Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Bauen und Ordnung	**Vorlagen-Nr.: 149** Vorlage ist öffentlich Datum: 26.09.2017	

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Parkallee

a) Beschluss über die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss und Beschluss über die Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vorgesehene Beratungsfolge:		*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
12.10.2017	Bau- und Umweltausschuss					
05.12.2017	VA Grasleben					
18.12.2017	GR Grasleben					

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

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

Beschlussvorschlag:

a) Der Gemeinderat schließt sich den aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der in der Anlage 1 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschläge an.

b) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Parkallee“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung (Anlagen 2 bis 5) sowie die Begründung (Anlage 6).

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

Sach- und Rechtslage:

Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkallee“ hatte die Verwaltung bereits in der Verwaltungsvorlage Nr. 109/2016 ausführlich dargelegt. Der Verwaltungsausschuss hatte die für die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Beschlüsse in seiner Sitzung am 14.03.2016 gefasst. Daraufhin wurden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 31.05.2016 bis einschließlich 06.06.2016 durch öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Einsichtnahme im Rathaus statt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus diesen Verfahren hatte zu Änderungen am Planentwurf ge-

führt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf hat im Anschluss auf Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 20.03.2017 (Verwaltungsvorlagen Nr. 11 und 11a/2017) nach vorheriger Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 01.03.2017 in der Zeit vom 03.04. bis einschließlich 04.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die aus diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage 1 zu dieser Vorlage entnommen werden. Änderungen an der Planzeichnung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht mehr erforderlich. Zu einzelnen Punkten wurde lediglich die Begründung ergänzt.

Aufgrund des Hinweises des Landkreises Helmstedt wurde lediglich die Kartengrundlage korrigiert. Es wurden die versehentlich in der Kartengrundlage verbliebenen Bäume entfernt (siehe Anlage 1 Seite 5 – 1. Absatz). In der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wurde in Satz 3 der Begriff „ausnahmsweise“ gestrichen (siehe Anlage 1 Seite 7 – 2. Absatz).

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

Anlagen:

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

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

Anlage 7

GEMEINDE GRASLEBEN, ORTSCHAFT GRASLEBEN, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN "PARKALLEE"

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt **Stellungnahme vom 26.04.2017**

Zum Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 24.06.2016 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen mit zum Teil grundsätzlicher Bedeutung zu verschiedenen Themenbereichen vorgetragen. Seither ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Nordosten hin erweitert und im Bereich dieser Erweiterung eine "private Grünfläche" sowie die Herstellung eines zu bepflanzenden Schallschutzwalles und die Anlegung eines naturnahen Feuchtbiotops festgesetzt worden. In diesem Zusammenhang ist auch die (jetzige) textliche Festsetzung Nr. 4 eingeführt worden. Außerdem sind die Festsetzungen in Details geändert worden: So sind die Breite der "öffentlichen Straßenverkehrsflächen" geringfügig vergrößert und ein Versprung in deren Verlauf aufgegeben worden, eine "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" für die Erschließung eines rückwärtigen Baugrundstückes ist verschoben worden, und im Nordwesten des Planbereiches ist der Verlauf einer Baugrenze geändert worden. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung insbesondere im Hinblick auf die zwischenzeitlich eingeholten Gutachten umfangreich ergänzt worden. Die so entstandene Fassung der Entwurfsunterlagen beurteile ich in meiner eingangs beschriebenen Zuständigkeit wie folgt.

Unverändert geblieben ist die Abhängigkeit des Bebauungsplanes vom Zu-Stande-Kommen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben, die zeitgleich ebenfalls die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchläuft. Dazu gebe ich parallel wiederum eine gesonderte Stellungnahme ab. Schon in meiner Stellungnahme vom 24.06.2016 hatte ich darauf hingewiesen, dass diese Änderung ihrerseits nicht völlig unproblematisch ist, sondern in bestimmten Punkten einer vertieften Auseinandersetzung bedarf, und dabei bleibt es trotz einer erfolgten Weiterentwicklung auch heute.

Die Flurstücke 393/43, 393/44 und 393/52 sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden. Das ist durchaus eine Entscheidung, die die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit so treffen kann, diese Entscheidung kann sich jedoch mittel- bis langfristig als hinderlich erweisen. Außerdem wird andererseits auf diese Weise wenn nicht der Buchstabe so doch mindestens der Geist des § 1a BauGB missachtet, indem Flächen zu "Baulücken" und auf diesem "Umweg" mit Baurechten ausgestattet werden, ohne dass sie in die naturschutzfachliche Bilanzierung eingehen. Vor diesem Hintergrund halte ich an meinem früher geäußerten Planungsbeitrag fest.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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.

Der Konflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung einerseits und den gewerblichen Nachnutzungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Allerthal-Werke andererseits ist nach wie vor nicht überzeugend abgearbeitet und kann in der bestehenden Situation ohne zusätzliche Informationen auch nicht überzeugend abgearbeitet werden; insoweit bestehen die Bedenken aus meiner vorausgegangenen Stellungnahme fort. Ein Schallgutachter hätte für seine Beurteilung nicht einmal eine verlässliche Basis, denn Inhalt und Umfang der gewerblichen Nutzungen sind über einen langen Zeitraum nicht mehr Gegenstand einer nachvollziehbaren behördlichen Genehmigung gewesen, sondern als überkommener Bestand betrachtet worden. Folgerichtig ist unten auf Seite 22 der Entwurfsbegründung kein schalltechnisches Gutachten

nachgewiesen. Ob das festzusetzende "Allgemeine Wohngebiet" dem ihm zukommenden Schutzanspruch gemäß geschützt wird, bleibt also offen. Zwar ist inzwischen an der nordöstlichen Grenze des Baulandes ein Wall mit einer Schirmhöhe von mindestens 3 m verbindlich festgesetzt, es muss jedoch bezweifelt werden, ob sich auf diese Weise eine angemessene Schutzwirkung gewährleisten lässt: Der Bebauungsplan lässt nämlich zwei Vollgeschosse zuzüglich eines "obersten Geschosses" im Sinne des § 2 Abs. 7 NBauO bzw. als absolute Begrenzung eine Gebäude-Gesamthöhe von 9,5 m zu. Es liegt auf der Hand, dass unter diesen Umständen ein Wall mit einer Schirmhöhe von lediglich 3 m nur eine sehr begrenzte Schutzwirkung zu entfalten geeignet ist. Auf die absolute Höhenbegrenzung werde ich aus anderen Gründen weiter unten nochmals eingehen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

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. Nutzungskonflikte können ausgeschlossen werden, da nach Rechtskraft des B-Plans "Parkallee" eine künftige gewerbliche Nutzung in dem nördlich angrenzenden Bereich auf das festgesetzte WA-Gebiet Rücksicht zu nehmen hat.

Neben der Grünfläche (Wall) mit Anpflanzungsfestsetzung, die im Nordosten des Wohngebietes vorgesehen ist, 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.

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 wurde 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 ihren Stellungnahmen vom 27.05.2016 und 05.04.2017 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.

In diesem Zusammenhang halte ich es für sehr problematisch, im Rahmen der Umweltprüfung das Schutzgut "Mensch" im Abschnitt 3.2.1 Buchst. c) der Entwurfsbegründung auf landschaftsbezogene Erholung zu reduzieren. Zu diesem Schutzgut gehört zweifellos auch die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in jeder denkbaren Hinsicht.

Beschluss:

Die Begründung wird ergänzt.

Mein Planungsbeitrag zur Entfernung der Kläranlage Grasleben ist auf Seite 18 in den Abschnitt 5.0 der Entwurfsbegründung aufgenommen und damit hinreichend berücksichtigt worden.

In der Vergangenheit hatte ich beanstandet, dass die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und Landschaftspflege auf einer untauglicher Grundlage stattfindet und in

diesem Zusammenhang insbesondere darauf hingewiesen, dass der Landschaftsrahmenplan systembedingt zu "grobkörnig" ist, um für die Ebene der Bebauungsplanung noch verwertbare Informationen liefern zu können. Er wird gleichwohl noch immer beispielsweise im Abschnitt 3.2.1 der Entwurfsbegründung als Datenquelle erwähnt. Dabei wird er sogar falsch ausgewertet, denn im Widerspruch zum Text in der Mitte der Seite 9 enthält das Zielkonzept (Karte 7) des Landschaftsrahmenplanes sehr wohl Aussagen zu Teilen des Planbereiches: Sie sind dem Zieltyp III zugeordnet, das bedeutet vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten für die Schutzgüter des Naturschutzes. Hinsichtlich der Lebensräume bezieht sich dieses naturschutzfachliche Ziel vorrangig auf die gegliederte Ackerlandschaft (Ziffer 9), naturnahe Stillgewässer (Ziffer 6), Schwerpunktraum Sukzession (Ziffer 13) und Wälder trockener Standorte (Ziffer 3).

Beschluss:

Die Begründung wird überarbeitet. Der Landschaftsrahmenplan wird nur zu einer groben überschlägigen Beurteilung herangezogen. Um für die Ebene der Bebauungsplanung Informationen insbesondere zur Artenschutz zu erlange, wurde eine Bestandsaufnahme zum Artenschutz durchgeführt. Diese 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).

