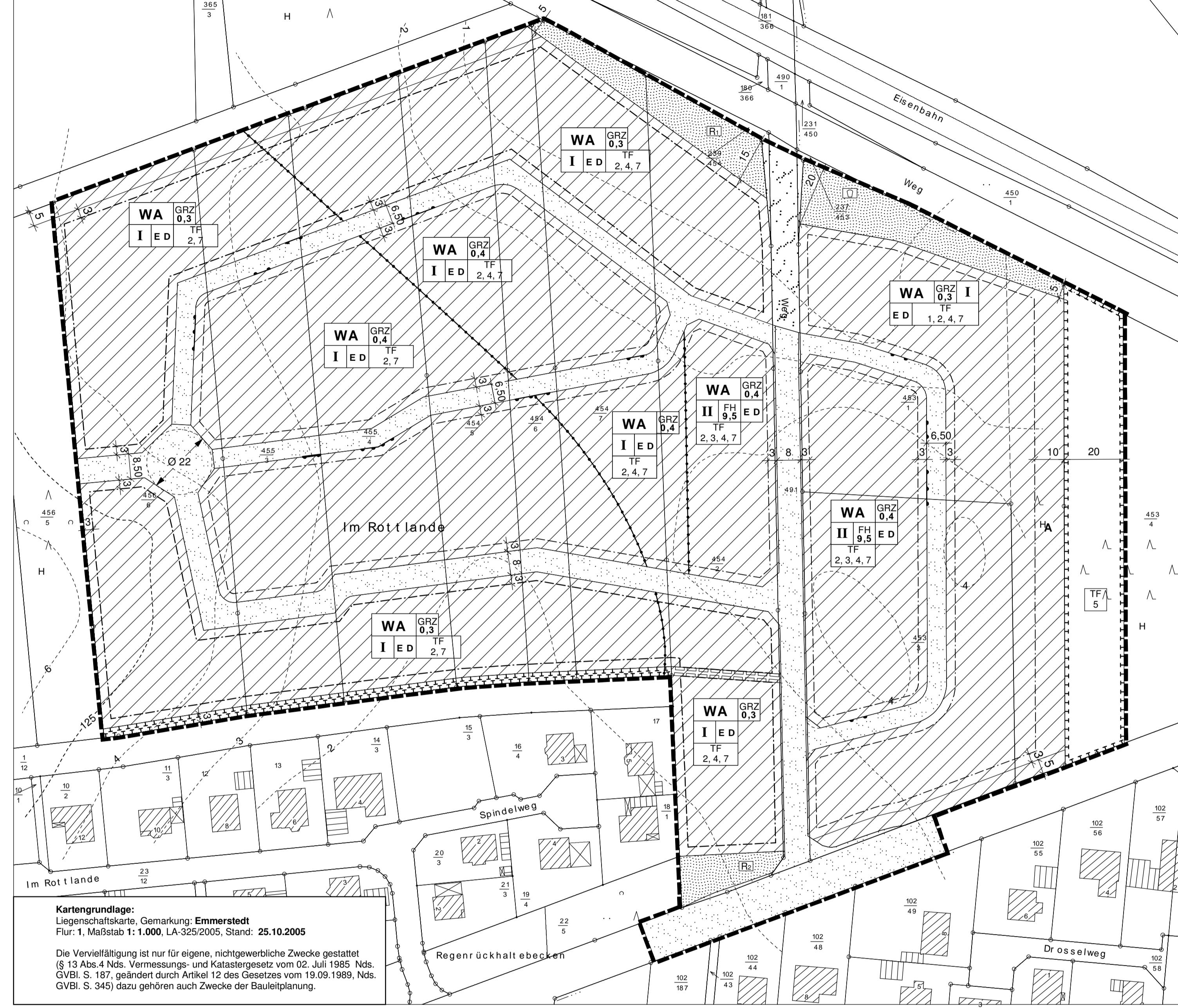


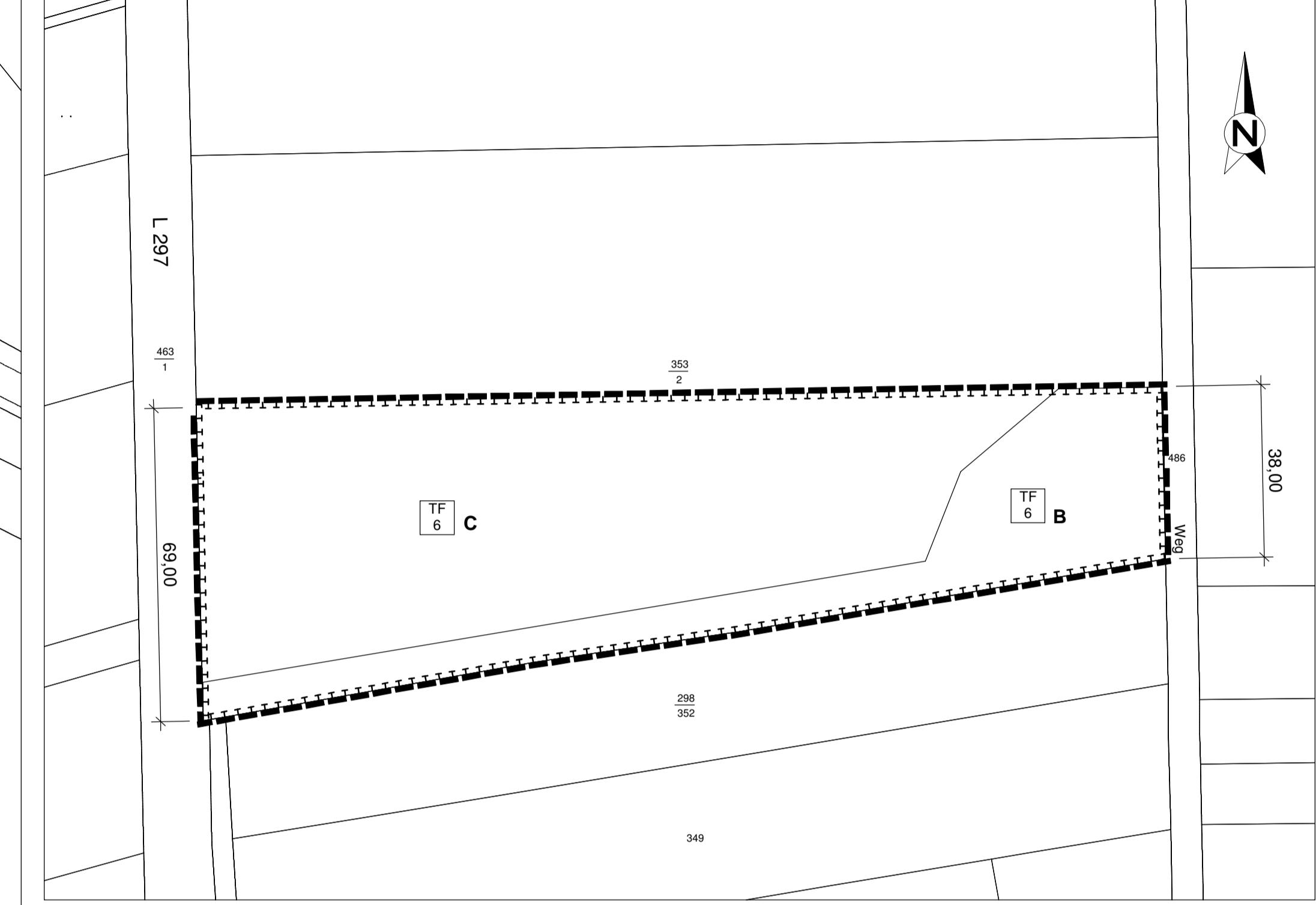
Planzeichnung, Teil 1, Maßstab 1:1.000



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	sonstige Planzeichen	Grünflächen	Zweckbestimmung:
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Verkehr sowie Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen	Spieleplatz, öffentlich
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)			Mit Geh- und Fahrrächen zu Gunsten der Stadt Helmstedt zu belastende Fläche	Grünanlage mit Regenwasserrückhaltemulden, öffentlich
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)				Grünanlage mit Regenwasserrückhaltemulden sowie Fuß- und Radweg, öffentlich
GRZ	nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)				
ED	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)				

Planzeichnung, Teil 2, Maßstab 1:1.000



Textliche Festsetzung

1. Nicht überbaubare Fläche

Auf den mit "A" gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBau unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

2. Nicht überbaubare Fläche

Auf einem 3 Meter breiten Streifen parallel zu den Verkehrsflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBau unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

3 Gebäudehöhen

Bezughöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen (FH) ist der höchste Punkt der an das Gebäude angrenzenden, gewachsenen Geländeoberfläche.

4 Regenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken vollständig zu versickern oder auf andere Art und Weise zu beseitigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5 Umbau Nadelholzbestand

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist der vorhandene Nadelwald zu einer stabilen und dichten einheimischen Laubbüschel- und Sträucher umzutauen. Der Umbau soll in mehreren Phasen ohne vollständigen Kahlschlag erfolgen und nach 10 Jahren abgeschlossen sein.

6 Ausgleichsmaßnahmen

Auf den in Planzeichnung Teil 2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen:

Die mit "B" gekennzeichnete Fläche mit einer Größe von 0,31 ha ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Pflanzarten: Bergahorn, Stieleiche, Sandbirke, Feldahorn, Roter Hartriegel, Wald-Hassel, Eingr. Weißdorn, Faubau, Vogelkirsche, Schlehe, Wildbirne, Hundrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Eberesche.

Pflanzabstand: 1,5m x 1,5m

Pflanzqualität: 2xv, Ø 60-100cm

Auf der mit "C" gekennzeichneten Fläche erfolgt eine einmalige Ansaat mit Extensiv-Landschaftsrasen und einer extensiven Nutzung (eine Mahd pro Jahr, jeweils ab 1. Juli).

Die Fertigstellungs- und Entwicklungsphase für alle zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen beträgt jeweils 3 Jahre. Gehölzplantagen mit Verankerung und Erstellung von Schutzeinrichtungen.

7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die unter Pkt. 6 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a (3) BauGB Planzeichnung Teil 2 werden auf die entsprechenden festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen (Planzeichnung Teil 1) zugeordnet. Dabei entfallen auf das Bauland 70 % und 30 % auf die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der jeweils gültigen Fassung, in der Fassung vom 23.08.2005, Stand: 24.07.2004 (BGBl. I S. 2005 und den §§ 55, 97 und 98 BauGB) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Helmstedt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden nebenstehenden überstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Helmstedt, den 07.02.06

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 23.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestellt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung: Helmstedt, 28.08.2005 bis 04.09.2005. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 07.02.2005 bis 08.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelagert.

Helmstedt, den 07.02.06

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Helmstedt, den

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Helmstedt, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Helmstedt hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden nebenstehenden überstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Helmstedt, den

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.01.06 im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. 59. Jahrgang bekannt gemacht worden.

Stand: OK 2006/01/25/09

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsfläche ist einwandfrei möglich.

Helmstedt, den 07.02.06

Stadt Helmstedt
Bebauungsplan "Im Rottlande II"

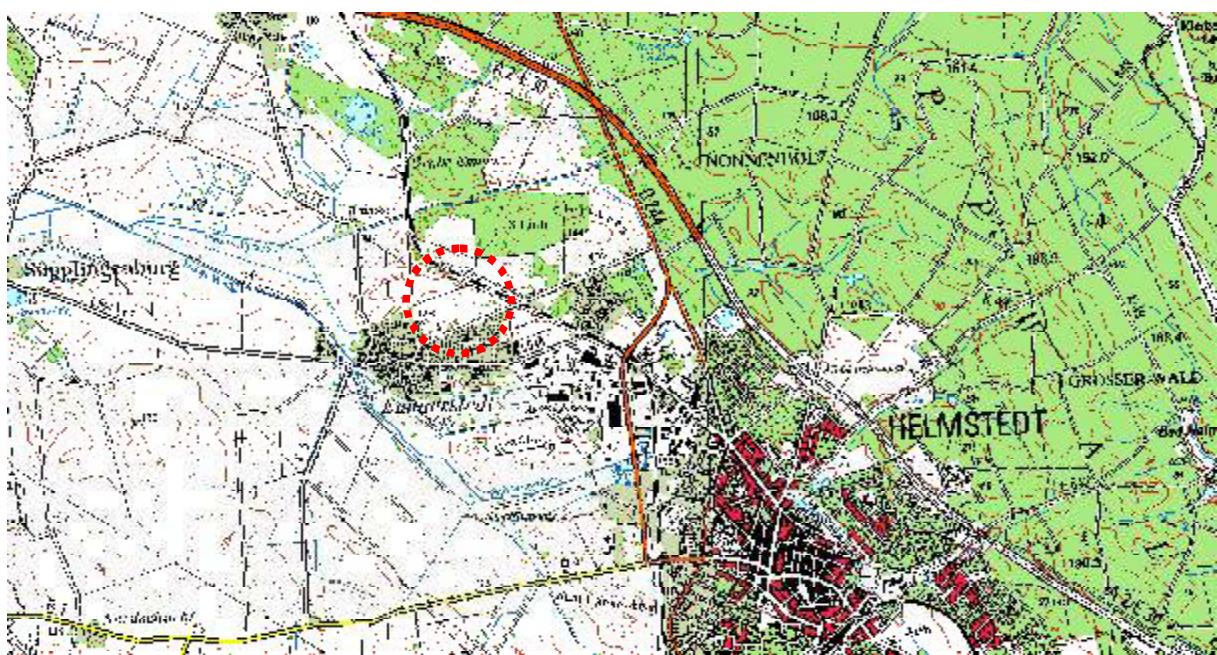
Katasteramt Helmstedt

STADT HELMSTEDT

Bebauungsplan "Im Rottlande II"

Begründung

Stand 25.08.2005



**Objekt- und
Landschaftsplanung**

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1 38373 Frellstedt 05355/98911

