bundeswehr | keine Stellungnahme | 15 |
| 28 | Bundespolizeidirektion Hannover | Stellungnahme vom 26.05.2016 | 15 |
| 29 | Industrie- und Handelskammer Braunschweig | Stellungnahme vom 27.05.2016 | 15 |
| 30 | Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade | Stellungnahme vom 13.06.2016 | 15 |
| 31 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIImA), Soltau | keine Stellungnahme | 15 |
| 32 | Staatliches Baumanagement Braunschweig | keine Stellungnahme | 15 |
| 33 | Finanzamt Helmstedt | keine Stellungnahme | 15 |
| 34 | LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst | Stellungnahme vom 30.05.2016 | 15 |
| 35 | LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt | Stellungnahme vom 31.05.2016 | 16 |
| 36 | Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig, Helmstedt | keine Stellungnahme | 16 |
| 37 | Polizeikommissariat Helmstedt | keine Stellungnahme | 16 |
| 38 | Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben | Stellungnahme vom 03.06.2016 | 16 |
| 39 | Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter | keine Stellungnahme | 16 |
| NACHBARGEMEINDEN | | | 16 |
| N1 | Stadt Helmstedt | keine Stellungnahme | 16 |
| N2 | Gemeinde Mariental | keine Stellungnahme | 17 |
| N3 | Gemeinde Querenhorst | keine Stellungnahme | 17 |
| N4 | Gemeinde Rennau | keine Stellungnahme | 17 |
| N6 | Stadt Oebisfelde-Weferlingen | Stellungnahme vom 27.06.2016 | 17 |