Inzwischen liegt als neue Datengrundlage eine Kartierung der Planungsgemeinschaft LaReG aus dem Jahre 2016 vor, aus deren Fazit auf den Seiten 10 und 11 der Entwurfsbegründung zitiert wird. Sie gibt allerdings nicht den in meinem Luftbildmaterial aus den Jahren 2010 und 2013 ersichtlichen Zustand als maßgebenden Referenzzustand wieder, sondern beschreibt hinsichtlich der Biotopstrukturen und der Realnutzung den Zustand aus dem August 2016, hinsichtlich der Avifauna denjenigen aus dem Frühjahr 2016. Zu diesen Zeiten hat nach der weit gehenden Beseitigung der ursprünglichen Strukturen und großflächigen Grünland-Einsaaten bereits ein Vorbereitungsstadium für die geplante Bebauung und damit ein künstlich geschaffener Zustand geherrscht. Von einer echten Bilanzierung zwischen ursprünglichem Ausgangszustand und des plangemäßen Zustandes, wie sie eigentlich Intention des geltenden Naturschutzrechts ist, kann unter diesen Umständen nicht mehr die Rede sein.

Beschluss:

An der Bestandsaufnahme und Kartierung als Grundlage für die Beurteilung der Ausgangssituation zur Beurteilung des Eingriffes wird festgehalten.

Begründung:

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt gem. § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Der Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 07.03.2016 und für den Bebauungsplan am 14.03.2016. Die Nutzung zu dieser Zeit entspricht dem maßgeblichen Referenzzustand und damit der Ausgangssituation zur Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Umnutzung zu einer Pferdeweide erfolgte mit dem Wechsel der Grundeigentümer, die Pferde halten und züchten, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Nutzung als Weidefläche und die in diesem Zusammenhang erfolgte Grünland-Einsaat einer Vorbereitung der Bebauung diente, zumal der Flächennutzungsplan schon vor der 11. Änderung Bauflächen (GI, G und MI) ausweist.

Als Kompensationsmaßnahme wird inzwischen in der textlichen Festsetzung Nr. 3.5 die Herstellung eines naturnahen Feuchtbiotops innerhalb einer zeichnerisch bestimmten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" vorgegeben. Bereits im August/ September 2016 ist eine entsprechende Maßnahme ohne die dafür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ausgeführt worden. Zwar ist dem Grundstückseigentümer anheimgestellt worden, nachträglich einen Antrag auf Plangenehmigung bei mir als Unterer Wasserbehörde zu stellen, ein solcher Antrag ist bis heute jedoch nicht gestellt

worden. Infolge dessen kann in Ermangelung entsprechender Antragsunterlagen einstweilen nicht geprüft werden, ob der entstandene Teich in seiner Ausbauweise überhaupt genehmigungsfähig wäre, und abgesehen davon ist der Teich augenscheinlich weit von einem naturnahen Feuchtbiotop entfernt. Er verfehlt also nicht nur die ihm beigemessene Kompensationswirkung, sondern es könnte sogar dazu kommen, dass der Rückbau des Teiches insgesamt verfügt werden muss und sodann dafür folglich überhaupt kein Kompensationswert mehr berücksichtigt werden kann. Das würde den bisher angestellten Überlegungen zur Kompensation in wesentlichen Teilen die Grundlage entziehen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Der Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung nach § 68 WHG wurde mit Schreiben des Landkreises Helmstedt vom 11.07.2017 positiv beschieden.

Begründung:

Das der Teich derzeit, da er gerade erst angelegt wurde, den naturschutzfachlichen Anforderungen eines Biotops nicht entspricht, schließt jedoch nicht aus, dass die Kompensationsmaßnahme hier durchgeführt und die Kompensationswirkung erzielt werden kann. Zur Überwachung dieses Prozesses dient nicht zuletzt die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Monitoring, wie unter Punkt 3.3.2 in der Begründung aufgeführt.

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

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.

Die außerdem vorgesehene Kompensation durch das Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken halte ich für wenig tauglich. Abgesehen von der Problematik der Durchsetzung und Überwachung dürfte das Anpflanzen großkroniger Laubbäume bei den im Bebauungsentwurf vorgesehenen Grundstücksgrößen angesichts der üblichen Nutzungsansprüche kaum noch realistisch sein, und es ergibt sich die Frage, ob das Anpflanzen von Bäumen in den Hausgärten zu der geplanten Bebauung überhaupt zu einer quantifizierbaren Wertsteigerung gegenüber dem Biotoptyp "neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)" führt. Die Biotoptypen-Gruppe "Einzelbaum/ Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)" aus dem Kartierschlüssel bei Drachenfels zielt ersichtlich auf eine andere Situation als sie mit Baumpflanzungen in üblichen privaten Hausgärten geschaffen werden kann.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

An der Verwendung des "Städtetagsmodell [1])" zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen und den textlichen Festsetzungen wird festgehalten.

Durch die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte Städtetagsmodell, können Flächen anhand des ermittelten Biotoptyps ein Wert zugewiesen werden. Die Differenz aus dem geplanten Zustand und dem Zustand vor der Planung bestimmt ggf. den erforderlichen Ausgleich. So werden z. B. Einzelbäumen zwei Biotopwertstufenerhöhungen und ein Ausgleich für Bodenversiegelungen auf jeweils 10 m² Fläche zugeordnet.

Das bei der Eingriffsregelung verwandte Bilanzierungsmodell wurde vom Niedersächsischen Städtetag erarbeitet und wird zur Verwendung bei den Kommunen

---

[1]) Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 2013

empfohlen. Es leitet sich aus dem vom NLWKN entwickelten Modell ab und ist damit fachlich einwandfrei.

Die Gemeinde erachtet die Verwendung des Eingriffsmodells des NDs. Städtetags für angemessen und schließt sich damit der Meinung einer Vielzahl von Städten, Gemeinden und Landkreisen an.

In diesem Zusammenhang ergibt sich die Frage nach der Bedeutung der Symbole für Bäume, die neu in der Planzeichnung erscheinen. Weder die Planzeichenerklärung noch eine zugehörige textliche Festsetzung lassen erkennen, dass es sich um "zu erhaltende Bäume" handeln soll, sondern es scheint sich lediglich um eine rechtlich bedeutungslose Übernahme des Gehölzbestandes aus der Kartierung der Planungsgemeinschaft LaReG zu handeln. Sollte etwas Anderes beabsichtigt sein, bedürfte es einer diesbezüglichen Ergänzung des Festsetzungsinhaltes.

Beschluss:

Die Kartengrundlage wird korrigiert. Die Symbole für die Bäume werden entfernt.

Begründung:

Die vom Vermesser eingemessenen Bäume sind versehentlich in der Kartengrundlage verblieben. Sie haben keine Bedeutung für die Festsetzungen des Plans.

Als weitere Kompensationsmaßnahmen sollen nach den Angaben nach Seite 22 der Entwurfsbegründung – wie bereits in der vorausgegangenen Entwurfsfassung mitgeteilt – im Boden verbliebene Hallenfundamente der vormaligen Allerthal-Werke beseitigt und die betroffene Fläche als Haus- und Ziergarten gestaltet werden. Außerdem soll eine zwischenzeitlich beseitigte Allee an der Zufahrt von der Magdeburger Straße zum ehemaligen Betriebsgelände der Allerthal-Werke neu angepflanzt werden; sie soll den Angaben zufolge aus 22 heimischen standortgerechten Laubbäumen bestehen. Diese Maßnahmen mögen unter Anwendung des "Städtetags-Modells" bei summarischer und ergebnisorientierter Betrachtung in Bezug auf das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" zu der erforderlichen Kompensationswirkung führen, in Bezug auf das Schutzgut "Boden" erscheint dagegen noch eine ergänzende verbalargumentative Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen erforderlich.

Beschluss:

Die Begründung wird ergänzt.

Auf die zu beachtenden Besonderheiten beim beabsichtigten Rückbau der Fundamente hatte ich bereits in der Stellungnahme vom 24.06.2016 hingewiesen. Dieser Hinweis ist inzwischen in den Abschnitt 5.0 auf Seite 19 der Entwurfsbegründung übernommen worden und braucht deshalb an dieser Stelle nicht wiederholt zu werden. Vor dem Beginn des Rückbaues bitte ich um eine Benachrichtigung des Geschäftsbereiches "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause. Ansprechpartner dort wäre **Herr Klopfleisch** unter der Durchwahl **-2548**.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Begründung aufgenommen.

Die Problematik der Waldumwandlung wird inzwischen im neu eingefügten Abschnitt 2.8 der Entwurfsbegründung abgehandelt und ist zuvor auch mit der Unteren Waldbehörde in meinem Hause abgestimmt worden. Dem erzielten Ergebnis folge ich also dem Ergebnis nach grundsätzlich, muss aber feststellen, dass im dargestellten Entscheidungsprozess in zwei Punkten Fehler unterlaufen sind: So wird für § 8 Abs. 3 und 4 NWaldLG angenommen, auf sie käme es nicht an. Tatsächlich sind diese beiden Vorschriften jedoch nach § 8 Abs. 2 Satz 3 NWaldLG sinngemäß auch dann anzuwenden, wenn es um eine Waldumwandlung durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan geht. § 8 Abs. 3 verlangt von der planenden Gemeinde eine Abwägung, die unter Anderem drei Hauptfunktionen des Waldes und deren Verhältnis im speziellen Fall zu Belangen der Allgemeinheit zu berücksichtigen hat. Diese Abwägung ist letztlich der Kern der planerischen Entscheidung in Bezug auf den Umgang mit Waldbelangen. Das Ergebnis dieser Abwägung liefert letztlich die inhaltliche Rechtfertigung für die Waldumwand-

lung. Der Anforderung aus dem ebenfalls einschlägigen § 8 Abs. 4 NWaldLG kommt die Gemeinde durchaus nach, wenn sie als "externe Ausgleichsmaßnahme 3" im Nordwesten des ehemaligen Allerthal-Werksgeländes eine Ersatzaufforstung vorsieht. Die Entscheidung zu diesem Punkt müsste also etwa lauten: "Die sich daraus ergebende Anforderung wird durch die Ersatzaufforstung ... erfüllt."