Inhalt

1	ALLGEMEINES	1
1.1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
1.2	LAGE UND GRÖÙE DES GELTUNGSBEREICH	1
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	1
2.1	RAUMORDNUNG	1
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
2.3	VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE IM GELTUNGSBEREICH UND IN DER NACHBARSCHAFT	2
2.4	BESTEHENDE NUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH UND IN DER NACHBARSCHAFT	3
3	PLANUNG	3
3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
3.2	MAB DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	3
3.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
3.4	ERSCHLIEÙUNG	4
3.4.1	Verkehr	4
3.4.2	Regenwasser	6
3.4.3	Schmutzwasser	7
3.4.4	Trinkwasser, Löschwasser	7
3.4.5	Elektrizität, Gas, Telekommunikation	8
3.5	GRÜNFLÄCHEN	8
3.6	ERSCHLIEÙUNG DER BENACHBARTEN AUSGLEICHSSFLÄCHE	8
3.7	BAHNÜBERGANG	9
3.8	EINWIRKUNGEN STILLGELEGTEN BERGBAUS	9
3.9	ALTABLAGERUNGEN	9
3.10	BODENORDNUNG	9
3.11	KOSTEN	9
3.12	FLÄCHENBILANZ	10
4	UMWELTBERICHT	10
4.1	ZUSAMMENFASSUNG - INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPRENS	10
4.2	SCHUTZZIELE UND UMWELTBELANGE	11
4.2.1	Naturräumliche Grundlagen	11
4.2.2	Schutzgebiete / Schutzbobjekte	11
4.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES ZUSTANDES DER SCHUTZGÜTER	11
4.3.1	Boden	12
4.3.2	Wasser	12
4.3.3	Klima / Luft	12
4.3.4	Biotope- und Nutzungstypen	13
4.3.5	Landschaftsbild	14
4.3.6	Mensch	14
4.3.7	Kultur- und Sachgüter	15
4.4	ABSCHÄTZUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE PLANUNG	15
4.4.1	Boden, Wasser, Klima / Luft	16
4.4.2	Biotope- und Nutzungstypen	16
4.4.3	Landschaftsbild	16
4.4.4	Mensch	16
4.4.5	Kultur- und Sachgüter	16
4.5	MABNAHMEN	16
4.5.1	Zielkonzept	16
4.5.2	Vermeidung	17
4.5.3	Minimierung	17
4.5.4	Kompensationsgrundsätze	18
4.5.5	Ausgleichsmaßnahme	19
4.6	WALDUMWANDLUNG	20
4.7	NACHBARSCHAFT ZUM WALD	21
4.8	ÜBERWACHUNG	21
5	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER	
	ÖFFENTLICHER BELANGE IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 (1) BAUGB SOWIE	
	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE ZU DEN VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN	22

1 ALLGEMEINES

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, nördlich des Baugebietes „Im Rottlande“ im Ortsteil Emmerstedt Wohnbauflächen zu schaffen, um dem Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes gerecht zu werden.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Teile geteilt. Teil 1 umfasst den Bereich der geplanten Siedlungserweiterung und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Emmerstedt. Er umfasst im wesentlichen bisher ackerbaulich genutzte Flächen.

Das Gebiet wird durch folgende Strukturen begrenzt:

- im Süden..... durch das Wohngebiet „Im Rottlande“ und die Straße „Zur Neuen Breite“,
- im Osten..... durch einen Nadelholzbestand, der zum Teil auch innerhalb des Geltungsbereiches liegt ,
- im Norden durch die Lüneburger Heerstraße (Feldweg) und einen Grasweg,
- im Südwesten durch ein Gartengrundstück mit jungen Gehölzen

Der Teil 1 des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 7 ha.

Der 2. Teil des Geltungsbereiches umfasst die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die auch nördlich der Ortslage, jedoch räumlich getrennt, ca. 500 m westlich des Teils 1 liegen. Dabei handelt es sich um einen Teil des Flurstücks 353/2 der Flur 1 in der Gemarkung Emmerstedt. Die Fläche wird zurzeit ackerbaulich genutzt und ist von gleichartig bewirtschafteten Flächen umgeben. Im Osten grenzt ein Feldweg (in Verlängerung der Bergstraße) und im Westen die Landesstraße 297 (Emmerstedt – Barmke) an.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig wird Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Unter anderem wird Helmstedt auch die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugeordnet.

Ein Teil des Geltungsbereichs wird von der Darstellung eines Vorranggebietes für die Rohstoffgewinnung – Braunkohle – überdeckt. Eine entsprechende Darstellung war auch im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthalten. Aufgrund der Eingabe der Stadt Helmstedt im Verfahren zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms, in der die Stadt ihr Interesse an einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vorgebracht hat, wurde das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung verkleinert, um die Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Im Rahmen der Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig hat die Stadt ebenfalls ihr Anliegen, das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung zu verkleinern, vorgebracht. Die BKB AG, die das Bergwerkseigentum am Tagebau Emmerstedt besitzt, unterstützt die Stadt in ihrem Anliegen. Es ist zu erwarten, dass die Verkleinerung des Vorranggebietes im Landesraumordnungsprogramm durch die Neufassung des Regionalen Entwicklungsprogramms übernommen wird, und insofern kein Widerspruch zu raumordnerischen Zielen besteht.

Die Bahntrasse nördlich der Lüneburger Heerstraße ist als „sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. Zurzeit findet kein Verkehr auf dem Gleis statt.

Weiterhin sind die Flächen nördlich der Lüneburger Heerstraße als Vorsorgeflächen sowohl für Natur und Landschaft als auch für die Erholung dargestellt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen dem B-Plan nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt für den Geltungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Weiterhin wird eine „Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellt.

Die geänderten städtebaulichen Ziele der Stadt für diesen Bereich führen zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich zeitgleich mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf im Verfahren befindet.

Die 50. FNP-Änderung sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor.

Es wird angestrebt, den vorliegenden B-Plan-Entwurf nach Inkrafttreten der 50. FNP-Änderung aus dem FNP zu entwickeln und ihn durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft zu setzen.

Die Darstellungen des FNP für die angrenzenden Bereiche entsprechen überwiegend den tatsächlichen Nutzungen:

- Baugebiet „Im Rottlande“ Allgemeines Wohngebiet
- Angrenzende offene Feldflur Fläche für die Landwirtschaft

Nur östlich des Baugebietes „Im Rottlande“ sind bisher schon landwirtschaftliche Flächen und Gehölzflächen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen ergibt sich aus der Anpassungspflicht gegenüber raumordnerischen Zielen. Im Landesraumordnungsprogramm ist eine Sicherung der Braunkohlevorräte vorgenommen, ohne dass auf absehbare Zeit ein Abbau der Lagerstätte zu erwarten wäre.

2.3 Verbindliche Bauleitpläne im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft

Im Geltungsbereich besteht bisher kein Baurecht. Ein Bebauungsplan besteht für das angrenzende Baugebiet „Im Rottlande“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit folgenden städtebaulichen Werten fest:

GRZ 0,3

GFZ 0,3

Maximale Anzahl der Vollgeschosse: 1

Nur Einzel- und Doppelhäuser

Weiterhin sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Grünflächen festgesetzt.

2.4 Bestehende Nutzungen im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft

Der Geltungsbereich wird überwiegend von Ackerflächen eingenommen, die zurzeit im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung stillgelegt sind. Weiterhin sind Gehölzflächen vorhanden, die zu einem großen Teil als Weihnachtsbaumkultur angelegt und gepflegt werden. Teile dieser Gehölzflächen im Geltungsbereich und direkt angrenzender Flächen sind inzwischen ohne Nutzung soweit aufgewachsen, dass sie nicht mehr als Weihnachtsbaumkultur bezeichnet werden können. Die angrenzende Feldflur wird ebenfalls überwiegend ackerbaulich genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs liegt eine Brachfläche mit einzelnen Bäumen.

Zwischen der Lüneburger Heerstraße (Feldweg) und der Bahntrasse befindet sich in geringer Entfernung zum Geltungsbereich ein Außenbereichsgrundstück mit Pferdehaltung. Verschiedene Gebäude und Koppeln liegen hier in einem lockeren Kiefernbestand. Zwischen der Lüneburger Heerstraße und der Bahntrasse befinden sich weiterhin trockenwarme Vegetationsbestände, die teilweise nach § 28a NNatG unmittelbar geschützt sind (Sandtrockenrasen).

Das Baugebiet „Im Rottlande“ ist inzwischen vollständig entsprechend der Vorgaben des B-Planes bebaut.

3 PLANUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen die Wohnnutzung und der Versorgung des Gebietes dienendes, nicht störendes Gewerbe zugelassen werden. Für diese Art der baulichen Nutzung ist ein erheblicher Bedarf zu unterstellen. Der Erläuterungsbericht der 50. Flächennutzungsplanänderung erläutert, wie sich diese Bauflächen in die städtebauliche Ordnung einfügen.

WA

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die bauliche Dichte soll innerhalb des Baugebietes variieren, um verschiedenen Bedürfnissen der Bauherren gerecht zu werden und eine sinnvolle städtebaulich Ordnung zu erhalten.

In den zentralen Bauflächen des Gebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, um auch für kleinere Grundstücke eine angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Für die äußeren Bauflächen im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Die Grundstücke sollen hier größer zugeschnitten werden, so dass mit einer geringeren GRZ bereits eine angemessene Bebauung ermöglicht wird.

GRZ 0,4

GRZ 0,3

Als Bauweise wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt, womit ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird.

E, D

Entsprechend des anzunehmenden Bedarfs wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse überwiegend mit 1 festgesetzt. Gleichzeitig dient diese Festsetzung auch der Sicherung einer gewissen Einheitlichkeit im Maß der baulichen Nutzung, ohne relativ restriktiv First- und Traufhöhen zu regeln.

I

In einem zentralen Teilbereich des Gebietes soll auch eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, um alternative Gebäudeformen zu ermöglichen. Durch die gleichzeitige Festsetzung der Firsthöhe wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude und damit die bauliche Dichte nicht erheblich von der umgebenden Bebauung abweicht.

II

FH 9,5

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden überwiegend im Abstand von 3 m von der Geltungsbereichsgrenze oder öffentlichen Flächen. Ein größerer Abstand wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um einen genügenden Schutzabstand zu dem benachbarten Baumbestand zu erhalten. Dieser dient vor allem der Gefahrenabwehr (siehe auch Punkt 3.9.6). Weiterhin wird auf den Grundstücken am Rand des Baugebietes, an die keine öffentliche Grünfläche anschließt, ein größerer Abstand eingehalten, um mehr Raum für die privaten Gärten zu erhalten, die eine landschaftliche Einbindung der Siedlungsflächen fördern.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Straße „Zur Neuen Breite“ aus. Der vorhandene Feldweg, der von der Straße „Zur Neuen Breite“ in das Gebiet führt, wird in seinem Verlauf erhalten und überwiegend als Erschließungsstraße ausgebaut.

Die Hauptschließungsachse verläuft auf dem bisherigen Feldweg ca. 90 m nach Norden, knickt dann nach Westen ab und führt nach weiteren 190 m wieder nach Norden, wo sie in einem Wendehammer endet. Von dieser Wendeanlage aus erschließen zwei kleinere Straßen den nördlichen Teil des Wohngebietes bis zum Verlauf des bisherigen Feldwegs. Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird mit einer Ringstraße erschlossen.

Der nördliche Teil des Feldweges, der keine Erschließungsfunktion für die Bauflächen übernimmt, soll unverändert als Feldweg erhalten bleiben.

Von der Wendeanlage aus führt ein weiterer kurzer Weg nach Westen bis an die Geltungsbereichsgrenze, um eine Fortführung der Hauptschließungsachse durch ein westlich anschließendes Baugebiet bis zur Emmastraße (bei entsprechendem Bedarf) zu ermöglichen.

Um den in den Ort einfahrenden Verkehr zu verlangsamen soll im Bereich der Einmündung des Baugebietes eine Querungshilfe auf der Straße „Zur Neuen Breite“ hergestellt werden. Die in den Ort führenden Fahrbahn wird so verschwenkt und die Mittelinsel wirkt für den in den Ort fahrenden Verkehr als Hindernis. Beide Maßnahmen führen zu einer Verringerung der Fahrzeuggeschwindigkeit.

Die notwendigen Flächen einschließlich der Seitenbereiche werden im B-Plan ohne Differenzierung als Verkehrsfläche festgesetzt.

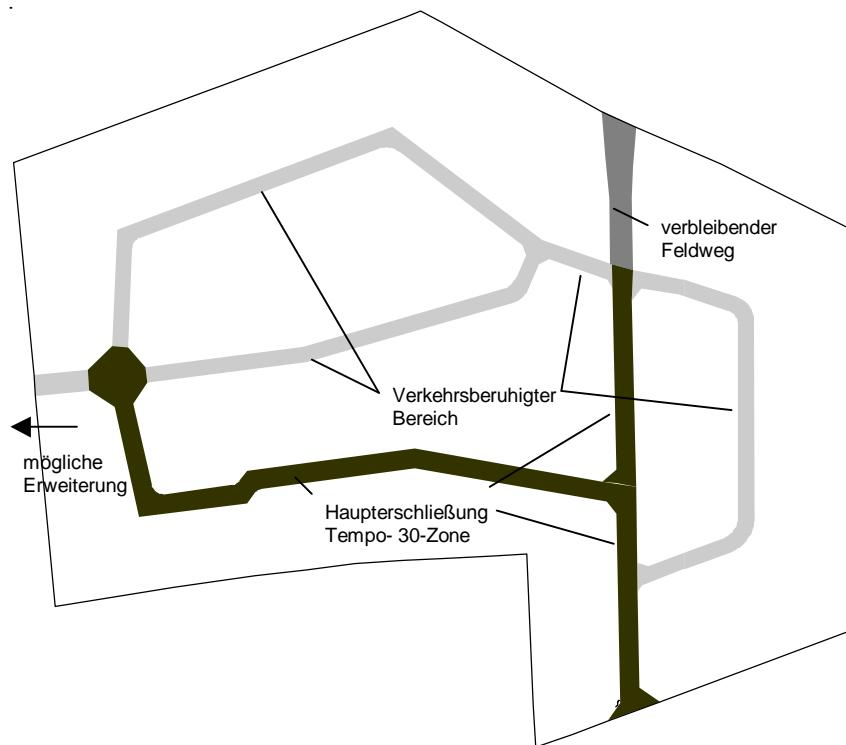


Abb. 1 Erschließungskonzept

Die Haupterschließungsachse wird als Tempo-30-Zone geplant. Daher soll ein Ausbau mit separatem Fußweg erfolgen. Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche beträgt in diesem Bereich 8 m. Der Fußweg hat eine Breite von 2 m, das gegenüberliegende Schrammbord von 0,5 m und die Fahrbahn von 5,5 m (incl. Gosse). Die Fahrbahn erfährt durch die Anordnung von Pflanzinseln für Straßenbäume Einengungen, die verkehrsberuhigend wirken. Diese Hauptachse kann und soll auch den Verkehr der im Flächennutzungsplan vorgesehenen weiteren Bauflächen aufnehmen (insgesamt 130 Grundstücke).

