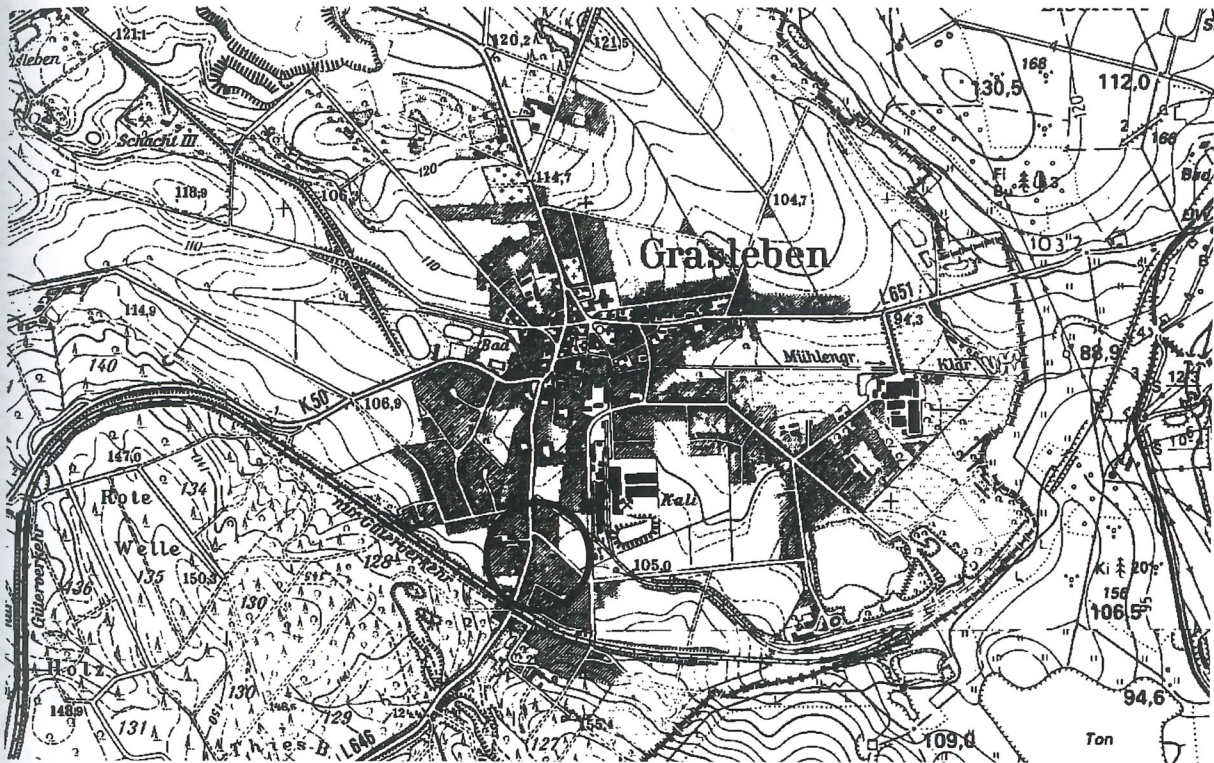


Begründung zum Bebauungsplan "In der Kohli", 1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

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

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

Inhaltsverzeichnis:

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

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

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

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

Die Traufhöhe setzt die Traufe bei geneigten Dächern, aber auch das Höchstmaß bei Flachdächern fest. Als Bezugspunkt wurde jedoch die Höhenlage der Südstraße gewählt, die gegenüber der Helmstedter Straße um ca. 1,0 bis 1,5 m tiefer liegt.

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

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

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

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

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

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

2.2 Grünflächen, privat

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

2.3 Verkehrsflächen/ Erschließung

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

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

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

2.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Brandschutz

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

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

019.027 – Grasleben, Südstraße

019.002 – Grasleben, Helmstedter Straße

019.094 – Grasleben, Helmstedter Straße

2.6 Schalltechnische Untersuchung

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

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

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

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

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

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

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

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

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

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

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

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

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

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

- Arten und Lebensgemeinschaften

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

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

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

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

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

- Boden

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

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

- Wasser

Grundwasser

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

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Luft/ Klima

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

- Landschaft

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

b) Kultur- und Sachgüter

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

c) Schutzgut Mensch

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

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

d) Bodenschutz/ Grundwasser

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

Durch den Landkreis Helmstedt erfolgte der Hinweis, dass sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverun-

reinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung ergeben. Aus Kartenmaterial aus der Zeit um 1957, das dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" vorliegt, lassen sich allerdings eine dammähnliche Struktur sowie eine Halde vermuten. Der Gemeinde liegen hierzu jedoch keine Erkenntnisse vor.

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

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

3.2.2 Entwicklungsprognose

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

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

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

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

Das Plangebiet ist bis auf die südöstliche Grenze von Bebauung und intensiver Nutzung umgeben. Das Vorkommen von Feldhamstern oder Brutvögeln im Planbereich ist unwahrscheinlich, durch permanente Störungen durch die Stellplatzanlage und grundsätzlich menschliche Anwesenheit. Unter Berücksichtigung dieses Störpotentials und der Insellage der Fläche ohne direkte Verbindung zu angrenzenden Biotopflächen ist das Plangebiet als Lebensraum grundsätzlich nicht geeignet.

Unabhängig davon, gilt das Artenschutzrecht unmittelbar.

- Kompensation:

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

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

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

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

b) Bodenschutz

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

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

c) Schutzgut Landschaft

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

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

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

angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

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

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

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

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

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

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

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

4.0 Flächenbilanz

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

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Altablagerungen, Bodenverunreinigungen und Baugrund

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

Der Gemeinde liegen hierzu keine Erkenntnisse.

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

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

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

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

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

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Die Gemeinde nimmt die Hinweise in den Bebauungsplan auf.

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

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

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

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

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

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 unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

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

Anlagen: 1 Kartenunterlage(n)

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

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

- Ver- und Entsorgung

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

- Bahnbetrieb

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

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

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

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

- Bahnverkehr

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

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

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

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

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

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

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

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

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

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

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

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

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

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

11.0 Verfahrensvermerk

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

Sie wurden in der Sitzung am 03.12.2018 durch den Rat der Gemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Siegel

Grasleben, den 11.02.2019

gez. Janze Siegel
(Bürgermeister)
Gemeindedirektor

Anlage

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