Beschluss:

Die Begründung wird korrigiert, bzw. ergänzt.

Völlig offen bleibt allerdings die verbindliche rechtliche Absicherung der in den vorigen Absätzen angesprochenen Kompensationsmaßnahmen und der Ersatzaufforstung. Sie ist durch Festsetzungen nicht möglich, weil die Maßnahmen außerhalb des (bisherigen) Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeführt werden sollen, und eine "Selbstverpflichtung" der Gemeinde im Anschluss an § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB setzt voraus, dass die jeweiligen Maßnahmen auf Flächen im Eigentum der Gemeinde ausgeführt werden sollen; das ist hier nicht der Fall. Somit bliebe nur eine Sicherung durch Städtebaulichen Vertrag. Die Entwurfsbegründung enthält zu dieser Problematik bisher keine Aussagen; sie müsste dazu ergänzt werden.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Da die Waldausgleichsfläche nicht Teil der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist, erfolgt die rechtsverbindliche Sicherung der Waldausgleichsfläche vor dem Satzungsbeschluss durch vertragliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Nach Durchsicht der inzwischen zur Verfügung stehenden Unterlagen stelle ich fest, dass es keine Anzeichen dafür gibt, dass mit der Durchführung des Bebauungsplanes von vornherein absehbar gegen das Verbot des § 44 Abs. 5 BNatSchG verstoßen werden wird.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

An dem Wert 0,3 für die GRZ ist auch in der vorliegenden Entwurfsfassung festgehalten worden; das ist eine Entscheidung, die die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Tat so treffen kann. Die zugehörigen Aussagen im Abschnitt 2.1 unten auf Seite 4 der Entwurfsbegründung sind unverändert geblieben. Dort heißt es, der tatsächlich festgesetzte Wert für die GRZ bleibe hinter dem nach § 17 BauNVO höchsten festsetzbaren Wert "nur geringfügig zurück". Das zeichnet aus meiner Sicht ein verzerrtes Bild, denn immerhin werden 25 % des Möglichen "verschenkt", und mit Zweigeschossigkeit und "offener Bauweise" in ihrer Gesamtheit werden daneben Festsetzungen getroffen, die eben nicht nur auf ein "locker bebautes, durchgrüntes Wohngebiet" hinauslaufen, sondern bereits eine gewisse Verdichtung erlauben. Die Planung weist insofern weiterhin einen inneren logischen Bruch auf. Dass die Anhebung der GRZ Auswirkungen auf die Überlegungen zur naturschutzfachlichen Kompensation hätte, steht bei alledem außer Frage.

Beschluss:

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

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.

Als Bezugsebene für die Höhenbegrenzung auf 9,5 m aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird nunmehr ebendort "die Höhenlage der Mitte der Straße ‚Im Bruche' an der Einmündung der Walbecker Straße" vorgegeben. Das ist eine vermessungstechnisch einwandfrei bestimmbare und nicht ohne weiteres veränderliche Bezugshöhe. Eine einheitliche Bezugsebene für das gesamte Baugebiet hat jedoch bei der natürlichen Geländeneigung, die einen Höhenunterschied von bis zu etwa 4 m bewirkt, den Nachteil, dass auf den am tiefsten gelegenen Baugrundstücken Gebäude mit einer Gesamthöhe über Grund bis zu (9,5 + 4 =) 13,5 m realisierbar wären. Dies führte dazu, dass gerade an den der freien Landschaft und den potenziell emissionsträchtigen Nutzungen zugewandten Rändern des Baugebietes die Gebäude mit der größten Höhe errichtet werden könnten. Sie ließen sich am schwierigsten vor Immissionen schützen (siehe oben) und hätten gewichtige Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Bei der festgesetzten Höhenbegrenzung handelt es sich um eine maximale Gebäudehöhe, die zusätzlich durch die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit reglementiert wird.

Die Regelung für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch bestimmte Bauteile ist im Interesse einer Flexibilisierung sachgerecht, auch wenn Aufzugsmaschinenräume auf dem Dach bei einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 9,5 m eher selten sein werden. Ich bitte aber darum, den Begriff "ausnahmsweise" zu streichen, weil er einerseits den Eindruck erweckt, für die Zulassung einer Überschreitung sei eine Ausnahme unter Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich; das halte ich für entbehrlich. Andererseits wäre in diesem Fall auch ein Maßstab für die Zulassung solcher Ausnahmen mitzuteilen; dieser fehlt bisher. Nach der empfohlenen Streichung handelt es sich dem gegenüber um eine "Kann-Vorschrift" ähnlich etwa dem § 23 Abs. 5 BauNVO, die im bauaufsichtlichen Vollzug angewendet werden kann. Im Übrigen schließe ich aus dem Fehlen eines Höchstwertes für die Überschreitung, dass deren "Deckelung" nicht gewünscht ist.

Beschluss:

Den Anregungen wird gefolgt. Der Begriff "ausnahmsweise" wird gestrichen. Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da es nicht beabsichtigt war diese nur als "Ausnahme" zuzulassen und der Planinhalt durch den Entfall der Ausnahmeregelung nicht verändert wird.

Der Zweck der erfolgten Reduzierung der überbaubaren Fläche an der Südostseite des Flurstückes 52/1 ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Zu vermuten steht, dass der Eigentümer dieses Flurstückes an einem Hinzuerwerb von Grundstücksfläche aus dem Planbereich interessiert ist und die Baugrenze nunmehr so gezogen wird, dass der Abstand "3 m" gegenüber der gewünschten neuen Grenze erhalten bleibt. Diese Entscheidung kann zwar grundsätzlich so getroffen werden, sie verkennt jedoch, dass Baugrenzen eine eigenständige städtebauliche und damit eine andere Motivation haben als die Grenzabstände aus dem Bauordnungsrecht, auf die ein geänderter Grenzverlauf in der Tat unmittelbaren Einfluss hätte. Eine Alternative bestünde in der Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an dieser Stelle.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die angesprochene Grundstücksfläche soll, bzw. ist bereits von den Eigentümern des Flurstückes 53/1 erworben worden. An einer Überplanung als Baufläche ohne Einbeziehung in die überbaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgehalten, zumal die überbaubaren Flächen für Hauptanlagen ausreichend groß bemessen sind. Die Fläche kann zur Bebauung mit Nebenanlagen herangezogen werden.

Meine in der vorausgegangenen Stellungnahme geäußerten Bedenken wegen der Lage des öffentlichen Spielplatzes für Kinder im Nahbereich zweier Straßen beantwortet inzwischen der Abschnitt 2.3 der Entwurfsbegründung dahin gehend, dass eine Einzäunung vorgesehen sei und der Spielplatzstandort deshalb seitens der Gemeinde in Bezug auf die Unfallgefahr für unproblematisch gehalten werde. Ich vermag diese Einschätzung nicht in vollem Umfang zu teilen, denn auf diese Weise lässt sich kein verlässlicher Schutz gegen unachtsames Verlassen des Spielplatzes erzielen. Im Übrigen bleibt es bei der grundsätzlichen Forderung nach einer sicheren Benutzbarkeit der Verkehrsanlagen für Fußgänger unabhängig vom Alter.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Da der Spielplatz eingezäunt wird, sieht die Gemeinde den gewählten Spielplatzstandort an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Walbecker Straße in Bezug auf eine Unfallgefahr als nicht problematisch, zumal er an dieser Stelle für alle Grundstücke gut zu erreichen ist.

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind, der öffentliche Spielplatz somit nur von älteren Kindern ohne Aufsicht genutzt wird.

Zur Frage möglicher Bodenverunreinigungen durch die gewerbliche Vornutzung des Geländes der Allerthal-Werke sind inzwischen ein "Bericht zu Grundwasseruntersuchungen auf dem Gelände der Allerthal-Werke in Grasleben" vom 23.09.2009 und ein Protokoll zu einem Ortstermin am 12.08.2009 vorgelegt worden. Daraus ergibt sich, dass – wie bereits in meiner Stellungnahme vom 24.06.2016 mitgeteilt – durchaus Bodenverunreinigungen angetroffen worden waren, die allerdings – vorbehaltlich weiterer Untersuchungen und eines regelmäßigen Monitorings – vor dem Hintergrund des damals offenbar beabsichtigten Brachfallens des Werksgeländes als unkritisch betrachtet worden sind. Außerdem wird in dem genannten Protokoll (in der Mitte der Seite 9) mitgeteilt, "dass erfahrungsgemäß bei dem vorhandenen Schadstoffpotenzial, der Schadstoffkonzentration und den besonderen Eigenschaften des örtlichen Grundwasserleiters eine Auswirkung über die Grundstücksgrenze (des vormaligen Werksgeländes) hinaus nicht zu erwarten ist". Im Hinblick darauf ist der Abschnitt 3.2.1, Buchst. d) der Entwurfsbegründung ergänzt worden. Ebendort wird außerdem auf ein weiteres Gutachten aus dem September 2016 Bezug genommen, das einerseits in zwei Rammkernsondierungen innerhalb des aktuellen Planbereiches Ziegelbruch, Glas und Betonbruch erwähnt, andererseits aber mitteilt, die Analysen der entnommenen Bodenproben ergäben für alle Flächenbeprobungen die Einhaltung der Prüfwerte für Kinderspielflächen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Auch mein Planungsbeitrag zur Frage der grundsätzlichen Sicherbarkeit der Löschwasserversorgung ist unbeantwortet geblieben, nachdem der Abschnitt 2.6 (früher 2.5) der Entwurfsbegründung textgleich übernommen worden ist. Auch ihn wiederhole ich an dieser Stelle.