Auch der nach Norden führende Straßenverlauf entlang des vorhandenen Feldweges wird wegen des dort notwendigen landwirtschaftlichen Verkehrs als Tempo-30-Zone ausgebaut.

Alle anderen Straßen sollen verkehrsberuhigte Bereiche werden, in denen die gesamte Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,5 m sowohl dem Fahrzeugverkehr als auch den Fußgängern dient (Mischverkehrsfläche). Stellplätze, die in dieser Zone festgelegt werden müssen sowie Pflanzinseln mit hochstämmigen Bäumen innerhalb des Straßenverlaufs werden auch in diesem Bereich als verkehrsberuhigende Elemente eingeordnet. Im Bereich der geplanten Stellplätze wird bereits im B-Plan ein Verbot für Grundstückszufahrten eingetragen, um die zukünftige Ausbaustruktur des Straßenraumes zu dokumentieren. Der Umfang der im öffentlichen Straßenraum bereitgestellten Stellplätze dient in erster Linie Besuchern. Für den Stellplatzbedarf der Anwohner müssen diese auf ihren eigenen Grundstücken entsprechende Flächen vorhalten, was in der Regel auch den Bedürfnissen der Anwohner entspricht.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, der diese nach Fertigstellung der Stadt übergibt.

3.4.2 Regenwasser

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erfolgt räumlich differenziert entsprechend der standörtlichen Bedingungen im Plangebiet, die durch eine Untersuchung¹ ermittelt wurden.

Während im Osten und Norden des Plangebietes die Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, bestehen im Westen tonige Schichten im Untergrund, die eine wirtschaftlich vertretbare Versickerung unmöglich machen.

Die Lage der Sondierungen, die Bodenprofile und die anzunehmende Trennlinie zwischen den versickerungsfähigen Standorten und denen von denen das Oberflächenwasser abgeleitet werden muss, werden in dem Gutachten räumlich dargestellt.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes ergeben sich für die Oberflächenentwässerung der nicht versickerungsfähigen Flächen zwei Richtungen: nach Norden und nach Süden.

Im Süden ist an der Straße „Zur Neuen Breite“ eine Grünfläche vorgesehen, die die vorhandenen Strukturen im fertig gestellten Baugebiet „Im Rottlande“ bis zur Einmündung fortführt. Innerhalb dieser Flächen wird ein Becken angeordnet, das das Oberflächenwasser zurückhält und langsam an das Netz der Regenwasserkanalisation abgibt.

Im Norden des Gebietes sowie im nördlich anschließenden Bereich der Tiefenlinie ist keine Vorflut vorhanden. Dies ist offensichtlich auf die sehr gute Versickerungsfähigkeit der Böden in diesem Bereich zurückzuführen. Oberflächenwasser, das aus dem nicht versickerungsfähigen Bereich in diese Richtung abgeführt wird, soll daher in Versickerungsleitungen und -becken beseitigt werden. Ein Versickerungsbecken soll innerhalb der Grünfläche entstehen, die im Norden des Geltungsbereichs und westlich des Feldweges liegt.

Die Regenrückhalte- und Versickerungsbecken werden ohne massiven Verbau mit bewachsenen Böschungen und zusätzlicher lockerer Gehölzbepflanzung hergestellt.

¹ GGU (2004): Helmstedt-Emmerstedt, B-Plan „Im Rottlande II“ – Beurteilung der Regenwasserversickerung.- Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH. Bericht 5502/04 vom 07.09.2004.

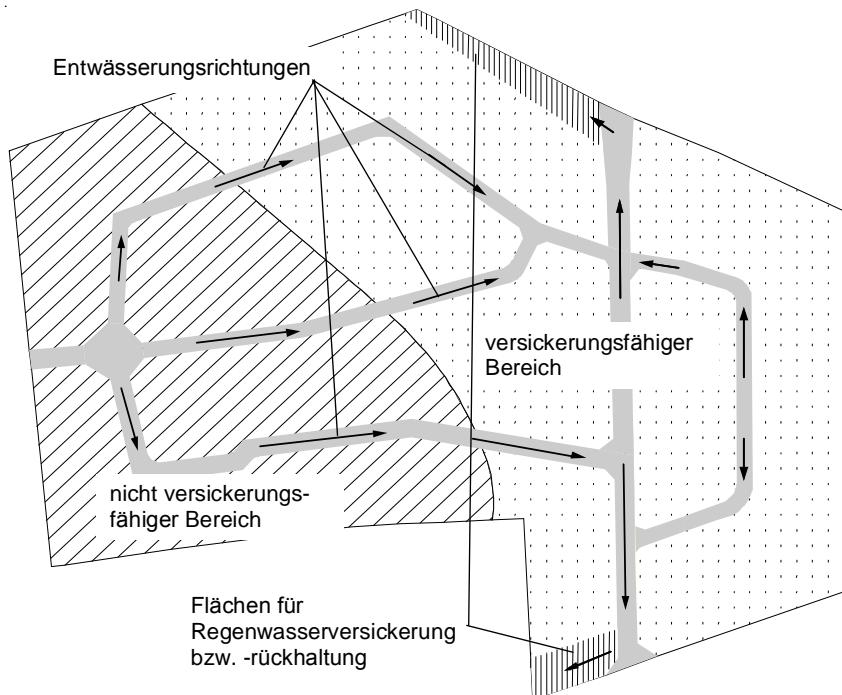


Abb. 2 Entwässerungskonzept

Es wird eine Festsetzung getroffen, die in den Bereichen mit versickerungsfähigem Untergrund zur Versickerung des Niederschlagswassers oder Beseitigung auf andere Weise verpflichtet. Die Abgrenzung des Anwendungsbereichs dieser Festsetzung verläuft entlang einer Linie, die an der Abgrenzung des versickerungsfähigen Bereichs wie er im Baugrundgutachten ermittelt wurde, orientiert, jedoch um ca. 10 m in den versickerungsfähigen Bereich verschoben. Grundstücke die vollständig innerhalb des Anwendungsbereichs dieser Festsetzung liegen erhalten keinen Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal.

3.4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine zentrale Ableitung und Anbindung an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem. Als Anbindepunkt dient der Kanal in der Straße „Zur Neuen Breite“ an der östlichen Einmündung in das vorhandene Baugebiet „Im Rottlande“. Aufgrund der topographischen Situation ist keine einheitliche Entwässerung durch Gefälleleitungen möglich. Im Norden des Gebietes wird daher eine Pumpstation erforderlich, die das Schmutzwasser in den südlichen Teil des Entwässerungssystems überleitet.

Die Herstellung der Schmutzwasserkanalisation soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, der diese nach Fertigstellung dem Versorgungsträger übergibt.

3.4.4 Trinkwasser, Löschwasser

Das Gebiet wird über einen Anbindepunkt in der Straße „Zur Neuen Breite“ an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Herstellung der Leitungen soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, der diese nach Fertigstellung dem Versorgungsträger übergibt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Hierzu werden Hydranten in ausreichender Dichte vorgesehen und eine Durchflussmenge gewährleistet, die den Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW² von 48 m³/h deckt.

3.4.5 Elektrizität, Gas, Telekommunikation

Die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch die Avacon, die das notwendige Leitungsnetz in eigener Verantwortung herstellt.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom, die ihre Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

3.5 Grünflächen

An dem nördlich an das Baugebiet angrenzenden Feldweg werden öffentliche Grünflächen eingeordnet, die der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes dienen. Gleichzeitig soll die westliche eine Mulde zur Regenwasserversickerung und die östliche einen öffentlichen Spielplatz aufnehmen.

Der Wegeverlauf ist von denkmalpflegerischer Bedeutung (Lüneburger Heerstraße) und an der Kreuzung dieses Weges mit dem aus dem Baugebiet kommenden Feldweg, direkt vor dem Bahnübergang, stehen 3 markante alte Ahorne. Aufgrund der besonderen landschaftsästhetischen Bedeutung dieser Strukturen wird hier ein Abstand der Bauflächen zum Feldweg und zu den Bäumen eingehalten (5 bis 15 m).

Die Grünfläche die mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt wird, erfüllt hinsichtlich ihrer Größe und Lage die Voraussetzungen nach § 3 des niedersächsischen Spielplatzgesetzes. Sie ist ausreichend groß, um auch unter Berücksichtigung der Anpflanzungen für die Ortsrandeingrünung eine Spielfläche von mindestens 400 m² zu gewährleisten (2% der zulässigen Geschossfläche (ca. 20.000m²)). Die Fläche liegt abseits stärker befahrener Straßen und ist fußläufig gut zu erreichen.

Im Süden schließt eine Grünfläche an die straßenbegleitenden Grünflächen des Baugebietes „Im Rottlande“ an. Diese wurden als breite Grünzone zur damaligen Kreisstraße eingeordnet, um die Bauverbotszone zu berücksichtigen. Diese Notwendigkeit besteht aufgrund der Umwidmung der Straße zur Gemeindestraße heute nicht mehr. Die hier festgesetzte Grünfläche ist erforderlich, um die notwendige Regenrückhaltung durch ein offenes Becken zu sichern.

3.6 Erschließung der benachbarten Ausgleichsfläche

Im benachbarten Baugebiet „Im Rottlande“ wurde eine Anpflanzung auf einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und hergestellt. Die Fläche ist nahezu vollflächig mit Gehölzen bepflanzt und grenzte bisher an Ackerflächen, von denen aus eine Pflege mit den üblichen Fahrzeugen und Maschinen durchgeführt werden konnte.

² DVGW (Juli 1978): DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitschaltung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.“

Da die nun geplanten Bauflächen diesen Zugang nicht mehr erlauben, wird die Fläche im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans um 3 m verbreitert. Die Fläche wird gleichartig mit der Fläche der sie dient nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist als krautige, mit den üblichen Maschinen befahrbare aber unbefestigte Fläche geplant, die 2 x jährlich gemäht wird. Eine Festsetzung von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und eine Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme erfolgt nicht.

Zur Anbindung dieser Fläche an die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird innerhalb der Baufläche in östlicher Verlängerung des Streifens ein Weg angelegt, der als „mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Helmstedt zu belastende Fläche“ festgesetzt wird.

3.7 Bahnübergang

Der Bahnübergang des Feldwegs mit der Bahnstrecke Helmstedt-Grasleben ist durch Übersicht gesichert. Der Bebauungsplan tangiert die notwendigen Sichtflächen nicht. Zusätzliche Verkehre auf der Strecke werden durch den B-Plan nicht ausgelöst.

3.8 Einwirkungen stillgelegten Bergbaus

In der Nähe des Geltungsbereichs wurde bis Anfang des letzten Jahrhunderts Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Nach den vorliegenden Übersichtskarten liegen die nächsten Schachtanlagen und Stollen jedoch in deutlicher Entfernung zum Baugebiet, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.9 Altablagerungen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden vom Landkreis zwei Flächen in der Nachbarschaft des Baugebietes benannt, die als Altlastenverdachtsflächen geführt werden.

Eine Fläche liegt direkt nördlich des Gebietes. Die Angaben beschreiben eine Fläche, die zurzeit brach liegt und früher als Garten genutzt wurde. Nach Angaben Ortskundiger hat sich hier zu keiner Zeit eine Ablagerungsfläche für Abfall befunden. Eine Erkundung durch 5 Bohrungen bis 2 m Tiefe ergab keinerlei Hinweise auf eine Altablagerung in dieser Fläche. Weitere Unterlagen weisen darauf hin, dass eine Verwechslung mit einer Fläche nördlich der Bahnlinie vorliegt.

Für die zweite Verdachtsfläche wurden ebenfalls keinerlei Hinweise gefunden, die eine klare Lokalisierung ermöglichen. Aus der Beurteilung der topographischen Situation und den Angaben Ortskundiger kann geschlossen werden, dass sich die vermeintliche Altablagerung nicht in kritischer Entfernung (< 50 m) zu den Bauflächen befindet.

3.10 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich sind in Privateigentum und stehen für die Umsetzung des Bebauungsplanes zur Verfügung. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3.11 Kosten

Die Erschließung sowie die Herstellung der Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen sollen durch einen Erschließungsträger erfolgen, der den überwiegenden Teil dieser Maßnahmen auf eigene Rechnung durchführt und die Kosten im Rahmen der Grundstücksvermarktung geltend macht. In diesem Fall kommen das Erschließungsbeitragsrecht und die Regelungen zur Kostenerstattung nach § 135a BauGB nicht zum Tragen.

3.12 Flächenbilanz

Planzeichnung, Teil 1

Bauflächen.....	5,8 ha
Grünflächen	0,24 ha
Straßenverkehrsfläche.....	1,04 ha
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbest. (verbleibender Feldweg)	0,06 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	0,37 ha
Summe	7,51 ha

Planzeichnung, Teil 2

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Boden, Natur und Land- schaft.....	1,14 ha
--	---------

4 UMWELTBERICHT

Die Belange von Natur und Landschaft sind bei der Aufstellung des B-Planes entsprechend §1a BauGB zu berücksichtigen.

4.1 Zusammenfassung - Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, beabsichtigt die Stadt Helmstedt die Entwicklung des Baugebietes „Im Rottlande II“ am Nordrand von Emmerstedt.

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden mit folgenden städtebaulichen Werten festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (**WA**)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und 0,4
- Eingeschossigkeit und Zweigeschossigkeit mit max. Firsthöhe 9,5 m
- Nur Einzel- und Doppelhäuser

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Straße „Neue Breite“ aus. Der vorhandene Feldweg, der von der „Neuen Breite“ in das Gebiet führt, wird in seinem Verlauf erhalten und teilweise als Erschließungsstraße ausgebaut.

Die Haupterschließungsstraße hat eine Gesamtbreite von 8 m und die untergeordneten verkehrsberuhigte Bereiche von 6,5 m.

