

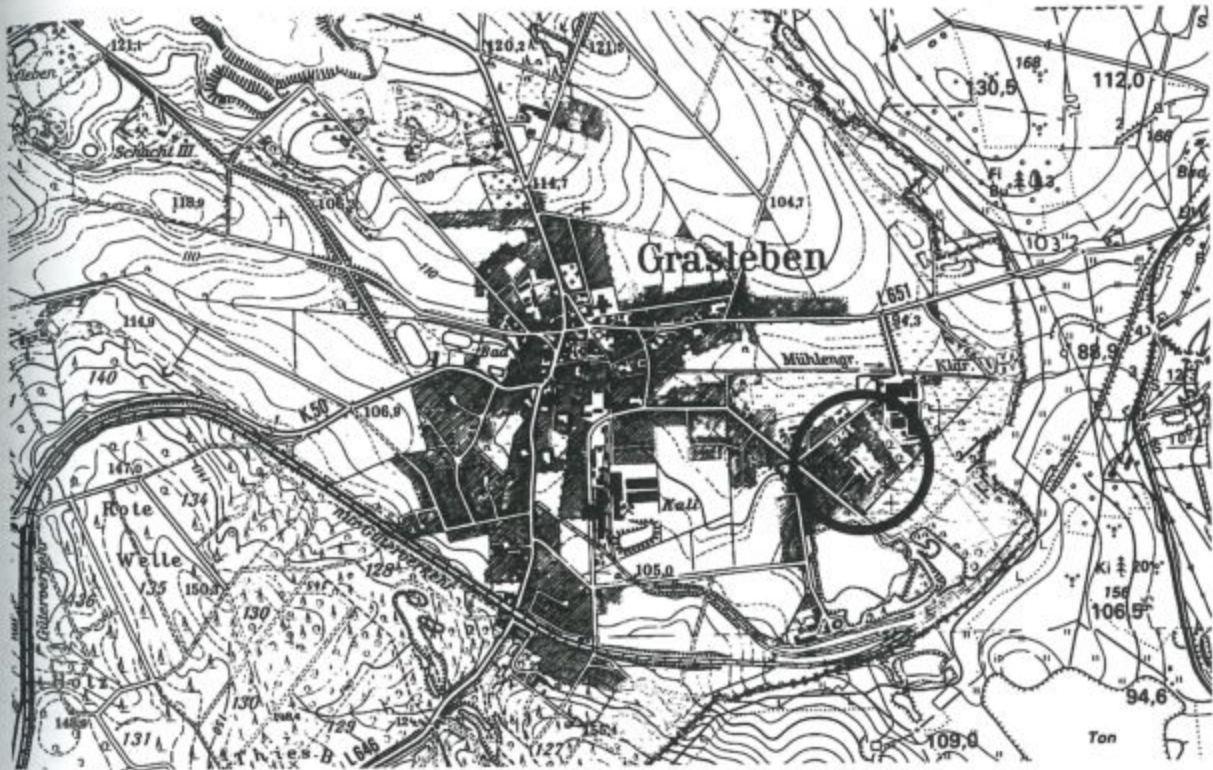
Gemeinde Grasleben

Parkallee

Bebauungsentwurf

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Bebauungsplan "Parkallee"



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:

	<u>Seite</u>
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	4
2.1 Baugebiete	4
2.2 Grünflächen, privat	5
2.3 Grünflächen, öffentlich	5
2.4 Verkehrsflächen/ Erschließung	5
2.5 Ver- und Entsorgung	6
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 Bodenfruchtbarkeit, 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 Unterstellung erfüllen, sind nicht vorhanden.

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

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

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

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt bestehen für den Planbereich keine Vorgaben. Nördlich und Südlich des Planbereiches besteht für zwei Gewässer das Ziel einer "naturnahen Entwicklung von Stillgewässern". Wo bei 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 Biotop 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 Gebüschten 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 Lockeffer 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 bepflanzenbarer 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 Biototyps "Weideland" überwiegend verloren. Durch den neu entstehenden Biototyp 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 Biototyp 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 Biototypenkartierung und des naturräumlichen Bestandes einerseits und der Planung andererseits ergeben sich für den Planbereich nach dem

Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages folgende Bewertungen, denen entsprechend dem Modell eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wird.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Berechnung der Flächenwerte vor und nach dem Eingriff

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

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

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

Auf dem Gelände der ehemaligen Allerthalwerke ist inzwischen in den verbliebenen Gebäuden eine Nachnutzung durch den Eigentümer mit seinen Firmen erfolgt. 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)				Planung/Ausgleich (Externe Ausgleichsflächen)			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen in der Planung	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
Grünland (GA)	1.570	1	1.570	Laubforst (WHX)	1.570	3	4.710
Versiegelte Fläche (X)	2.500	0		Hausgarten (PH)	2.500	1	2.500
Grünland (GA)	220	1	220	Allee Pflanzung, Laubbäume 22 Stück x 10 m ² (HE)	220	2	440
Summe:	4.290		1.790	Summe:	4.290		7.650
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)				Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							
Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: + 5.860 WE							

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

Damit verbleibt kein Defizit.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre 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 bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

c) Schutzgut Landschaft

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

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die planungsrechtliche Absicherung bestehender Bebauung und Zulässigkeit von Bebauung auf den Grundstücken des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Der Planbereich kann technisch und verkehrlich problemlos erschlossen werden und ist teilweise bebaut. Die bauliche Nutzung dieser Fläche schützt nicht erschlossene Bereiche vor der Inanspruchnahme, der Zugriff auf weniger beeinträchtigte Areale, was einen wesentlich höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, wird durch die Planung vermieden. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der Bereich weiterhin als Siedlungs- und 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 Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

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

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

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 Klopffleisch** 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 Landkreis 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 Forstvermehrungsgesetzes 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 03.04.2017 bis 04.05.2017 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 31.03.2017 benachrichtigt und zur Abgabe zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die Stellungnahmen führten zu Korrekturen und zu Ergänzungen, sowie zur Aufnahme von Hinweisen 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 "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 Bilanzie-

rungsmodells ("Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ³⁾) wird der durch die Planung ermöglichte Eingriff durch Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet und extern ausgeglichen.

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

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

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Öffentliche Flächen werden im Bereich der Erschließung festgesetzt. Da ein Investor die Realisierung der Erschließungsanlagen übernimmt, entstehen der Gemeinde Grasleben durch die Planungsumsetzung voraussichtlich keine Kosten.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

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

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

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 03.04.2017 bis 04.05.2017 in der Gemeinde Grasleben öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 18.12.2017 durch den Rat der Gemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grasleben, den 06.03.2018

i. V. gez. Nitsche

Gemeindedirektor
(Bürgermeister)

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche 1 und 2

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche 3

Gutachten und Untersuchungsberichte

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



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).



**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.