Beschluss:

Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Löschwasserversorgung wurde mit dem Wasserverband Vorsfelde und dem Gemeindebrandmeister abgestimmt. Nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW reichen im vorliegenden Fall 48 m³/h aus. 80 m³/h können mit dem geplanten Trinkwasser-

netz realisiert werden. Die Löschwasserversorgung kann daher über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Der Planbereich grenzt im Südosten an einen Entwässerungsgraben mit dem Status eines Gewässers III. Ordnung. Den Eigentümern der dort gelegenen Grundstücke werden aus § 41 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und aus der "Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Helmstedt Duldungs- und Unterlassungspflichten erwachsen. Der § 6 der Letzteren verlangt, dass ein 5 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, ist, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieser Streifen muss mit Räumgeräten befahrbar sein. Das dürfte dazu führen, dass der 5 m breite Streifen zwischen der Baugrenze und dem Rand des Baulandes nicht im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO nutzbar ist.

Beschluss:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Unabhängig davon besteht eine Zugangsmöglichkeit an der Südostseite des Grabens. Diese Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Mein Hinweis auf die mehr oder minder erschöpfte Reinigungskapazität der Kläranlage Grasleben ist weder im Abschnitt 2.5 noch im Abschnitt 5.0 der Entwurfsbegründung dokumentiert oder gar beantwortet worden, sondern es bleibt an der ersteren Stelle nach wie vor bei dem allgemeinen Verweis auf die Zuständigkeit des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung. Die Ausweisung eines nicht unbedeutenden Baugebietes ohne eine vorherige Klärung der Frage, ob die geordnete Behandlung des anfallenden Schmutzwassers möglich ist, wäre unsachgerecht, und das Ergebnis dieser Klärung sollte in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan dokumentiert werden. In der Entwurfsbegründung zur zugehörigen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben wird bereits mitgeteilt, der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung als Betreiber der Kläranlage habe auf Nachfrage mitgeteilt, die Reinigungsleistung sei ausreichend.

Beschluss:

Die Begründung wird entsprechend den Ausführungen in der 11. FNP-Änderung ergänzt.

Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers soll inzwischen durch Versickerung erfolgen, nachdem die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gutachtlich nachgewiesen worden ist und entsprechende Abstimmungen mit dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause stattgefunden haben. Dabei soll das Niederschlagswasser von den Wohngrundstücken unmittelbar dort versickert werden; dafür bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Die (öffentlichen) Verkehrsflächen sollen über Versickerungsmulden entwässert werden; dafür wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei dem bezeichneten Geschäftsbereich in meinem Hause zu beantragen wäre. Der Sachverhalt ist im Abschnitt 2.5 oben auf Seite 6 der Entwurfsbegründung dokumentiert. Unabhängig von der Erlaubnispflicht sind die technischen Regeln aus den DWA-Arbeitsblättern A 138 und M 153 zu beachten.

Beschluss:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Soweit im Planbereich eine Erdwärmenutzung in Betracht gezogen werden sollte, ist diese an besondere Voraussetzungen gebunden: Da im betroffenen Gebiet ein "Grundwasserstockwerksbau" vorliegt und zudem in vergleichsweise geringer Tiefe (geringer als 200 m) Sulfatgesteine vorkommen, handelt es sich um ein Gebiet, in dem die Erdwärmenutzung mittels Sonden nur als "bedingt zulässig" gilt und eine wasserrechtliche Anzeige- und Erlaubnispflicht gilt. Für Kollektoren gilt mindestens eine Anzeigepflicht, bei hohen Grundwasserständen – beispielsweise als Folge von Stauwasser – bedürfen auch sie einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Übrigen verweise ich auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten "Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen", der im Jahre 2012 als Heft 24 der Schriftenreihe "GeoBerichte" veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Niedersächsischen

Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und heruntergeladen werden kann.

Eine Kostenbelastung der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes wird im Abschnitt 10.0 der Entwurfsbegründung weiterhin verneint.

Beschluss:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

2 Regionalverband Großraum Braunschweig — **keine Stellungnahme**

3 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel — **Stellungnahme vom 20.04.2017**

Gegen den Bebauungsplan bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 24.06.2016 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Bemerkung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 24.06.2016 wurden bereits in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im Rahmen der Realisierung der Planung.

4 NLWKN Braunschweig — **keine Stellungnahme**

5 Unterhaltungsverband Oberaller — **Stellungnahme vom 06.04.2017**

Zu oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Grasleben bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

Auf Grundlage des Bodengutachtens ist ein Entwässerungskonzept für das anfallende Niederschlagswasser erstellt worden, bei dem der Abfluss deutlich reduziert ist. Dies wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt.

Beschluss:

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

6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover — **keine Stellungnahme**

7 Uniper Kraftwerke GmbH — **Stellungnahme vom 05.04.2017**

nicht betroffen

8 EEW Energy from Waste AG, Helmstedt — **keine Stellungnahme**

9 Avacon AG, Salzgitter — **keine Stellungnahme**

10 TenneT TSO GmbH — **Stellungnahme vom 10.04.2017**

nicht betroffen

11 Landwirtschaftskammer Niedersachsen — **Stellungnahme vom 24.04.2017**

Wir werden erneut an der Aufstellung des Bebauungsplans "Parkallee" der Gemeinde Grasleben beteiligt. Nach Prüfung der Unterlagen stellen wir fest, dass unsere Belange von Ihnen in den Begründungstext übernommen wurden.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Plangebietsgröße von 4,90 ha. Gegenüber der vorherigen Beteiligung ist er um fast 1 ha vergrößert worden. Dementsprechend haben sich die bisherigen Darstellungen nochmals geändert (siehe Punkt 3.1.1 auf der Seite 8 des Begründungstextes).

Die Art der geplanten bzw. vorhergesehenen künftigen Nutzung hat keinen Einfluss auf unsere grundsätzliche Einschätzung, so dass unsere Stellungnahme vom 27.06.2017 weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit hat.

In der Stellungnahme vom 27.06.2016 hatte die Landwirtschaftskammer Niedersachsen Folgendes ausgeführt:

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 Zufahrtstraße, die an die Walbecker Straße anschließt und eine neue Erschließungsstraße. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs liegt landwirtschaftliche Nutzfläche, die über die Straße "Am Kampe" 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.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Begründung aufgenommen.

12 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen — keine Stellungnahme

13 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig — keine Stellungnahme

14 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V. — Stellungnahme vom 04.05.2017

Wir haben mit Poststempel vom 03. April 2017 die Unterlagen für das oben genannte Planverfahren erhalten und geben mit diesem Schreiben fristgerecht unsere Stellungnahme ab.

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit:

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.

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 2.7 Belange der Landwirtschaft noch einmal ausdrücklich die Immissionen aus der Feldbewirtschaftung und landwirtschaftlichen Verkehr genannt.

Die unter Punkt 2.2. Grünfläche, privat genannte Regelung bzgl. der Kompensation ist aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich hervorzuheben.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

15 Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH — Stellungnahme vom 18.04.2017

Durch die o. g. Bauleitplanungen werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

16 LEA GmbH — Stellungnahme vom 27.04.2017

Die Unterlagen zu der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Grasleben haben wir durchgesehen. Südlich des Geltungsbereiches verlaufen die Bahnanlagen der öffentlichen nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastruktur der Lappwaldbahn Service GmbH (LWS). Da auf Grund von Eisenbahnbetrieb Emissionen entstehen können, die ggf. im Bebauungsplan mit zu berücksichtigen wären, bitten wir Sie die LWS (/Am Bahnhof 4, 39356 Weferlingen) an diesem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Parkallee" der Gemeinde Grasleben keine Einwände.

Beschluss:

Die Plandarstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Eisenbahnlinie befindet sich im ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung (ca. 400 m), und es finden nur sehr wenige Fahrten am Tag (ca. 2 Fahrten) statt, so dass davon auszugehen ist, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht vorliegt.

17 Deutsche Telekom Technik GmbH — keine Stellungnahme

18 Deutsche Post AG, Bonn — keine Stellungnahme

19 Vodafone Kabel Deutschland GmbH **Stellungnahme vom 05.05.2017**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.03.2017.

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

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

20 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung **Stellungnahme vom 05.04.2017**

keine Bedenken

21 Purena GmbH **Stellungnahme vom 03.04.2017**

Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

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

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Anschreiben der Avacon AG.

Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

22 LSW Netz GmbH & Co. KG **Stellungnahme vom 19.04.2017**

Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft keine Bedenken. Unsere Stromversorgungsplanung, die Sie am 27.06.2016 erhalten haben, hat sich nicht geändert.