Entlang der Straße „Neue Breite“ und entlang der Lüneburger Heerstraße (Feldweg im Norden) werden öffentliche Grünflächen eingeordnet. Diese dienen der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und sollen gleichzeitig einen Spielplatz sowie Entwässerungsanlagen aufnehmen.

4.2 Schutzziele und Umweltbelange

4.2.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturräumlichen Haupt-Einheit des Ostbraunschweigischen Hügellandes im Übergangsbereich der Helmstedter Mulde zum Dormhügelland³.

Die Helmstedter Mulde erstreckt sich zwischen dem bewaldeten Hügelzug des Lappwaldes im Norden und dem des Elms im Süden. Sie ist mit tertiären Sedimenten aufgefüllt, die zu weiten Teilen auch von eiszeitlichen Materialien und Lössschichten überdeckt werden. Aufgrund der guten Ertragsfähigkeit der Böden wird in der Helmstedter Mulde v.a. Ackerbau betrieben. Weniger fruchtbare Standorte sind mit kleineren Waldflächen bestanden. Die Bachtäler, die die wellige Landschaft durchziehen, führen das Wasser zur Niederung der Schunter, die als Hauptvorfluter in nordwestliche Richtung fließt.

Das Dorf Emmerstedt ist von Acker- und Grünlandflächen umgeben. Von der Bachniederung der „Langen Welle“ Richtung Norden steigt das Gelände zum Lappwald hin allmählich an.

4.2.2 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Elm-Lappwald“ (§34 NNatG). Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte nach NNatG oder nach den europäischen Richtlinien über Vogelschutz – und FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Lappwald“ (HE 15) reicht nicht in den Geltungsbereich hinein. Es erstreckt sich nördlich der Bahnlinie, die den Planungsraum begrenzt. Nach § 28a oder b NNatG besonders geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Auch weist die Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche Niedersachsens keine schutzwürdigen Objekte innerhalb des Geltungsbereiches aus.

Entlang der „Lüneburger Heerstraße“ die als Feldweg südlich der Bahnlinie verläuft, haben sich Krautsäume entwickelt, die als wertvolle Biotopstrukturen in der ökologischen Bestandserfassung des Landkreises Helmstedt aufgeführt werden. Es handelt sich um lückige Sandtrockenrasenfluren mit typischen, z.T. seltenen Zeigerpflanzen. Daneben birgt der Verlauf der ehemaligen Heerstraße auch einen kulturhistorischen Wert. Die drei alten Ahorn-Bäume, die eine Feldwegekreuzung am Nordrand des Plangebietes markieren, sind als Solitäre nicht nur wertvolle natürliche Ausstattungskomponenten der Landschaft, sondern nehmen auch eine besondere kulturhistorische Bedeutung ein.

4.3 Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Schutzgüter

Der vorliegenden Bewertung, die eine Gegenüberstellung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Beeinträchtigungen und den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen soll, liegen die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/94) zugrunde. Die Schutzgüter werden entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturschutz einer der folgenden Wertstufen zugeordnet:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

³ Müller, T.: Naturräumliche Gliederung

4.3.1 Boden

Aussagen zu den geologischen Verhältnissen am Vorhabenstandort können der geologischen Karte (Blatt Süpplingen) entnommen werden. Die Untergrundverhältnisse im Geltungsbereich Plangebiet wurden 2004 durch Erkundungsbohrungen genauer untersucht.

Im westlichen Bereich des Plangebietes stehen Materialien der Grundmoräne oberflächennah an. Hier haben sich ertragreiche Braunerden gebildet.

Im mittleren Teil des Geltungsbereiches wurden tertiäre sandige und schluffige Tone erbohrt, die mit einer Schichtdicke von bis zu 2,5 m tertiäre Sande überlagern. Diese sehr schwer durchlässigen Materialien können zur Stauwasserbildung im Boden führen, bedingen jedoch auch eine gute Bodenfruchtbarkeit. In diesem Bereich gehen die Braunerden in Pseudogleybraunerden über.

Im Osten des Plangebietes lagern oberflächennah tertiäre Sande mit Braunkohleablagerungen, die auch durch die Erkundungsbohrungen nachgewiesen werden konnten. Als Bodentypen stehen auch hier Braunerden an.

Vorbelastungen des Bodens resultieren aus seiner landwirtschaftlichen Nutzung, d.h. der regelmäßigen mechanischen Bearbeitung sowie dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden. Es handelt sich um Böden von allgemeiner Wertigkeit für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

4.3.2 Wasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet unter tertiären Materialien in einer Tiefe von mehr als 3 m an⁴. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes und der Filtrationseigenschaften der anstehenden Böden kann im westlichen Bereich von einem guten Grundwasserschutz ausgegangen werden. Im östlichen Bereich ist hingegen mit gut durchlässigen Sandböden zu rechnen. Potentielle Grundwasserbelastungen resultieren aus der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung. Auf den Ackerflächen werden Pflanzenschutzmittel und Dünger eingesetzt, die in tiefere Bodenschichten und so auch ins Grundwasser gelangen können. Besondere Belastungen bestehen im Plangebiet jedoch nicht. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Ein in Zusammenhang mit dem Baugebiet „Im Rottlande“ angelegtes Regenrückhaltebecken befindet sich südlich des Geltungsbereiches nördlich der „Neuen Breite“.

Die Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

4.3.3 Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im Übergangsbereich zwischen dem kontinental geprägten und ozeanisch beeinflusstem Klima.

⁴ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (2004): Beurteilung der Regenwasserversickerung

Mesoklimatische Abweichungen ergeben sich aus der Geländetopografie und der Ausstattung der Landschaft mit z.B. Gehölzbeständen. Die unversiegelten Flächen tragen über die Verdunstung zum klimatischen Ausgleich bei. Über großen Ackerflächen bildet sich bei abendlicher Abkühlung Kaltluft, die mit dem Gefälle in die Tallagen absinkt. Hier kommt es, wie z.B. in den Grünlandflächen der Niederungen südlich und westlich von Emmerstedt, verstärkt zur Nebelbildung.

Belastungen des Mikro-Klimas bzw. der Luftqualität aus Verkehr und Industrie sind im Planungsraum nicht zu erwarten. Da eine regionaltypische klimatische Situation erwartet wird, ist von einer allgemeinen Wertigkeit des Schutzwertes Klima / Luft für den Naturhaushalt auszugehen (Wertstufe 2).

4.3.4 Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet wurden im Juni 2004 durch eine Begehung entsprechend des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“⁵ ermittelt. In Anlage 1 sind die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich und der direkten Nachbarschaft im Plan dargestellt.

Nahezu den gesamten Geltungsbereich nehmen landwirtschaftlich genutzte Flächen ein. Der Großteil dieser Flächen war im Sommer 2004 eine grasreiche Ackerbrache (Aw). Daneben wurden Gerste und Raps angebaut (A). In den Ackersäumen entlang der Feldwege (DWS) haben sich Ruderalfuren mittlerer bis trockener Standorte angesiedelt. Östlich des Feldweges, der von der Straße „Neue Breite“ (OVS) das Plangebiet in nördliche Richtung quert, wurde eine Weihnachtsbaumplantage (EBW) angelegt. Sie ist von einer dichten Fichtenpflanzung umgeben (WZF). Richtung Osten schließt sich ein schmaler Gehölzstreifen an (HP), in dem schwaches und zum Teil bereits abgestorbenes Birken- und Lärchenholz dominiert. An diesen grenzt ein Nadelgehölz an, das sich aus schwachem bis mittlerem Fichten-Baumholz zusammensetzt (WZF). Im westlichen Teil des Gehölzes sind auch einzelne mittelalte Kiefern zu finden.

In den Randbereichen der Gehölze haben sich Heckenstrukturen entwickelt. Eine dichte Schneebärenhecke ist westlich der Weihnachtsbaumplantage zu finden (HFX). Entlang der Heerstraße nördlich der Gehölze haben sich zwischen vereinzelten alten Obstbäumen z.B. Ahorn und Schlehe ausgebreitet (HFM). Die Laub- bzw. Obst-Baumreihen (HBA), die den Geltungsbereich in südliche Richtung begrenzen, sind in Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes „Im Rottlande“ (OE) neu gepflanzt worden.

Die Fläche des Geltungsbereichs Teil 2, auf der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden sollen, wird ebenfalls ackerbaulich genutzt (A).

Bezüglich der Arten und Lebensgemeinschaften sind die Ackerflächen von geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Die intensive Bewirtschaftung im Rahmen der konventionellen Landwirtschaft bietet nur wenigen Pflanzenarten die Möglichkeit einer zeitweisen Nutzung der Flächen. In der Regel treten nur häufige und äußerst unempfindliche Arten auf.

Die wiesenartigen Bracheflächen können zwar zeitweilig für verschiedene einheimische Tier- und Pflanzenarten Lebens- und Nahrungsmöglichkeiten bieten. Sie sind jedoch keine dauerhaft belassenen Lebensräume und können beispielsweise im kommenden Jahr wieder der intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Rechtlich sind diese Flächen den bewirtschafteten Ackerflächen gleichzustellen⁶.

⁵ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hrsg.) (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Olaf von Drachenfels (Bearb.)

⁶ Gesetz zur Gleichstellung stillgelegter und landwirtschaftlich genutzter Flächen vom 10.Juli 1995

Auch aufgrund der Störeinflüsse der Umgebung durch die Siedlungsentwicklung und die intensive Nutzung der Feldmark für die Naherholung kann nur von einer geringen Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen für die Arten- und Lebensgemeinschaften ausgegangen werden (Wertstufe 3).

Die unterschiedlich breiten Ackerraine entlang der Feldwege sind wichtige Strukturelemente der Agrarlandschaft, jedoch sind auch diese durch die landwirtschaftliche Bearbeitung und die starke Frequentierung der Feldwege durch Erholungssuchende gestört und daher für den Naturhaushalt von nur geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Das Wegeflurstück der ehemaligen Heerstraße grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des B-Plans. In den breiten Seitenbereichen haben sich wertvolle magere Vegetationsstrukturen mit teils seltenen Arten etabliert, die einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben. Diese Biotope liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Die durch die Umsetzung der Planung zu erwartende stärkere Nutzung der Wege durch erholungssuchende Anwohner lässt ebenfalls keine Beeinträchtigungen erwarten, die diese Biotope erheblich schädigen. Eine zusätzliche Trittbelaustung (sofern es dazu kommt) wirkt teilweise sogar positiv auf derartige Vegetationsbestände der Pionierstadien. Gefährdungen wie Müllablagerungen oder starke Eutrophierungen sind durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Von Bedeutung für die Belebung der Agrarlandschaft sind v.a. Gehölzstrukturen, die sich aus verschiedenen einheimischen Arten zusammensetzen, wie z.B. die lockere Baum-Strauchhecke nördlich der Weihnachtsbaumplantage. Auch in dem schmalen ungenutzten Gehölzstreifen, der sich v.a. aus schwachen Birken und Lärchen zusammensetzt, können Tiere der Feldflur Unterschlupf finden. Vor allem als Lebensraum der Avifauna ist der Waldbestand von Bedeutung. Aufgrund der hohen Bestandesdichte des Nadelholzes und geringen Artenzahl ist das Gehölz von keiner hohen Qualität für den Naturhaushalt. Es sind anpassungsfähige, häufige Arten des Ortsrandes und der Agrarlandschaft zu erwarten. Der Gehölzbestand ist daher von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Aufgrund der dichten Bepflanzung und intensiven Nutzung der Weihnachtsbaumplantage ist hier nur von einer geringen Wertigkeit auszugehen (Wertstufe 3).

4.3.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist von der ackerbaulichen Nutzung sowie der Ortsrandlage geprägt. Das Gelände fällt in nordöstliche Richtung zum Bahndamm hin ab. Im Geltungsbereich sind bis auf den alten Ahorn-Baum an der Feldwegekreuzung keine landschaftsästhetisch wertvollen Elementen vorhanden. Die meisten Gehölzstrukturen, wie die Baumschule (Privatgarten mit jungen Baumpflanzungen) oder die Weihnachtsbaumplantage, gliedern zwar die Landschaft, weisen aber keine Naturnähe auf.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden. Durch die Nähe zum Ortsrand und die gute Erschließung der Feldflur durch Wege hat der Geltungsbereich für die Naherholung eine hohe Bedeutung. Der betroffene Raum ist stark durch die angrenzende Besiedlung sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und nimmt insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild (Wertstufe 2) ein.

4.3.6 Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen die Immissionen im Vordergrund, die auf die neuen Bauflächen wirken können und die von diesen ausgehen und auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen wirken.

Die geringe Immissionsbelastung im Geltungsbereich stellt eine besondere Gunst des Plangebietes dar. Die Straße „Zur Neuen Breite“ weist nur geringe Verkehre auf und führt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung. Gewerbliche Bauflächen sind erst in größerer Entfernung (Neue Breite Nord) vorhanden, so dass auch von diesen keine erheblichen Immissionen zu erwarten sind. Sportstätten und landwirtschaftliche Betriebe sind in der näheren Umgebung des Baugebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Die Bahnstrecke nördlich des Geltungsbereichs wird heute nicht mehr genutzt. Die Eisenbahnrechte sind jedoch nicht aufgegeben. Die letzte Nutzung dieser Trasse erfolgte mit zwei Zugpaaren pro Woche. Dies kann als Prognosewert für die Aufnahme der zurzeit eingestellten Nutzung herangezogen werden. Woraus sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung ergeben kann. Eine erheblich intensivere Nutzung ist aufgrund der bekannten Verkehrskonzepte und der Wirtschaftsstruktur des über die Bahnstrecke angeschlossenen Raumes nicht zu erwarten.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Rohstoffsicherungsgebiet des Tagebaufeldes Emmerstedt. Aufgrund der vorherrschenden Winde aus Westen bis Südwesten besteht keine besondere Exposition des Gebietes gegenüber Staubimmissionen aus einem möglichen Tagebauaufschluss. Sollte ein Aufschluss der Lagerstätte erfolgen, sind auch im Rahmen des Tagebaus geeignete immissionsmindernde Maßnahmen zu treffen. Im vorliegenden Plan wird ein Abstand von 50 m zwischen der nächstgelegenen Wohnbaufläche und der Abgrenzung der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen eingehalten.

Aus dem geplanten Baugebiet sind keine Immissionen zu erwarten, die angrenzende schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigen können.

Weiterhin ist die Funktion des betroffenen Raumes für die Erholung der Bevölkerung zu betrachten. Das Plangebiet liegt am derzeitigen Ortsrand und wird von Erholungssuchenden frequentiert, die die Feldmark zum spazieren gehen nutzen. Die Landschaft nördlich Emmerstedts hat eine gute Ausstattung verschiedener Landschaftselemente wie Wald, Einzelgehölze, Brachen, Feldwege und Reliefunterschiede.

4.3.7 Kultur- und Sachgüter

Der im Norden angrenzende Feldweg ist denkmalrechtlich geschützt. Es handelt sich um die Lüneburger Heerstraße, die hier auf längerer Strecke im historischen Verlauf vorhanden ist. Bauliche Bestandteile des Weges mit denkmalpflegerischer Bedeutung oder andere archäologische Funde sind hier jedoch nicht mit höherer Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Die Bäume, die die Kreuzung der Feldwege direkt am Bahnübergang markieren, stellen kulturhistorisch bedeutsame Elemente dar.

Im Plangebiet wird überwiegend Landwirtschaft in Form von Ackerbau betrieben. Aufgrund der mäßigen bis geringen Ertragsfähigkeit der Böden liegen mehrere Schläge brach. Andere Flächen wurden in der Vergangenheit in Weihnachtsbaumplantagen oder Nadelholzbestände umgewandelt. Die wirtschaftliche Bedeutung dieser Flächen ist gering.

4.4 Abschätzung der Beeinträchtigungen durch die Planung

Durch den Bebauungsplan wird im Bereich der Bauflächen eine grundlegende Veränderung des Plangebietes vorbereitet.

4.4.1 Boden, Wasser, Klima / Luft

Durch die ermöglichte Bebauung sowie die Anlage der Verkehrswege wird der Wert der betroffenen Grundfläche im Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft von Wertstufe 2 auf Wertstufe 3 herabgesetzt, da durch die Versiegelung und Bebauung die vorhandenen Funktionen (Infiltration, Grundwasserneubildung, Bodenleben, Verdunstung, Kaltluftentstehung, etc.) beseitigt werden. Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff.

4.4.2 Biotop- und Nutzungstypen

Bezüglich der Arten und Lebensgemeinschaften ist eine Beeinträchtigung im Bereich des Birken-Lärchenbestandes (HP, sonstiger Gehölzbestand) (Wertstufe 2 -> Wertstufe 3) gegeben. Diese gehen als (Teil-)Lebensräume vollständig verloren. Es sind jedoch keine besonders geschützten oder seltenen Arten im Gehölzbestand zu erwarten und eine Wiederherstellung mittelfristig möglich.

Der Acker wurde bereits im derzeitigen Zustand mit der Wertstufe 3 bewertet und eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten- und Lebensgemeinschaften durch die Umwandlung der Ackerflur in Siedlungsbiotope kann daher nicht unterstellt werden.

4.4.3 Landschaftsbild

Das Gelände des Plangebietes fällt in nördliche Richtung ab, so dass die Bebauung, die derzeit von der Heerstraße aus kaum wahrnehmbar ist, eine größere Rolle im Landschaftsbild einnehmen wird, wenn sie, wie geplant, über die Hügelkuppe hinauswächst. Der Einfluss des Ortsrandes wird zu Lasten der derzeitigen Agrarlandschaft zunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. eine Herabsetzung der Wertstufe 2 auf Wertstufe 3, ist durch die Erweiterung des Ortsrandes jedoch nicht zu erwarten, da durch die geplanten Festsetzungen eine lockere Bebauung mit vorwiegend Einzelhäusern angestrebt wird und durch Bepflanzungs- und Extensivierungsmaßnahmen die Übergänge in die offene Landschaft sanft gestaltet werden.

4.4.4 Mensch

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen vorhandener Siedlungsbereiche oder der Erholungsfunktion der Feldmark nördlich Emmerstedt zu erwarten.

4.4.5 Kultur- und Sachgüter

Die kulturhistorischen Landschaftselemente Lüneburger in der Nachbarschaft des Plangebietes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die durch die Planung verdrängten Nutzungen sind wirtschaftlich nicht von besonderer Bedeutung.

4.5 Maßnahmen

4.5.1 Zielkonzept

Es ist eine lockere Bebauung geplant, die in erheblichem Umfang Raum für Hausgärten mit entsprechenden Anpflanzungen lässt.

Sowohl nördlich als auch südlich der Bauflächen sind Grünflächen geplant, auf denen Anpflanzungen zur Ortsrandeingrünung erfolgen sollen. Diese werden entscheidend zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Siedlungsrandes beitragen.

Der Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes soll durch Maßnahmen in der Nähe der Wohnbauflächen erfolgen. Hierzu gehören Maßnahmen zur dauerhaften Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Anpflanzung von Gehölzstrukturen.

Eine Begrünung mit Straßenbäumen wird das Ortsbild positiv gestalten und die landschaftliche Einbindung der Wohnbauflächen verbessern.

Als wesentliches Entscheidungsprogramm zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sieht § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor.

4.5.2 Vermeidung

Die kulturhistorisch wertvollen Solitäre an der Feldwegekreuzung werden durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Zum Flurstück der „Lüneburger Heerstraße“ wird ein Puffersaum belassen, in dem Anpflanzungen und landschaftsgerecht gestaltete Entwässerungsanlagen angeordnet werden, so dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden mageren Krautbestände an der Heerstraße vermieden wird.

Auch die lockere Baum-Strauch-Hecke nördlich der Weihnachtsbaumplantage bleibt für den Naturhaushalt überwiegend erhalten, da hier eine Grünanlage angeordnet wird.

Die Regenrückhalte- und Versickerungsbecken werden nur an den Ein- und Abläufen befestigt. Im Übrigen bleiben die Böschungen unverbaut und werden sich mit einer krautigen Vegetation besiedeln, die nur extensiv gepflegt wird. Weiterhin werden einzelne Gehölzpflanzungen an den Becken vorgenommen. Durch die beschriebene Ausgestaltung der Becken wird eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts auf diesen Flächen vermieden.

4.5.3 Minimierung

Die Versiegelung wird durch die Reduzierung des Ausbaugrades der Straßen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Begrenzung der Versiegelung in Teilen der Wohnbauflächen auf 0,3 gegenüber der nach BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,4 stellt eine weitere Minimierungsmaßnahme dar. Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickern.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere durch Lichtimmissionen wird die Straßenbeleuchtung ausnahmslos mit NAV-Lampen ausgerüstet.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Anpflanzungsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum durchgeführt.

4.5.4 Kompensationsgrundsätze

Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/94) nennen für die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ein Ersatzverhältnis von 1:0,3. Die entsprechenden Maßnahmen können gleichzeitig als Kompensation für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft gewertet werden, nicht jedoch für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Den funktionsgerechten Ausgleich für Versiegelung von Grundfläche stellen Entsiegelungsmaßnahmen dar. Wenn jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, können auch Extensivierungen als geeignete Kompensationsmaßnahmen fungieren. Insbesondere die Umwandlung bislang intensiv ackerbaulich genutzter Flächen in extensive Nutzungsformen, wie Brachen oder Gehölzbestände, ist als funktionsgerechter Ausgleich der Bodenversiegelung zu werten, da diese die Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen fördert.

Die Beeinträchtigung der Gehölze hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften von Wertstufe 2 auf Wertstufe 3 ist durch eine Aufwertung einer gleichgroßen Fläche um eine Wertstufe zu kompensieren.

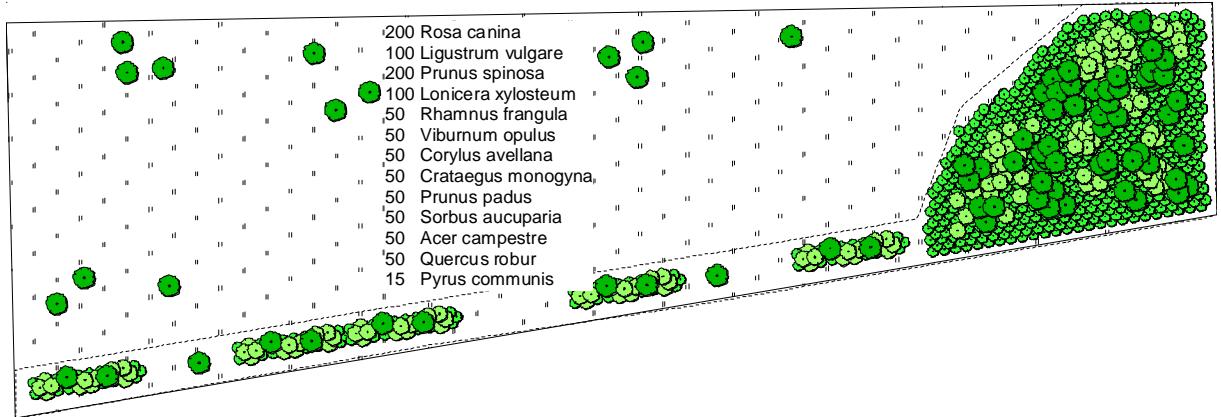
Tabelle 1: Kompensationsbilanz für zukünftige Bau-, Verkehrs- und Grünflächen

Schutzgut	Beeinträchtigung	Bewertung / Kompensation
Arten und Lebensgemeinschaften	Biotoptumwandlung von 0,31 ha Birken-Lärchen-Bestand (HP) zu Bauflächen.	Bewertung: Die Arten und Lebensgemeinschaften werden verdrängt bzw. beseitigt. (Wertstufe 2 → Wertstufe 3) ⇒ erheblicher Eingriff Kompensation: Der Ausgleich erfolgt durch die Aufforstung bisher ackerbaulich genutzter Flächen. (0,31 ha)
	Biotoptumwandlung von 5,47 ha Acker zu Bauflächen und Verkehrsflächen	Bewertung: Die Arten und Lebensgemeinschaften werden verdrängt bzw. beseitigt. Sie haben jedoch nur geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wertstufe 3 → Wertstufe 3) ⇒ Beeinträchtigungen nicht erheblich
	Biotoptumwandlung von 0,69 ha Weihnachtsbaumplantage und Fichtenforst zu Bauflächen und Verkehrsflächen	Bewertung: Die Arten und Lebensgemeinschaften werden verdrängt bzw. beseitigt. Sie haben jedoch nur geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wertstufe 3 → Wertstufe 3) ⇒ Beeinträchtigungen nicht erheblich
	Biotoptumwandlung von 0,16 ha Feldweg zu Straßenverkehrsflächen	Bewertung: Die Arten und Lebensgemeinschaften werden verdrängt bzw. beseitigt. Sie haben jedoch nur geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wertstufe 3 → Wertstufe 3) ⇒ Beeinträchtigungen nicht erheblich
Boden	Versiegelung von 1,98 ha Grundfläche Bauland und 0,83 ha Verkehrsfläche Versiegelung der Baugrundstücke	Die betroffenen Böden haben eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt (Wertstufe 2 → Wertstufe 3) ⇒ erheblicher Eingriff

	= 30% (1 ha) bzw. 40% (0,98 ha) Versiegelung der Verkehrsflächen = 100%	Kompensation: Der Ausgleich erfolgt durch die Extensivierung bisher ackerbaulich genutzter Böden. Umwandlung in offene Brache und Heckenpflanzung (0,83 ha , Kompensationsfaktor 1:0,3)
Wasser	Versiegelung von 2,81 ha Grundfläche	Die betroffenen Böden haben eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt (Wertstufe 2 → Wertstufe 3) ⇒ erheblicher Eingriff Kompensation: Gleichzeitige Kompensation durch die Ausgleichsmaßnahme zum Schutzgut Boden.
Klima / Luft	Versiegelung von 2,81 ha Grundfläche	Die betroffenen Böden haben eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt (Wertstufe 2 → Wertstufe 3) ⇒ erheblicher Eingriff Kompensation: Gleichzeitige Kompensation durch die Ausgleichsmaßnahme zum Schutzgut Boden.
Landschaftsbild	Biotoptumwandlung von 0,31 ha Birken-Lärchenbestand, 0,69 ha Weihnachtsbaumkultur und Fichtenforst, 0,23 ha Feldweg und 5,64 ha Acker in 5,8 ha Wohnbauflächen, 0,83 ha Erschließungsanlagen, 0,24 ha Grünflächen	Durch die Bebauung können Eigenart und Schönheit des betroffenen Landschaftsausschnitts herabgesetzt werden. Die Anlage der Grünflächen und die Gartengestaltung der Bauherren[n1] werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimieren. ⇒ Potentiell erheblicher Eingriff ⇒ Ausgleich durch landschaftsgerechte Neugestaltung (Wertstufe 2 → Wertstufe 2) Kompensation: Die Anlage der Grünanlagen und die Festsetzung der Hecke auf Privatgrundstücken bewirken eine angemessene Neugestaltung des Siedlungsrandes, so dass sich ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ergibt. Die Stilllegung von Ackerflächen und die Anpflanzungen, die sich als Maßnahmen zur Kompensation der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden ergeben stellen ein positives Gegengewicht zu den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Planung dar.

4.5.5 Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme, hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens und der Arten- und Lebensgemeinschaften (0,83 ha Bodenextensivierung und 0,31 ha Aufforstung) soll nordwestlich der Bauflächen erfolgen. Es handelt sich um ein Flurstück, das von der Landesstraße 297 bis zum östlich davon verlaufenden Feldweg reicht, und somit einen Teil der dort bestehenden, landschaftlich besonders exponierten Hangsituation einnimmt. Die Fläche wird zurzeit ackerbaulich genutzt und ist geeignet, durch die vorgesehenen Maßnahmen deutlich aufgewertet zu werden. Die Aufgabe der Ackernutzung bewirkt eine Stärkung der natürlichen Regelungsprozesse im Boden und fördert eine naturnahe Bodenzönose.



Skizze der Ausgleichsmaßnahme (ohne Maßstab)

Die Fläche soll als Mähwiese genutzt bzw. gepflegt werden. Das Anpflanzen von Obstbäume oder einzelnen Laubbäumen ergänzt die Maßnahme. Düngung und Maßnahmen der Grünlandpflege (Pflegeumbruch, Pestizideinsatz) sind nicht zulässig. Hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften soll für die Beseitigung der Waldflächen wieder ein Gehölzbestand begründet werden. Dafür werden ausschließlich einheimische Laubbaumarten verwendet (z.B. Stieleiche, Feldahorn, Eberesche sowie Straucharten). Aufgrund der besonderen Exposition werden die neugeschaffenen Strukturen weithin sichtbar sein und eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken.