Im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Zu Ihrer Information erhalten Sie einen zurzeit gültigen Bestandsplan. Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bau- und Bewuchseinschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker DIN EN 50423 einzuhalten. Hiernach ist u. a. zu beachten, dass bei Freileitungen

1. zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden,
2. die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird,
3. bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung die nach o. g. DIN-Normen geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,
4. die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.

Sofern auch in Zukunft die genannten Sicherheitsmaßnahmen eingehalten werden und der Zugang zu unseren Versorgungsanlagen weiterhin gewährleistet ist, bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung der Ausgleichsfläche.

Beschluss:

Die Begründung wird ergänzt. Die Hinweise werden zusätzlich in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsfläche.

Die externe Waldausgleichsfläche ist als Anlage zur Begründung dargestellt. Der schriftliche Teil der Anlage wird um die Hinweise zur Freileitung ergänzt.

23 Avacon AG, Schöningen **Stellungnahme vom 04.05.2017**

Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 31.03.2017 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan "Parkallee" in Grasleben haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 13.06.2016.

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.

Mit Schreiben vom 13.06.2016 hatte die Avacon AG, Schöningen Folgendes ausgeführt:

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.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

24 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig **keine Stellungnahme**

25 Nds. Forstamt Wolfenbüttel **Stellungnahme vom 13.04.2017**

In Bezug auf die vorliegenden Planungen habe ich hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft nachfolgende Anmerkungen:

Redaktionell sei angemerkt, dass die Regelungen der Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG im Bebauungsplanverfahren sinngemäß anzuwenden sind (§ 8 Abs. 2 Satz 3), auch wenn das Waldumwandlungsverfahren hier nicht von der Waldbehörde durchgeführt wird. Daher sind einige der Ausführungen zu den Regelungen der Waldumwandlung auf S. 7 der Planunterlagen nicht ganz zutreffend.

Insgesamt bestehen hinsichtlich der Waldumwandlung und der flächengleichen Ersatzaufforstung auf der externen Ausgleichsfläche aus hiesiger Sicht aber keine Einwendungen.

Es ist darauf zu achten, dass die Ersatzaufforstung durch eine rechtsverbindliche Vereinbarung abgesichert ist.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird überarbeitet bzw. ergänzt.

Begründung:

Da die Waldausgleichsfläche nicht Teil der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist, erfolgt die rechtsverbindliche Sicherung der Waldausgleichsfläche vor dem Satzungsbeschluss durch vertragliche Regelungen in Form eines

städtebaulichen Vertrages, eines Grundbucheintrages, einer Grunddienstbarkeit etc..

Im Südosten und Süden der Aufforstungsfläche ist gegenüber vorhandener bzw. zukünftiger Bebauung dafür Vorsorge zu treffen, dass auch zukünftig keine Gefährdungen durch ggf. bei Sturm umfallende Bäume eintreten. Hierzu könnte ein ausreichender Waldabstand ggf. in Verbindung mit einem gestuften Waldrandaufbau zu vorhandener bzw. zukünftiger Bebauung festgelegt werden, der als Sicherheitsabstand der Höhe eines ausgewachsenen Baumes entspricht (geschätzt ca. 25 m). Ein gestufter Waldrandaufbau sollte dauerhaft durch eine Grunddienstbarkeit auf dem zukünftigen Waldgrundstück gesichert werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Begründung:

Das künftige Waldgrundstück und die angrenzenden Flächen befinden sich im Besitz der jetzigen Gewerbeflächeneigentümer, auf dessen Initiative die Wohngebietsausweisung erfolgt. Daher ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Regelungen zur Sicherung des Waldes und zukünftiger Bebauung erfolgen. Die noch im Plan dargestellte Bebauung existiert derzeit größtenteils nicht mehr

Bei den für die Ersatzaufforstung vorgesehenen Baumarten ist darauf zu achten, dass das zu verwendende Pflanzgut den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entspricht und nach Möglichkeit die Herkunftsempfehlungen Berücksichtigung finden (Empfohlene Herkünfte forstlichen Vermehrungsgutes für Niedersachsen, s.a. RdErl. d. ML v. 6.6.2014 – 405-64230/6-4 – VORIS 79100).

Beschluss:

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

Die zusätzliche Waldaufforstung zur Kompensation von Beeinträchtigungen im Rahmen der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht wird ausdrücklich begrüßt.

26 BAUID, Bundeswehr **keine Stellungnahme**

27 Bundespolizeidirektion Hannover **Stellungnahme vom 25.04.2017**

keine Bedenken

28 Industrie- und Handelskammer Braunschweig **Stellungnahme vom 05.04.2017**

Die o. g. Bebauungsplanung dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in südwestlicher Nachbarschaft der ehemaligen Allerthal-Werke. Nach unserer Kenntnis erfolgt die Wohngebietsausweisung auf Initiative der jetzigen Gewerbeflächeneigentümer, die sich in enger Abstimmung mit der Gemeinde Grasleben befinden. Da davon auszugehen ist, dass auf diesem Wege eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden kann, bestehen von unserer Seite gegen die o. g. Planung keine Bedenken.

Beschluss:

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

29 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade **Stellungnahme vom 05.04.2017**

keine Anregungen

30 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg **keine Stellungnahme**

31 Staatliches Baumanagement Braunschweig — **keine Stellungnahme**

32 Finanzamt Helmstedt — **keine Stellungnahme**

33 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst — **Stellungnahme vom 11.04.2017**

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

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

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Anlage: Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

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

34 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt — **keine Stellungnahme**

35 Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig, Helmstedt — **keine Stellungnahme**

36 Polizeikommissariat Helmstedt — **keine Stellungnahme**

37 Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben — **keine Stellungnahme**

38 Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter — **keine Stellungnahme**

NACHBARGEMEINDEN

N1 Stadt Helmstedt — **keine Stellungnahme**

N2 Gemeinde Mariental — **keine Stellungnahme**

N3 Gemeinde Querenhorst — **keine Stellungnahme**

N4 Gemeinde Rennau — **keine Stellungnahme**

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG
N6	**Stadt Oebisfelde-Weferlingen**	**keine Stellungnahme**

Stellungnahmen Dritter sind während des Planverfahrens nicht vorgebracht worden.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			**1**
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 26.04.2017	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	10
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 20.04.2017	10
4	NLWKN Braunschweig	keine Stellungnahme	10
5	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 06.04.2017	10
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	keine Stellungnahme	10
7	Uniper Kraftwerke GmbH	Stellungnahme vom 05.04.2017	10
8	EEW Energy from Waste AG, Helmstedt	keine Stellungnahme	10
9	Avacon AG, Salzgitter	keine Stellungnahme	10
10	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 10.04.2017	10
11	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 24.04.2017	10
12	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme	11
13	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	11
14	Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 04.05.2017	12
15	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	Stellungnahme vom 18.04.2017	12
16	LEA GmbH	Stellungnahme vom 27.04.2017	12
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme	12
18	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme	12
19	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 05.05.2017	13
20	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	Stellungnahme vom 05.04.2017	13
21	Purena GmbH	Stellungnahme vom 03.04.2017	13
22	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 19.04.2017	13
23	Avacon AG, Schöningen	Stellungnahme vom 04.05.2017	14
24	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	14
25	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 13.04.2017	14
26	BAUID, Bundeswehr	keine Stellungnahme	15
27	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 25.04.2017	15
28	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 05.04.2017	15
29	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 05.04.2017	15
30	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme	15
31	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	16
32	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	16
33	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 11.04.2017	16
34	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	keine Stellungnahme	16
35	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig, Helmstedt	keine Stellungnahme	16
36	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme	16
37	Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	16
38	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	16
NACHBARGEMEINDEN			**16**
N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme	16
N2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme	16
N3	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme	16
N4	Gemeinde Rennau	keine Stellungnahme	16
N6	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	17

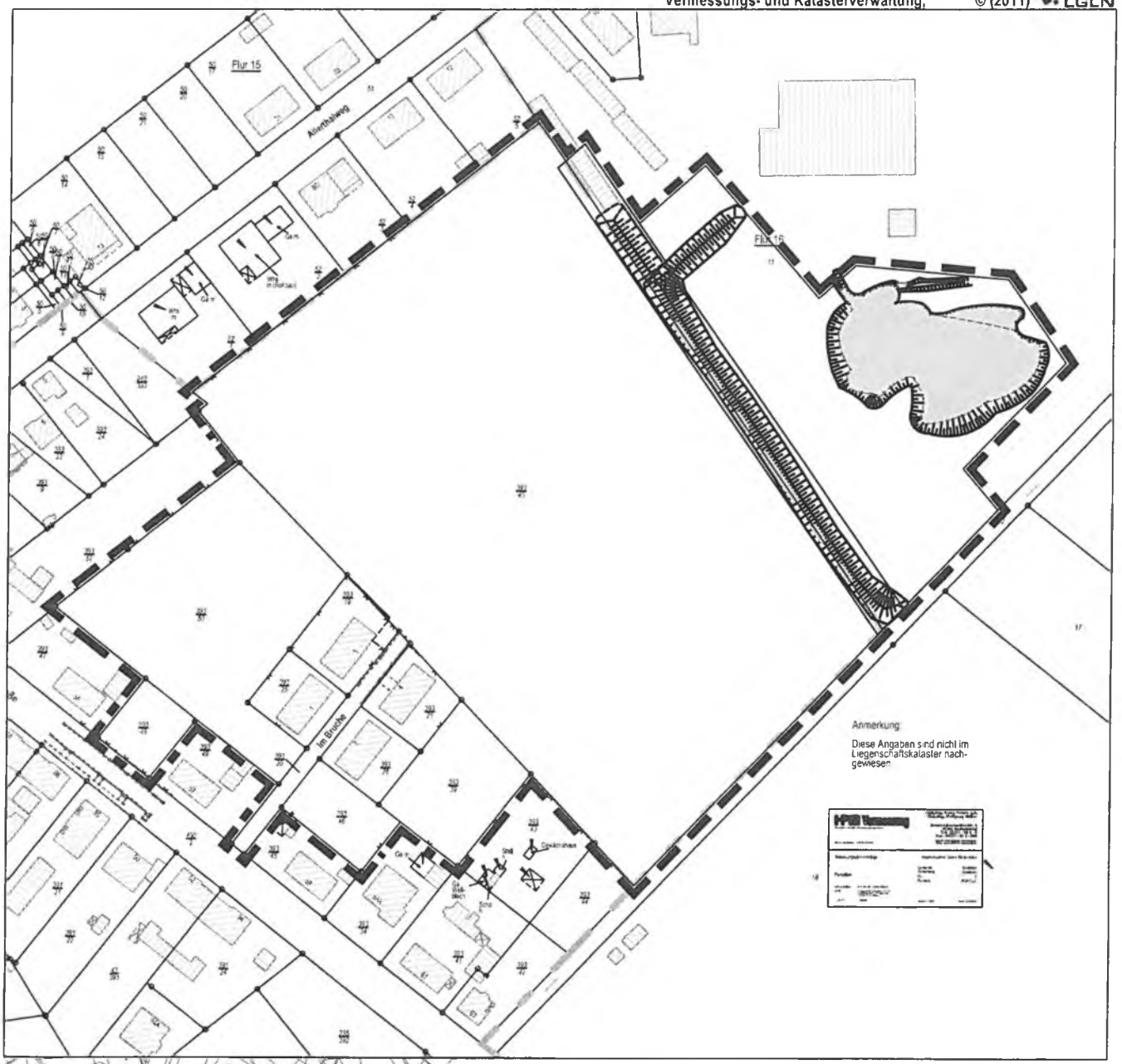
Anlage 1

Gemeinde Grasleben
Landkreis Helmstedt

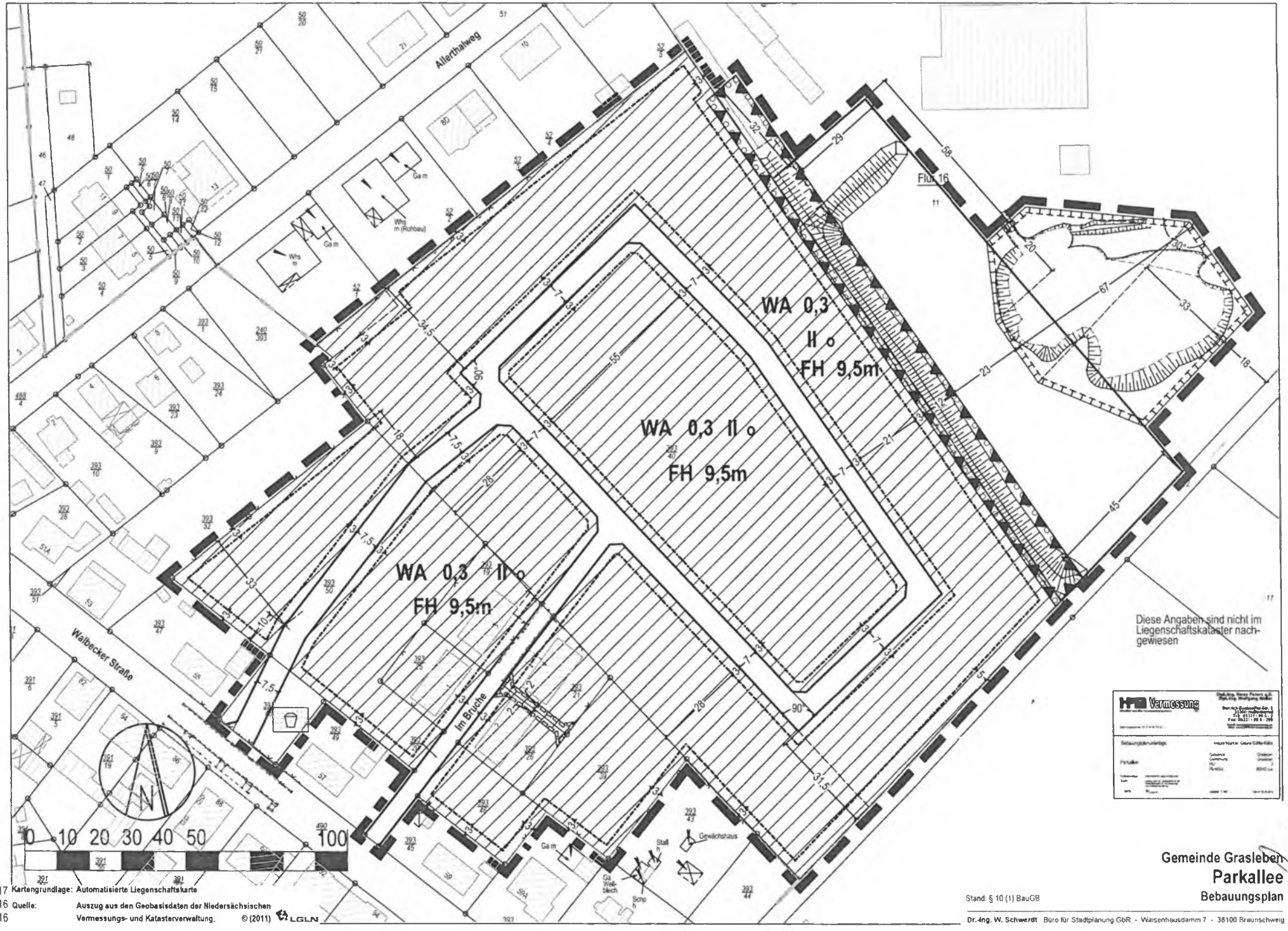
Bebauungsplan
Parkallee

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

Gebietsabgrenzung



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



AH 01.2017 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
MP 09.2016 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
AH 02.2016 Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2011) LGLN

Gemeinde Grasleben

Parkallee

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Anlage 3

Anlage 4

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

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

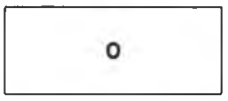
Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

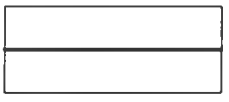


Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

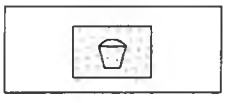
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün



Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Private Grünflächen

Gemeinde Grasleben

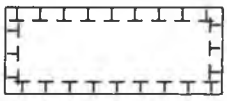
Parkallee

Bebauungsplan

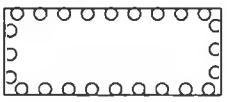
Stand: § 10 (1) BauGB

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

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



Umgrenzung von Flächen 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

Gemeinde Grasleben

Parkallee

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Anlage 5

Textliche Festsetzungen

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 (Hmax) darf von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen sowie Photovoltaik und solartermische 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.

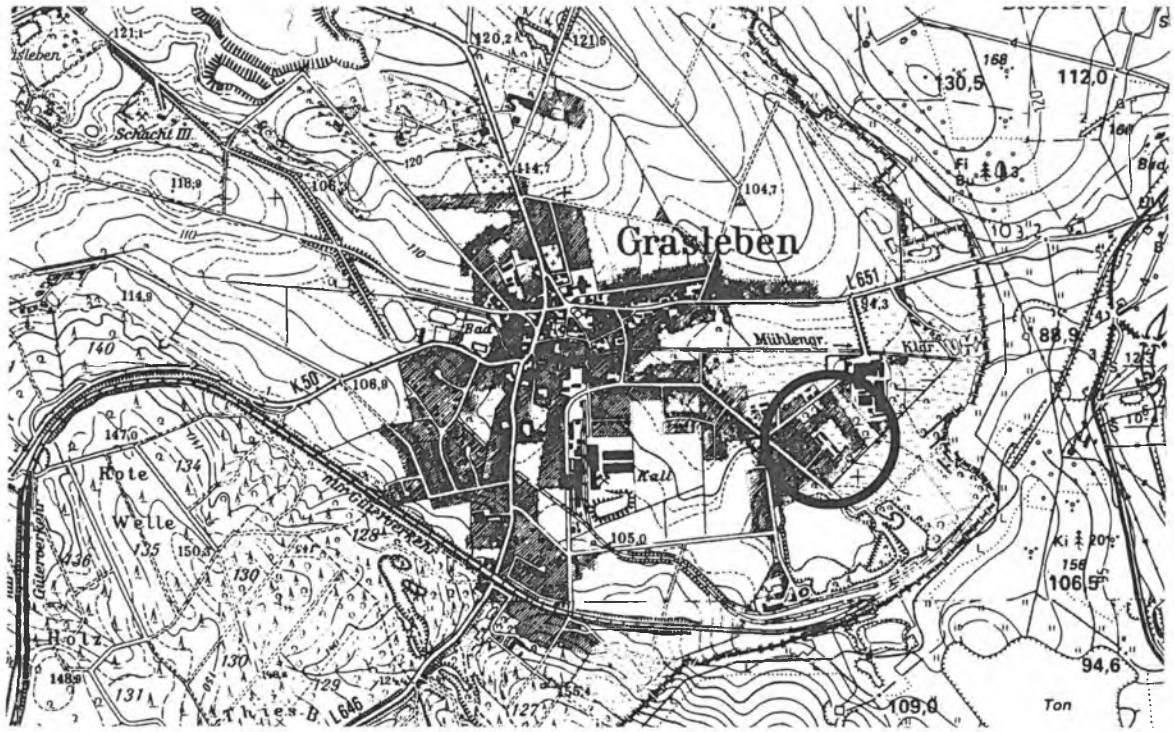
4 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

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.