Die Fläche wird in einem „Teil 2“ der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

4.6 Waldumwandlung

Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf nach § 8 des Niedersächsischen Waldgesetzes einer Genehmigung, es sei denn, die Umwandlung wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG). Somit wird die Entscheidung über die Waldumwandlung im vorliegenden Fall Teil der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und ist den im BauGB aufgeführten Grundsätzen unterworfen. Zu den zu berücksichtigenden Belangen zählt auch die Forstwirtschaft und Belange denen Wald dient wie Erholung, Immissionsschutz, Klima, Boden und Gewässerschutz oder Arten- und Biotopschutz.

Der Wald besteht überwiegend aus nicht standortheimischen Baumarten und ist stark von Schädlingen befallen. Aufgrund der vorhandenen Baumleichen ist seine landschaftsästhetische Wirkung stark gemindert.

Zur Erörterung der Bedeutung des Waldes werden seine Funktionen entsprechend § 8 Abs. 5 einzeln bewertet:

- Für das Klima, den Wasserhaushalt, den Erosionsschutz oder die Bodenfruchtbarkeit der Umgebung hat er keine erhebliche Bedeutung.
- Für den Schutz vor Lärm, Immissionen oder Witterungseinflüssen angrenzender Flächen hat er keine erhebliche Bedeutung.
- Die Umwandlung führt nicht zu erheblichen Schäden oder Ertragsausfällen benachbarter Waldbestände.

- Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt.
- Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Arten und Lebensgemeinschaften hat der betroffene Wald keine erhebliche Bedeutung.
- Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht als Vorranggebiet für Erholung festgelegt.
- Der Wald liegt in einem Gebiet mit hohem Waldanteil (Lappwald).
- Er ist für die forstliche Erzeugung von keiner besonderen Bedeutung.

Die mit dem B-Plan beabsichtigte Siedlungserweiterung ist in diesem Bereich notwendig, da in anderen Bereichen des Stadtgebietes andere starke Hindernisse gegen Siedlungserweiterungen bestehen.

4.7 Nachbarschaft zum Wald

Die Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Nadelholzbestand ist auch hinsichtlich der Gefahrenabwehr zu betrachten. Gefahren bestehen vor allem durch Windwurf, der Gebäude und sich darin aufhaltende Personen gefährden könnte. Aus diesem Grund wird ein Abstand der überbaubaren Flächen zum derzeitigen Waldrand von 10 m eingehalten.

Zusätzlich soll der Gehölzbestand in einer Tiefe von 20 m von der Baugebietsgrenze aus umgewandelt werden, wobei Laubsträucher und kleine Baumarten einen großen Anteil bilden sollen. Der Gehölzbestand soll dadurch so umgestaltet werden, dass keine Gefahren durch Windwurf für die benachbarte Bebauung bestehen und gleichzeitig eine Verbesserung hinsichtlich der Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild erreicht wird. Der Waldumbau soll in mehreren Phasen sukzessiv durchgeführt werden und nach ca. 10 Jahren hinsichtlich der Fäll- und Pflanzarbeiten abgeschlossen sein (siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Insgesamt ergibt sich damit ein Abstand von 30 m (zu erwartende maximale Baumhöhe am Waldrand) zu vorhandenen Waldstrukturen, die der Sicherheit auf den Baugrundstücken dienen.

Diese Maßnahme wird nicht als Ausgleichsfläche bilanziert, da eine Wertsteigerung des Schutzwertes Boden um eine Wertstufe nicht erreicht wird. Die Ausgleichsmaßnahme für die Arten- und Lebensgemeinschaften, die zugleich die Kompensation nach dem Waldgesetz darstellt, fordert hingegen eine Neuaufforstung. Insofern wird diese Fläche nicht als Eingriffs- oder Ausgleichsfläche bilanziert.

4.8 Überwachung

Zur Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes eintreten, werden durch Mitarbeiter der Stadt Helmstedt aus dem Bereich Planung und aus den Bereich Umweltschutz in Abständen von nicht mehr als 5 Jahren die Entwicklung der Umweltschutzgüter im Plangebiet örtlich überprüfen und protokollieren. Die Ergebnisse werden im periodisch erscheinenden Umweltbericht der Stadt Helmstedt veröffentlicht.

**5 STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH
§ 4 (1) BAUGB SOWIE ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE ZU DEN
VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN**

Stellungnahme des Landkreises Helmstedt vom 12.04.05	23
Stellungnahme des Nds. Landesamtes f. Bodenforschung vom 06.04.05.....	28
Stellungnahme des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld vom 12.04.05	30
Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover vom 12.04.05	31
Stellungnahme der DB Netz AG vom 22.03.05	33
Stellungnahme der Ges. f. Landeseisenbahnnaufsicht (LEA) vom 06.04.05.....	34
Stellungnahme der Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt 22.03.05	35
Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 07.04.05	37
Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 11.04.05.....	39
Stellungnahme der avacon vom 17.03.05	41
Stellungnahme des Niedersächsischen Forstamtes Danndorf vom 17.05.05	42
Stellungnahme des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld vom 19.07.05	44
Stellungnahme des Niedersächsischen Landvolkes vom 20.07.05.....	45
Stellungnahme der Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt vom 18.07.05	46
Stellungnahme des Landkreises vom 04.08.05	47

Stellungnahme des Landkreises Helmstedt vom 12.04.05

LANDKREIS HELMSTEDT
DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
 Postfach 1640

38336 Helmstedt

Amt:
 Bauordnungsamt

Kreishaus: 7
 Hausadresse:
 Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt
 Bearbeitet von:
 Herrn Schaefer

E-Mail:
 juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de

Allgemeine Sprechzeiten:
 Mo. v. 09.00 - 12.00 und v. 14.00 - 15.30 Uhr
 Do. v. 14.00 - 15.30 Uhr

(Vermittlung) 05351/1210
 (Telefax) 05351/121-2603

(bei Antwort bitte angeben)	Mein Zeichen	Datum
63/633		13.04.2005

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
 61/26 20-317; 16.03.2005

Durchwahl
 05351/121-2204

Betreff

**Bauleitplanung - Bebauungsplan "Im Rottlande II" im Ortsteil Emmerstedt;
 hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Die Stadt beabsichtigt, im Anschluss an die parallel im Aufstellungsverfahren befindliche 50. Änderung ihres Flächennutzungsplanes den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, um die mit dem wirksamen Bebauungsplan „Im Rottlande“ in Gang gesetzte Siedlungsentwicklung am nördlichen Rand der Ortslage fortzusetzen. Diese Planungsabsicht beurteile ich als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen.

Mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege setzt sich die Stadt auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung auseinander, die allerdings zu sehr auf den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes begrenzt bleibt und schon dicht benachbarte Flächen ausblendet. Dadurch droht beispielsweise die Problematik aus dem Blick zu geraten, dass zukünftig die vergleichsweise hochwertigen Biotopstrukturen zwischen Lüneburger Heerstraße und Eisenbahnstrecke einer Belastung durch die verstärkte In-An-spruch-Nahme seitens der zukünftigen Anlieger und insbesondere die Nutzer des Spielplatzes ausgesetzt sein dürften.

Die vorgefundenen – und auch so kartierten – Ackerbrachen enthalten bereits Pflanzenarten, die zwar nicht auf Grund des § 28a NNatG, jedoch auf Grund bundesrechtlicher Bestimmungen zum Artenschutz einen besonders geschützt sind. Dies betrifft Grasnelken ebenso wie die Sand-Strohblume. Dieser Sachverhalt wäre grundsätzlich abwägungserheblich. Allerdings bleibt die geänderte Beschaffenheit der Flächen, wenn sie sich infolge einer zeitweiligen Stilllegung auf Grund europarechtlicher Bestimmungen einstellt, gemäß § 1 Abs. 2 des „Gesetzes zur Gleichstellung stillgelegter und landwirtschaftlich genutzter Flächen“ bei der Handhabung von Vorschriften des Naturschutzrechts unberücksichtigt.

- 2 -

Als Ergebnis ihrer Abwägung entscheidet sich die Stadt im Wesentlichen für eine externe Kompensation nordwestlich der Ortslage Emmerstedt. Das begrüße ich. Die Ansaat von Landschaftsrassen auf der mit „C“ bezeichneten Fläche halte ich allerdings für entbehrlich. Vielmehr wird das bloße Sich-Selbst-Überlassen der Fläche gemeinsam mit der jährlichen Mahd völlig dafür ausreichen, dass sich eine standortgerechte Pflanzengesellschaft herausbildet.

Daneben sollen aber auch Festsetzungen über interne Kompensationsmaßnahmen getroffen werden. Gegen die Anpflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken, die nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 vorzunehmen sind, habe ich jedoch aus meinen Erfahrungen heraus Bedenken, weil derartige Anpflanzungen in der Regel nicht in der gedachten Weise realisiert oder früher oder später sogar zu Gunsten baulicher Anlagen wieder beseitigt werden und deshalb die beabsichtigte Kompensationswirkung ausbleibt. Die negative Haltung der Bauherrschaften ist dabei nicht verwunderlich, wird ihnen doch abverlangt, auf eine adäquate Nutzung von Flächen zu verzichten, die zum Baulandpreis erworben werden müssen und bisweilen einen nicht unwesentlichen Teil der Grundstücksfläche ausmachen. Zudem werden auf diese Weise Belastungen, die dem Baugebiet insgesamt zugute kommen, einseitig einem begrenzten Teil der Grundstückseigentümer aufgebürdet; das wird regelmäßig als ungerecht empfunden. Schließlich machen solche Anpflanzungen gerade einen entscheidenden Vorteil, den die Grundstücke am Baugebietrand in den Augen der Erwerber bieten, nämlich den Ausblick in die Landschaft, zunichte. Als in der Praxis wesentlich tauglicher haben sich Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baulandes und vorzugsweise in kommunaler Verantwortung erwiesen, wie dies auch bereits bei dem anschließenden Baugebiet „Im Rottlande“ geschehen ist. Ich rege deshalb an, auf eine Kompensation innerhalb der Baugrundstücke zu verzichten.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes sollen Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, die teilweise noch als „Kurzumtriebsplantagen“ im Sinne des § 2 Abs. 7 Nr. 3 des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung“ (NWaldLG) gelten könnten, möglicherweise aber auch bereits Wald darstellen, der nach § 1 dieses Gesetzes zumindest erhalten und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden soll. Zwar ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung formal nicht erforderlich, wenn die In-Anspruch-Nahme auf der Grundlage der Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgt, in die Abwägung müssen dann freilich die Überlegungen einfließen, die sonst nach § 8 Abs. 5 und 6 NWaldLG im Vorfeld einer solchen Genehmigung anzustellen wären. Dabei hatte ich als zuständige Waldbehörde eine Abwägung zu Gunsten der baulichen Nutzung in diesem Fall im Ergebnis für grundsätzlich denkbar. Ich gehe im Übrigen davon aus, dass parallel das zuständige Forstamt unmittelbar beteiligt worden ist.

Der mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 vorgegebene Umbau der Gehölzfläche am östlichen Rand des Baugebietes verfolgt ein naturschutzfachlich durchaus plausibles Ziel, birgt dabei aber auch naturschutzfachliche Risiken und Nachteile, die nicht vernachlässigt werden dürfen. So dürfte gerade der beabsichtigte Schutz vor Windwurf verfehlt werden, wenn die bisherigen, an diesen Standort angepassten Gehölze am Waldrand beseitigt werden und der frei gestellte Bestand einstweilen Funktionen übernehmen muss, auf die er nicht eingerichtet ist. Davon abgesehen hätte der neue Waldmantel, der sich erst entwickeln müsste, über längere Zeit eine geringere Wertigkeit als der vorhandene Gehölzbestand. Sollte die Stadt dennoch an dieser Maßnahme festhalten, so empfehle ich aus naturschutzfachlicher Sicht, auf den Liguster zu Gunsten von Weißdorn zu verzichten.

- 3 -

Für jeweils eine Fläche nördlich und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus meinen Unterlagen Anhaltspunkte für das Vorhanden-Sein von Altablagerungen. Allerdings sind schon die Informationen über die Standorte widersprüchlich, und über Ausdehnung, Umfang und Inhalt gibt es bisher überhaupt keine Angaben. Die vermuteten Standorte habe ich in dem beigefügten Grundkartenblatt aus der Zeit um 1960 eingetragen; dabei lassen sich die dort eingetragenen Einfriedungen als mögliche Indizien dafür ausdeuten, dass dies die belasteten Flächen sind. Bevor die verbindliche Ausweitung des „Allgemeinen Wohngebietes“ erfolgt, müsste der Frage nachgegangen werden, ob von den Altablagerungen Gefährdungen für die zukünftige Nutzung ausgehen können. Ich empfehle, dazu mit der technischen Abteilung des Umweltamtes in meinem Hause Kontakt aufzunehmen. Ansprechpartner dort wäre Herr Eberl unter Haustruf -2540.

Zu den Grundvoraussetzungen für Baulandausweisungen gehört die Sicherbarkeit der Erschließung und als deren Bestandteil die Sicherbarkeit der Abwasserbeseitigung. Nach den Angaben in der Entwurfsbegründung soll das Niederschlagswasser teils versickert und teils über ein Rückhaltebecken einem Vorfluter zugeführt werden. Für beide Teil-Lösungen kann es wasserrechtlicher Erlaubnisse und Genehmigungen bedürfen, die das Umweltamt in meinem Hause zu erteilen hätte. In diesem Rahmen wäre auch die hinreichende Aufnahmefähigkeit der Vorfluter nachzuweisen. Nach den mir vorliegenden Informationen ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der Fließgewässer im Bereich Emmerstedt bereits ausgeschöpft oder sogar überschritten. Insbesondere reicht nach der hiesigen Aktenlage die Ableitungskapazität des „Bruchgrabens“ nicht aus, um die aus der Regenwasserkanalisation eingeleiteten Wassermengen schadlos abzuführen.