Anlage 6

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

Begründung zum Bebauungsplan "Parkallee"



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

§ 10 (1) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**4**
2.1	Baugebiete	4
2.2	Grünflächen, privat	5
2.3	Grünflächen, öffentlich	5
2.4	Verkehrsflächen/ Erschließung	5
2.5	Ver- und Entsorgung	5
2.6	Brandschutz	6
2.7	Belange der Landwirtschaft	6
2.8	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	13
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	13
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	16
3.3	Zusatzangaben	17
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	17
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**	**21**
7.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**22**
7.1	Planungsziel	22
7.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	22
8.0	**Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**	**23**
9.0	**Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**	**23**
10.0	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**23**
11.0	**Verfahrensvermerk**	**24**
Gutachten und Untersuchungsberichte		**24**
Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche 1 + 2		**25**
Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche 3		**26**

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 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 Allerthalwerke 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, durchgrünten 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.

2.3 Grünflächen, öffentlich

Im Südwesten, im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Walbecker Straße, werden zwei kleinere Grünflächen als Spielplatz und als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese Flächen sollen u.a. auch den Eingang in das neue Baugebiet gestalten.

Da ein Spielplatz eingezäunt wird, sieht die Gemeinde den gewählten Spielplatzstandort an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Walbecker Straße in Bezug auf eine Unfallgefahr als nicht problematisch, zumal er an dieser Stelle für alle Grundstücke gut zu erreichen ist.

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind.

2.4 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.

2.5 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, Helmstedt 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.

2.6 Brandschutz

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

2.7 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.

2.8 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 Waldum-

wandlung 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 Leistungsfähigkeit 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 – Maßnahmen nach Niedersächsischem Naturschutzgesetz gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 NWaldLG wurden hier nicht angeordnet. Der Wald wurde auf der Eingriffsfläche vor Jahren entfernt.

§ 8 Abs. 4 NWaldLG – Die sich daraus ergebende Anforderung wird durch die Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 11, Flur 16 in der Gemarkung Grasleben erfüllt.

§ 8 Abs. 5 NWaldLG – Die betroffene ehemalige Waldfläche erfüllt weder eine Schutz- noch eine Erholungsfunktion.

§ 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 damit erfüllt sind.

§ 8 Abs. 8 NWaldLG – Die Regelung zur Waldumwandlung und zur erforderlichen Wiederaufforstung erfolgt über Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans.

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).

Da die Waldausgleichsfläche nicht Teil der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist, erfolgt die rechtsverbindliche Sicherung der Waldausgleichsfläche vor dem Satzungsbeschluss durch vertragliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

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 einschränkte 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 Gebüschen 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.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen. Diese beschränken sich jedoch auf ein ortsübliches Maß.

Der Flächennutzungsplan weist nördlich des Baugebietes eine gewerbliche Baufläche aus.

Als Zäsur zwischen den beiden Nutzungen wird eine breite Grünfläche als Weidefläche und Feuchtbiotop sowie teilweise mit Gehölzpflanzungen vorgesehen. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Da für den Bereich der gewerblichen Bauflächen (G) besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

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 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)			
Ist-Zustand der Biotoptypen	**Fläche [m²]**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert**
Grünland (GA)	35.168	1	35.168
Grünanlagen (GR, GRA, GRT,PH)	2.606	1	2.606
Gebüsch u. Gehölz (BMS, BRU, BE)	742	3	2.226
Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen (OVW, OFL, OF, OED, OD)	7.704	0	0
Stauen und Ruderal-fluren (UHM, URT)	2.006	3	6.018
Offenlandbiotop (DOZ)	465	3	1.395
Vorh. Einzelbäume 31 Stück x 10 m²	310	2	620
Summe:	49.001		48.003
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			**48.003**

Planung/Ausgleich (Baugebiete, Grünflächen + Straße)			
Biotoptypen in der Planung	**Fläche [m²]**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert**
Straße (X)	4.559	0	0
Baugebiet (ges.33.181 m²)			
Versiegelung (X) 45 %	14.931	0	0
Garten mit Bäumen 150 Stück x 10 m² (HE)	1.500	2	3.000
Garten (PH)	16.750	1	16.750
Grünflächen (ges.11.261 m²			
Grünland (GA)	4.874	1	4.874
Spielplatz und Straßenbegleitgrün (PS)	350	1	350
Strauch- und Baumhecke (HFM)	2.259	3	6.777
Naturnahes Stillgewässer (S)	3.778	3	11.334
Summe:	49.001		43.086
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 Eigentürmer mit seinen Firmen erfolgt. Diverse 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)

Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert
Grünland (GA)	1.570	1	1.570
Versiegelte Fläche (X)	2.500	0	
Grünland (GA)	220	1	220
Summe:	4.290		1.790

Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)

Planung/Ausgleich (Externe Ausgleichsflächen)

Biotoptypen in der Planung	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert
Laubforst (WHX)	1.570	3	4.710
Hausgarten (PH)	2.500	1	2.500
Allee Pflanzung, Laubbäume 22 Stück x 10 m²(HE)	220	2	440
Summe:	4.290		7.650

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 Entwicklungsfor-

men, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Ausgleichsfläche, die nicht Teil der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind, erfolgt die rechtsverbindliche Sicherung der vor dem Satzungsbeschluss durch vertragliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

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 bepflanzbarer 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 Weidefläche 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 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

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

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 Lärmschutzschutzmaßnahmen 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.

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.

- Wasserrecht

Landkreis Helmstedt weist in seiner Stellungnahme vom 26.04.2017 auf Folgendes hin:

Das Baugebiet grenzt im Südosten an einen Entwässerungsgraben mit dem Status eines Gewässers III. Ordnung. Den Eigentümern der dort gelegenen Grundstücke werden aus § 41 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und aus der "Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Helmstedt Duldungs- und Unterlassungspflichten erwachsen. Der § 6 der Letzteren verlangt, dass ein 5 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, ist, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieser Streifen muss mit Räumgeräten befahrbar sein. Das dürfte dazu führen, dass der 5 m breite Streifen zwischen der Baugrenze und dem Rand des Baulandes nicht im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO nutzbar ist.

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 26.04.2017 mit, dass die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers durch Versickerung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die (öffentlichen) Verkehrsflächen sollen über Versickerungsmulden entwässert werden; dafür wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei dem bezeichneten Geschäftsbereich beim Landkreis zu beantragen wäre. Unabhängig von der Erlaubnispflicht sind die technischen Regeln aus den DWA-Arbeitsblättern A 138 und M 153 zu beachten.

Zur Erdwärmenutzung teilt der Landkries mit, dass diese an besondere Voraussetzungen gebunden ist: Da im betroffenen Gebiet ein "Grundwasserstockwerksbau" vorliegt und zudem in vergleichsweise geringer Tiefe (geringer als 200 m) Sulfatgesteine vorkommen, handelt es sich um ein Gebiet, in dem die Erdwärmenutzung mittels Sonden nur als "bedingt zulässig" gilt und eine wasserrechtliche Anzeige- und Erlaubnispflicht gilt. Für Kollektoren gilt mindestens eine Anzeigepflicht, bei hohen Grundwasserständen – beispielsweise als Folge von Stauwasser – bedürfen auch sie einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Übrigen wird auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten "Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen", der im Jahre 2012 als Heft 24 der Schriftenreihe "GeoBerichte" veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und heruntergeladen werden kann, verwiesen.

- Ausgleichsfläche Wald

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** weist in ihrer Stellungnahme vom 19.04.2017 darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche eine 20-kV-Freileitung befindet. (s. Bestandsplan). Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bau- und Bewuchseinschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker DIN EN 50423 einzuhalten. Hiernach ist u. a. zu beachten, dass bei Freileitungen

1. zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden,
2. die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird,
3. bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung die nach o. g. DIN-Normen geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,
4. die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.

Sofern auch in Zukunft die genannten Sicherheitsmaßnahmen eingehalten werden und der Zugang zu unseren Versorgungsanlagen weiterhin gewährleistet ist, bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung der Ausgleichsfläche.

Das **Nds. Forstamt Wolfenbüttel** teilt mit Schreiben vom 13.04.2017 mit, dass darauf zu achten ist, dass die Ersatzaufforstung durch eine rechtsverbindliche Vereinbarung abgesichert ist.

Im Südosten und Süden der Aufforstungsfläche ist gegenüber vorhandener bzw. zukünftiger Bebauung dafür Vorsorge zu treffen, dass auch zukünftig keine Gefährdungen durch ggf. bei Sturm umfallende Bäume eintreten. Hierzu könnte ein ausreichender Waldabstand ggf. in Verbindung mit einem gestuften Waldrandaufbau zu vorhandener bzw. zukünftiger Bebauung festgelegt werden, der als Sicherheitsabstand der Höhe eines ausgewachsenen Baumes entspricht (geschätzt ca. 25 m). Ein gestufter Waldrandaufbau sollte dauerhaft durch eine Grunddienstbarkeit auf dem zukünftigen Waldgrundstück gesichert werden.

Bei den für die Ersatzaufforstung vorgesehenen Baumarten ist darauf zu achten, dass das zu verwendende Pflanzgut den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entspricht und nach Möglichkeit die Herkunftsempfehlungen Berücksichtigung finden (Empfohlene Herkünfte forstlichen Vermehrungsgutes für Niedersachsen, s.a. RdErl. d. ML v. 6.6.2014 – 405-64230/6-4 – VORIS 79100).

-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 ..... bis .....in der Gemeinde Grasleben stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom ..... benachrichtigt und zur Abgabe zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

-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.

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 er-

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

möglichte 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.

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 Allerthal-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

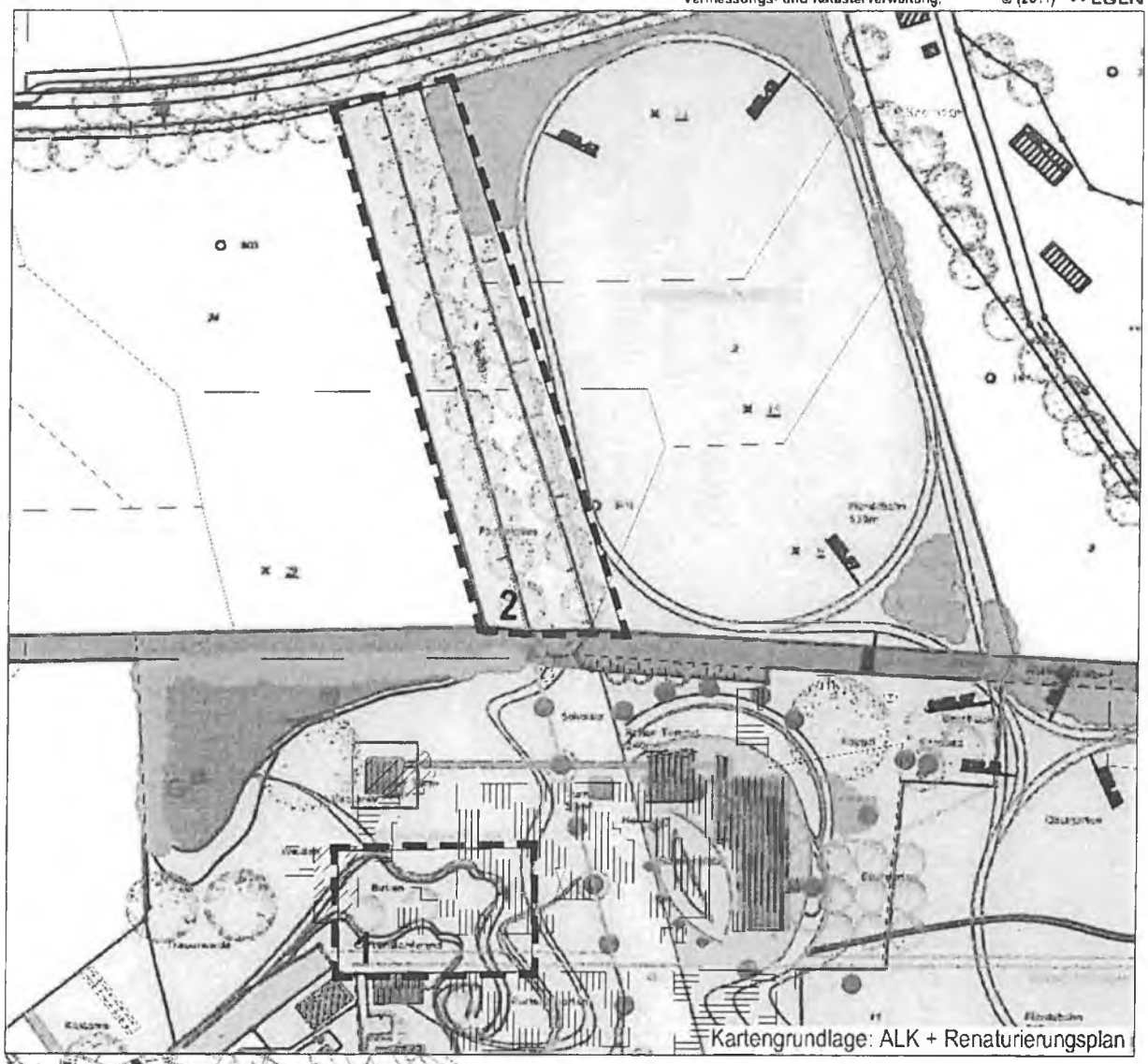
– Die vorgenannten Gutachten können bei Bedarf angefordert werden! –

Gemeinde Grasleben
Landkreis Helmstedt

Bebauungsplan
Parkallee

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

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).

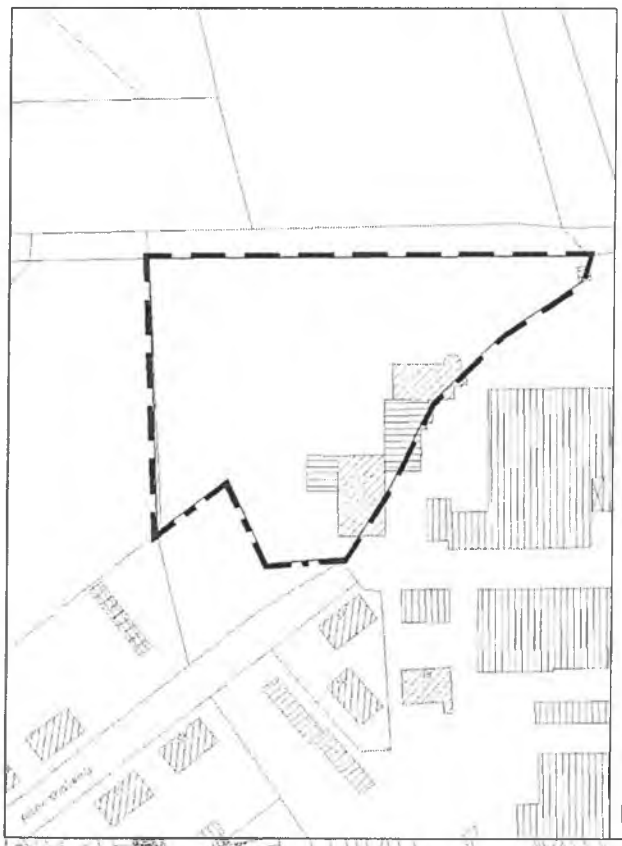
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Gemeinde Grasleben
Landkreis Helmstedt

Bebauungsplan
Parkallee

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

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

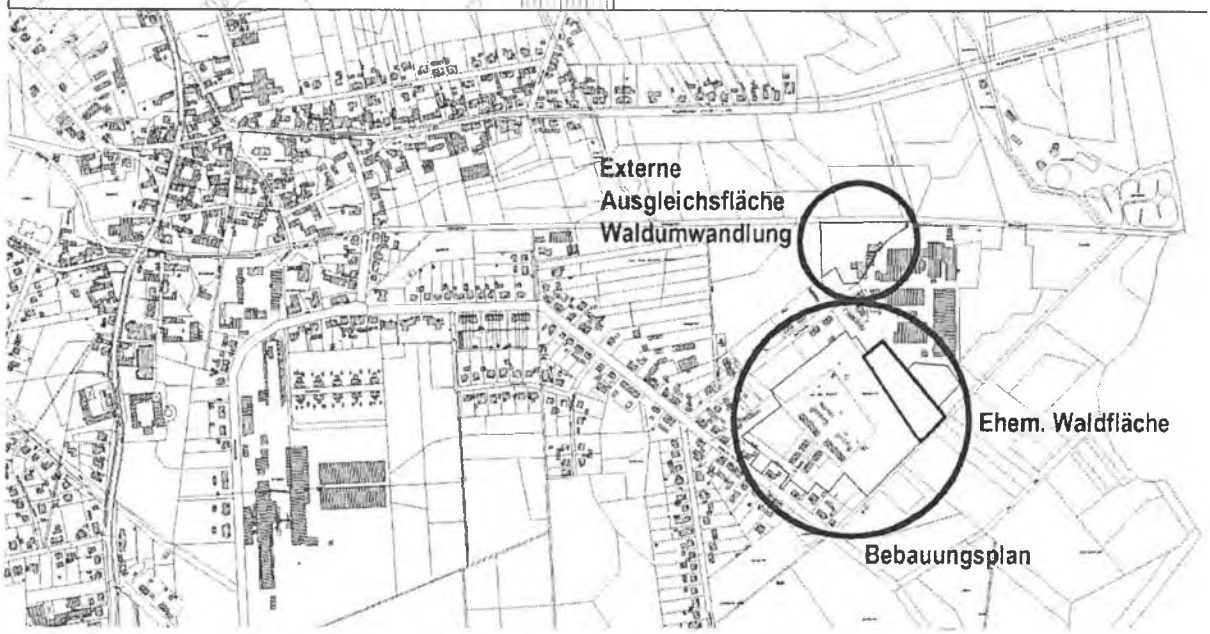


Auf dem Flurstück 11 der Flur 16 in der Gemarkung Grasleben mit einer Gesamtgröße von 7870 m² ist mit folgenden Maßnahmen die Aufforstung eines Waldes durchzuführen:

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.



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