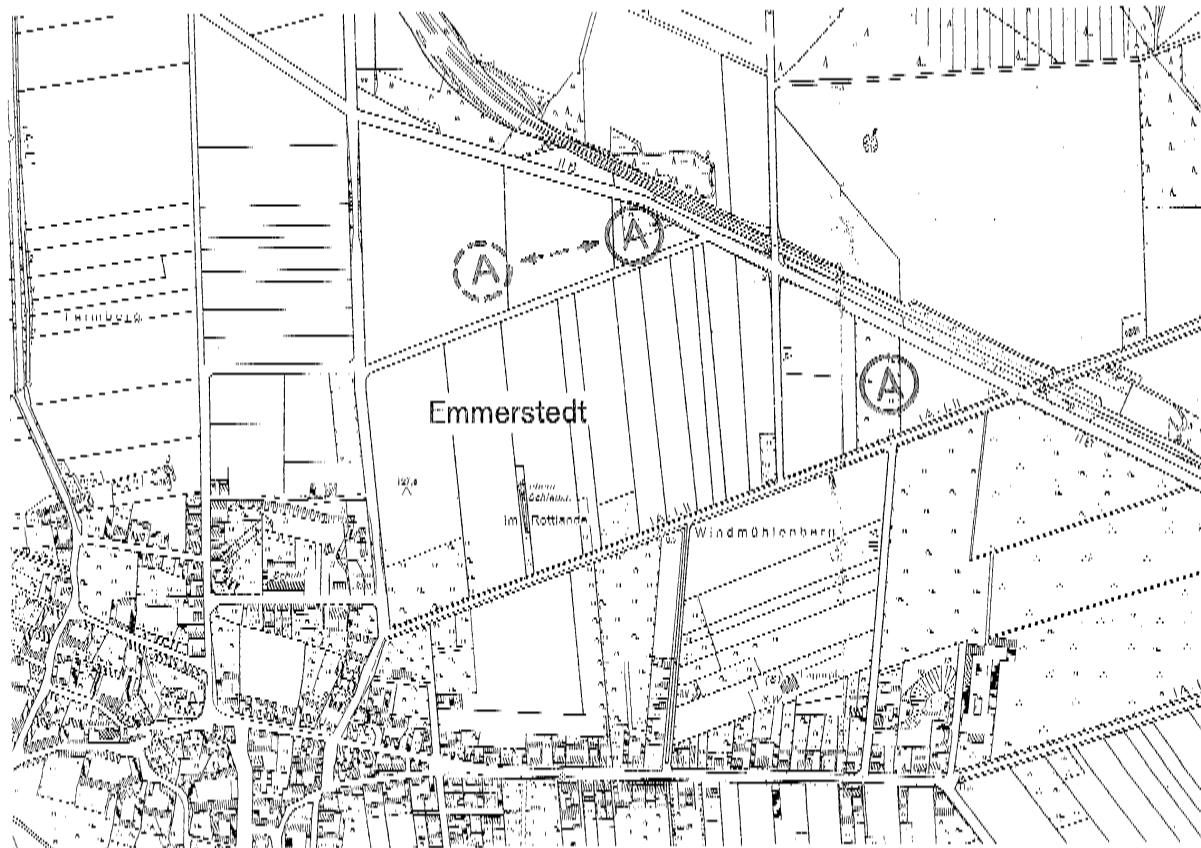
Wasserrechtliche Genehmigungen können auch erforderlich sein, falls beispielsweise im Zusammenhang mit dem Bau von Erschließungsanlagen Gewässer – etwa Wegeseitengräben – gekreuzt werden sollen.

Eine Kostenbelastung wird der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes ausweislich des Abschnittes 3.11 der Entwurfsbegründung nicht entstehen.

Im Auftrage

(Schaefer)

Anlage zur Stellungnahme des Landkreises vom 13.4.2005



Abwägungsvorschlag

Sandtrockenrasen

Eine Beschreibung der vorhandenen Sandtrockenrasen ist in der Entwurfsbegründung (textlich) vorhanden. Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der heranrückenden Bebauung wurde der Begründung nun hinzugefügt (siehe Seite 14).

Ausgleichsmaßnahme

Die Stadt hat für die mit „C“ bezeichnete Fläche eine Wiesennutzung vorgesehen. Um diese Nutzungsform zeitnah und mit vertretbarem ökonomischem Aufwand zu erreichen, muss eine Grasansaat erfolgen.

Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Die Stadt folgt der vorgebrachten Anregung und verzichtet auf die Festsetzung der Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücken. Die nicht überbaubare Fläche bleibt jedoch unverändert, damit die Anwohner in diesem Bereich Gartenflächen und Anpflanzungen anlegen, die der Ortsrandeingrünung dienen.

Waldumwandlung

Der schmale Waldstreifen, der in Bauland umgewandelt werden soll, hat keine erhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt, als Schutzwald oder für die Erholung der Bevölkerung. Er ist stark von Schädlingen befallen und aufgrund der vorhandenen Baumleichen ist seine landschaftsästhetische Wirkung stark gemindert. Die mit dem B-Plan beabsichtigte Siedlungserweiterung ist in diesem Bereich notwendig, da in anderen Bereichen des Stadtgebietes andere starke Hindernisse gegen Siedlungserweiterungen bestehen.

Waldumbau

Der geplante Waldumbau soll nun nicht mehr durch einen vollständigen Kahlschlag der betroffenen Flächen erfolgen, sondern durch einen sukzessiven Umbau. In Zusammenarbeit mit dem zuständigen Beratungsamt sollen einzelne Bäume oder kleinere Gruppen entfernt werden, um Platz für nachzupflanzende Laubbäume wie Feldahorn oder Stieleiche sowie geeignete Straucharten zu schaffen. Der Umbau sollte in 3 oder 4 Phasen erfolgen und nach ca. 10 Jahren abgeschlossen sein. Durch diese besonders schonende Form des Waldumbaus werden die angrenzenden Gehölzflächen weiterhin geschützt und auch die möglichen Beeinträchtigungen verschiedener Waldfunktionen werden minimiert.

Altablagerungen

Hinsichtlich der Altablagerungen haben inzwischen zwei Ortstermin mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde stattgefunden, bei dem die verschiedenen Informationen zu den Verdachtsflächen ausgetauscht wurden und mehrere Bohrungen zur Erkundung der nördlichen Verdachtsfläche niedergebracht wurden. Danach ist anzunehmen, dass die im Osten gelegene Verdachtsfläche in jedem Fall einen ausreichenden Abstand zum Baugebiet aufweist, um Gefährdungen der Wohnnutzung durch Methan auszuschließen.

Hinsichtlich der nördlichen Verdachtsfläche ergaben Erkundungsbohrungen keine Hinweise auf eine Altablagerung. Vielmehr deuten die Befunde auf natürliche Bodenverhältnisse hin. Es ist zu vermuten, dass es sich bei der fraglichen Verdachtsfläche um eine Ablagerung direkt nördlich der Bahnlinie handelt. Für das Plangebiet können Gefährdungen ausgeschlossen werden.

Abwasserentsorgung

Die Hinweise zu den Genehmigungsvorbehalten nach Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen.

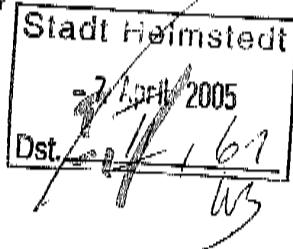
Die durch die Bebauung bedingte Erhöhung des maximalen Oberflächenabflusses wird durch technische Vorkehrungen zur Regenrückhaltung ausgeglichen, so dass keine negativen Effekte auf das nachgeordnete Gewässersystem entstehen.

Stellungnahme des Nds. Landesamtes f. Bodenforschung vom 06.04.05

Niedersächsisches
Landesamt für Bodenforschung

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung
Postfach 61 01 53, 30631 Hannover

Stadt Helmstedt
Markt 1
38350 Helmstedt



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61 2610 317

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)
N 1.1 - 30707/05 - Bo/Li

Durchwahl (05 11) 6 43 -
3443
E-Mail: Irmgard.Bolze@nlfb.de

Hannover
06.04.2005

Bebauungsplan „Im Rottlande II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus lagerstättenkundlicher und ingenieurgeologischer Sicht nehmen wir zu den oben genannten Planungen wie folgt Stellung:

Die Planfläche liegt im Grenzbereich einer Braunkohlelagerstätte, die unter derzeitigen Bedingungen wirtschaftlich nicht abbaubar ist. Gegen eine Bebauung bestehen aus lagerstättenkundlicher Sicht keine Bedenken, wenn die BKB als Konzessionsinhaber der o. g. Planung zustimmt.

Sachbearbeiter: Dr. P. Steffens

Die im Kapitel „Einwirkungen stillgelegten Bergbaus“ getroffene Feststellung „Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der verstrichenen Zeit seit Stilllegung des Bergbaus (1924) die Nachsackungen abgeschlossen sind“ ist nicht belegt. Beispiele aus der Lausitz zeigen, dass aus Grubengebäuden von 1931 auch heute noch Stollenzusammenbrüche stattfinden, die an der Erdoberfläche Erdfälle verursachen.

Es sollte deshalb recherchiert werden, wo und welche Art von Bergbau (Abbaustollen oder Zugangsstollen usw.) in der Planungsfläche stattgefunden hat. U.E. wurden auch beim Tagebaubetrieb der BKB alte Stollen angefahren, so dass hier Erfahrungen über den Zustand von Altbergbauanlagen (Tiefbau) in der Braunkohle vorliegen.

- 2 -

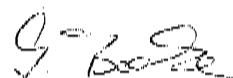
Zum Gefahrenpotenzial sollte das Landesbergamt in Clausthal-Zellerfeld konsultiert werden.

Sachbearbeiter: V. Bohnenstein

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzu-bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:

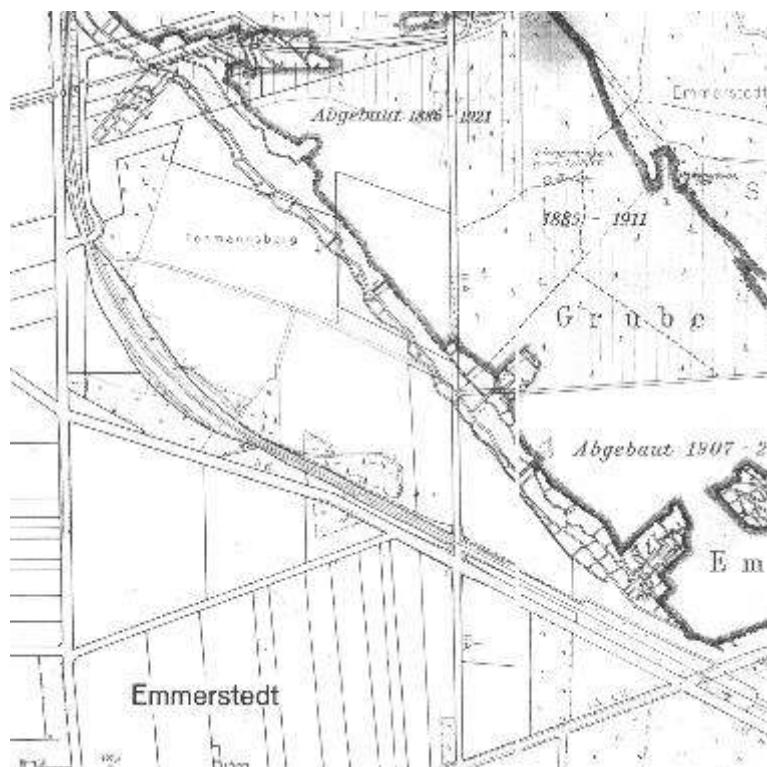


(I. Bolze)

Abwägungsvorschlag

Die Zustimmung aus lagerstättenkundlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.

Nach inzwischen vorliegenden Akten der BKB (Bergbauübersichtskarte auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte, siehe Abb.) sind Berganlagen des ehemaligen Braunkohle-tiefbaus erst in größerer Entfernung zum Geltungsbereich vorhanden. Entsprechende Gefährdungen können ausgeschlossen werden.



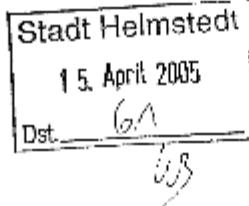
Stellungnahme des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld vom 12.04.05

Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
Postfach 11 53 38669 Clausthal-Zellerfeld

Landesbergamt
Clausthal-Zellerfeld
Bergbehörde für die Lander Niedersachsen,
Sachsen-Anhalt, Hamburg und Bremen

Stadt Helmstedt
Postfach 18 40

38336 Helmstedt



Bearbeiter von
Herrn Rebohle
Lutz.Rebohle@LBA.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl (0 53 29 72)

3900

Clausthal-Zellerfeld

- 14/05 - B VII f 2.2 Bh. 6 - VI -

12.04.05

Bauleitplanung der Stadt Helmstedt -- 50. Änderung des Flächen-nutzungsplanes und Bebauungsplan „Im Rottlande II“

- Ihre Scheiben vom 16.03.2005 – 612 2210 60 und 61 2610 317 –

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die von Ihnen beabsichtigten Änderungen und Planungen bestehen seitens des Landesbergamtes Bedenken. Es werden nach unserem Kenntnisstand bergbauliche Belange berührt.

Es wird daher empfohlen, den in unmittelbarer Nähe tätigen Bergbaubetrieb (BKB AG) in die Vorbereitung und Planung einzubeziehen.

Nach den im LBA vorliegenden Kartenwerken befindet sich der als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich in Emmerstedt in unmittelbarer Nähe des im Tiefbau gewonnenen Braunkohlenabbaues.

Ich weise darauf hin, dass unsere Postanschrift sich auf Grund einer Änderung des Straßennamens wie folgt geändert hat:

Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
An der Marktkirche 9
38678 Clausthal-Zellerfeld

oder

Postfach 11 53
38669 Clausthal-Zellerfeld

Glückauf

Im Auftrage
Rebohle

Abwägungsvorschlag

Nach inzwischen vorliegenden Akten der BKB sind Berganlagen des ehemaligen Braunkohletiefbaus erst in größerer Entfernung zum Geltungsbereich vorhanden. Entsprechende Gefährdungen können ausgeschlossen werden. (siehe auch Abb. zum Abwägungsvorschlag der Stellungnahme des NLfB).

Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover vom 12.04.05

Bezirksstelle Braunschweig • Postfach 87 66 • 38058 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Planungs- und Bauordnungsamt
Postfach 1640
38336 Helmstedt

Bezirksstelle Braunschweig
Fachbereich 2
Hilene Künne Allee 5
38122 Braunschweig
Telefon 0531 28997-0
Telefax 0531 28997-51

Bankverbindung
Volksbank Braunschweig
BLZ 270 900 77 | Kto 622 575 6000

Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
86-2-HE-HE-Emm-326-05-Bo-mk	Claus Borchors	- 48	Borchors.Claus@lawikhan.de	19.04.2005

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan "Im Rottlande II"
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Zeichen: 61 2610 317**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufbauend auf die parallel laufende 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt wird mit dem Bebauungsplan „Im Rottland II“ die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Rand der Ortslage Emmersledt geplant. Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Das geplante Wohngebiet weist einschließlich der Verkehrs- und Grünlächen eine Größe von etwa 7 ha auf und ist in seinem Zuschnitt an bestehenden Bewirtschaftungsgrenzen ausgerichtet. Zur Erreichung wird ein bestehender Wirtschaftsweg herangezogen, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchläuft. Wir gehen davon aus, dass dieser Weg im Eigentum der örtlichen Feldintersentschaft steht und mit dieser einvernehmliche Regelungen über Fragen der Inanspruchnahme, des Wegeeigentums und der Unterhaltung getroffen werden. In jedem Fall ist weiterhin die Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten. Eine Durchfahrt mit überbreiten Maschinen darf nicht durch bauliche Maßnahmen behindert werden.

Wir weisen über die Baulitplanung hinaus vorsorglich darauf hin, dass vor diesem Hintergrund ggf. verkehrsregelnde Maßnahmen für parkende Fahrzeuge erforderlich werden können. Auch der geplante Einbau einer Mittelinsel auf der Straße „Zur Neuen Breite“ ist auf die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs abzustimmen.

© Borchers 2005

Für externe Kompensationsmaßnahmen soll eine Ackerfläche östlich der Landesstraße 297 in Anspruch genommen werden. Hier ist neben der Einsaat einer extensiv zu nutzenden Grünlandfläche auf 0,84 ha auch eine Aufforstungsfläche von 0,31 ha Größe vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass die Anordnung der Pflanzungen so erfolgen muss, dass eine Beschattung der angrenzenden Ackerflächen vermieden wird.

Soweit die vorgenannten Punkte im weiteren Verlauf der Planung Berücksichtigung finden, bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf „Im Rottlande II“ grundsätzlich keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Claus Borchers
Regionalentwicklung – Umweltschutz

2) KL HE, LV HE 3) z.d.A. GWS

Abwägungsvorschlag

Der vorhandene Feldweg, wird so zur Erschließungsstraße ausgebaut, dass landwirtschaftliche Verkehre auch weiterhin möglich sind. Einzelheiten hierzu werden mit der Feldinteressentschaft abgestimmt.

Der Hinweis zu den Anpflanzungen wird bei der Ausführung der Maßnahme berücksichtigt.

Stellungnahme der DB Netz AG vom 22.03.05

Fahrweg

Die Bahn 

DB Netz AG • NL Nord • N.F-N-L 4 • Lindemannallee 3 • 30173 Hannover

Stadt Helmstedt
Planungs- und Bauordnungsamt
Postfach 16 40
38336 Helmstedt

Stadt Helmstedt
26. März 2005
Dst. _____

DB Netz AG
Niederlassung Nord
Immobilienmanagement
Lindemannallee 3
30173 Hannover
www.bahn.de

© bis Bf Bismarckstraße
U Stadtbahn Linie 6 ab Kröpcke
bis Bult/Kinderkrankenhaus

Joachim Rümke
Telefon 0511 286-49378
Telefax 0511 286-49450
Joachim.Ruemke@bahn.de
N.F-N-L 4 Rü,
Az.: I wb 05-181-H

22.03.2005

Ihr Schreiben - 61 2610 317 - vom 16.03.2005

**Bauleitplanung der Stadt Helmstedt;
Bebauungsplan „Im Rottlande II“, OT Emmerstedt**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Helmstedt keine Bedenken.

Die Belange der Deutschen Bahn werden in diesem Verfahren ausreichend berücksichtigt. Dabei gehen wir davon aus, dass durch die Siedlungserweiterung der technisch nicht gesicherte Bahnübergang in Bahn-km 5,415 der Strecke Helmstedt - Grasleben, keine zusätzlichen Verkehre aufnehmen wird.

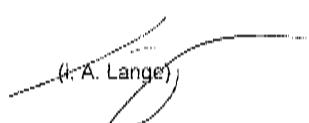
Auch ist zu berücksichtigen, da der Abstand zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet nur sehr gering ist, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen sind.

Weitere Planungswünsche, Anregungen oder Informationen die für die Abwägung zweckdienlich sind, haben wir nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

DB Netz AG


(J. A. Rümke)


(H. A. Lange)

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die Bahnlinie betrachtet worden. Dabei wurde die Belastung der vergangenen Jahre, insbesondere der letzten Betriebsjahre der Strecke als Prognosewert angenommen. Der Stadt liegen derzeit keine Hinweise vor, die eine erheblich über diese Prognose hinausgehende Nutzung der Strecke vermuten lassen. Schallschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Stellungnahme der Ges. f. Landeseisenbahnaufsicht (LEA) vom 06.04.05

LEA GESELLSCHAFT FÜR LANDEISENBAHNAUFSICHT MBH



LEA GmbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover

Stadt Helmstedt

Postfach 1640

38336 Helmstedt



Leonhardtstraße 11
30175 Hannover

Telefon 0511/3485310
Fax 0511/3485319
e-mail lea@lea-niedersachsen.de

zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2000

Ihr Zeichen

612 2210 60
61 2610317

Ihre Nachricht

16.03.2005

Unser Zeichen

WAR / L3-5976

Datum

6. April 2005

Bauleitplanung der Stadt Helmstedt;

50. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Im Rottlande II“

hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Schr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Bauleitplanung der Stadt Helmstedt haben wir durchgesehen. Der Geltungsbereich grenzt an die Nebenbahnstrecke Helmstedt - Grasleben. Nach unseren Informationen hat die Westfälische Almetalbahn GmbH (WAB) diese Eisenbahnstrecke zwischenzeitlich an die vorherige Eigentümerin DB Netz AG zurückgegeben. Zuständig für die Eisenbahnaufsicht über die DB Netz AG ist das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover.

Wie uns weiterhin bekannt wurde, gibt es Interessenten zur weiteren Nutzung der o.g. Nebenbahnstrecke als nichtbundeseigene Eisenbahn. In diesem Falle wäre eine Zuständigkeit der LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH für die eisenbahntechnische Aufsicht über die Strecke Helmstedt - Grasleben wieder gegeben. Seitens der Landeseisenbahnaufsicht bestehen gegen die Festsetzungen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen den Bebauungsplan „Im Rottlande II“ der Stadt Helmstedt keine Bedenken, sofern die erforderlichen Sichtflächen im Bereich des Feldweg-Bahnüberganges an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Rottlande II“ dauerhaft freigehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 
Müller

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung ergeben sich dadurch nicht. Das Eisenbahn-Bundesamt wird im Rahmen des weiteren Verfahrens beteiligt.

Stellungnahme der Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt 22.03.05

Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt
Sachbearbeiter Verkehr
Az.: 30051/52

38350 Helmstedt, 22.03.05
Ludgerihof 2
Tel.: 05351/521-158
Fax.: 05351/521-150
Mail: wolfgang.schmidt@polizei.niedersachsen.de

Stadt Helmstedt

Rechts- und Ordnungsamt
Markt 1

38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
23. März 2005
Dst. 3212

Sachbearbeiter:

Schmidt

nachrichtlich:
LPK Helmstedt

Stadt Helmstedt,
Straßenentwurf des Baugebietes „Im Rottlande II“ in Emmerstedt
hier: verkehrspolizeiliche Stellungnahme
Bezug: 1. Planung des Ingenieurbüros König vom 07.03.2005
2. Drit. Ersuchen vom 22.03.05

Die Stellungnahme der Stadt Helmstedt - Ordnungsamt wird von hier in vollem Umfang mitgetragen.

Darüber hinaus bestehen gegen die Ausbauplanung in soweit Bedenken, dass wieder mit minimalem Verkehrsraum geplant wird. Die aus anderen Neubaugebieten bekannten und damit vorherschbaren Probleme mit ruhendem Verkehr, Ver- und Entsorgungsfahrten und unverträgliche Verkehrsartenmischung (Schulwege pp.) werden auch in diesem Gebiet auftauchen. Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen sind absehbar unzureichend. Wenigstens wird durch die versetzt angeordneten Parkstreifen eine geschwindigkeitsabhängigem Wirkung erzielt.

Gegen die Freihaltung der landwirtschaftlichen Flächen über die westliche Planstraße bestehen erhebliche Bedenken. Sie ist auch nicht erforderlich, da parallel zur derzeit still gelegten Bahnstrecke ein ausreichend befestigter Weg vorhanden ist. Vielmehr wird vorgeschlagen, eine weitere Durchfahrt nach Norden über die Erschließungsstraße durch bauliche Maßnahmen zu unterbinden. Für den landwirtschaftlichen Verkehr ist eine hinreichende Erschließung entlang der Bahnlinie vorhanden.

Die geplante Querungshilfe auf der ehemaligen Kreisstraße 15 wird begrüßt. Sie sollte so breit ausgelegt werden, dass auch ein Radfahrer sicher darauf warten kann.

Im Auftrag



Abwägungsvorschlag

Die Größe der Verkehrsflächen ist bewusst begrenzt worden. Dies hat auch ökonomische Gründe; wesentlich für die Entscheidung der Stadt ist jedoch die Abwägung zwischen der Leichtigkeit des Verkehrs und der Verkehrsberuhigung. Dabei hat sich die Stadt an den einschlägigen Regeln der Technik, insbesondere der EAE 85/95⁷, orientiert.

⁷ Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995

Die geplante Hauptschießung als Tempo-30-Zone weist einen separaten Fußweg auf, so dass die Sicherheit der Fußgänger insbesondere der Schulkinder hier gegeben ist. Für den ruhenden Verkehr sind durch die zukünftigen Anwohner auf den Baugrundstücken die notwendigen Stellplätze entsprechend ihres eigenen Bedarfs bereitzustellen. Ein ergänzendes Angebot für Besucher wird im öffentlichen Straßenraum eingeplant. Die Stadt hält die Anzahl der für diesen Zweck geplanten Stellplätze für ausreichend.

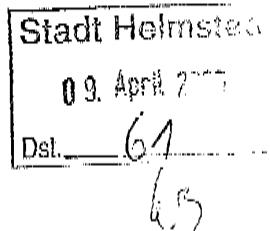
Die weitere Nutzbarkeit der Erschließungsstraße für den landwirtschaftlichen Verkehr ist eine Forderung, die seitens der Feldmarksinteressentschaft und der Landwirtschaftskammer erhoben wird. Die Stadt hält dies für eine vertretbare und im dörflichen Bereich auch selbstverständliche Lösung. Die hier zu erwartenden landwirtschaftlichen Verkehre sind aufgrund der anschließenden Feldflur nicht besonders umfangreich.

Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 07.04.05

■ ■ ■ **T** ■ ■ **Com** ■

Deutsche Telekom AG, T-Com
Postfach 40 02, 38030 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



Ihre Referenzen 61 2610 317
Unser Zeichen PPB 3.1, Hartwig Paul
Durchwahl 05341/838-110
Datum 7. April 2005
Betreff Bebauungsplan "Im Rottlande II" und 50. Änderung des
Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der

Deutschen Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 23,
Friedrich-Seelen-Str. 7
38122 Braunschweig

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

...

■ ■ ■ T - - Com -

Datum 7. April 2005
Empfänger Stadt Helmstedt
Blatt 2

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Neubaugebietes müssen auch bestehende Straßen wieder aufgebrochen werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Mit freundlichen Grüßen

H. A. 

Hartwig Paul

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

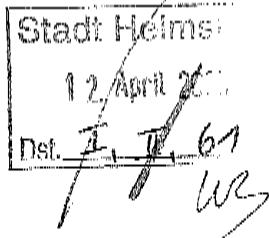
Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 11.04.05



Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Großraum Braunschweig · Frankfurter Straße 2 · 38122 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Markt 1
38350 Helmstedt



Der Verbandsdirektor
Tel. 0531-24262-0
Fax 0531-24262-42
www.zgb.de
zgb@zgb.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Mein Zeichen	Gesprächspartner/in	Durchwahl	Datum
612610317/ 612221060	2.6.07	Herr Brinker	2 42 62-46	11.04.2005

**50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt,
B-Plan "Im Rottlande II"
hier: Beteiligung nach § 4(1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o. g. Bauleitplanverfahren bereitet die Stadt Helmstedt nördlich vom OT Emmerstedt die Ausweisung von Wohnbau land vor.

Aus der Sicht der unteren Landesplanungsbehörde nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Das im Planbereich östlich des vorhanden Sandweges geplante WA-Gebiet tangiert m. E. eine im waldrechtlichen Sinne als Wald einzustufende Fläche (s. a. Biotopkartierung). Wie der Verlauf der in diesem Bereich geplanten Baugrenze verläuft, soll ein Teil der Waldfäche überbaut werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die im RROP für den Großraum Braunschweig unter D 3.3 02 enthaltene Zielaussage, wonach Waldfächen zu erhalten und Waldränder in Verbindung mit einer ausreichenden Pufferzone von Bebauung freizuhalten sind.

Des Weiteren hat das NLÖ nach den mir vorliegenden Informationen im Rahmen einer im Jahre 2000 durchgeführten landesweiten Biotopkartierung eine westlich des vorhandenen Sandweges gelegene (Teil-) Fläche als ökologisch wertvoll eingestuft („für die Flora wertvolle Zusatzflächen“).

Ich bitte diese Belange in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Umweltprüfung einer näheren Prüfung zu unterziehen.

Die Planung ist – wie in den Planunterlagen ausgeführt – unter Bezugnahme auf die im Jahre 2002 erfolgte Änderung des LROP mit den Belangen der Rohstoffgewinnung und -sicherung vereinbar. Abschließend weise ich vor dem Hintergrund auf anderslautende im Anschreiben enthaltene Aussagen darauf hin, das der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB keinerlei Praktionswirkung gegenüber den regulären Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu entfalten vermag.

- 2 -

Dem Landkreis Helmstedt – Untere Naturschutzbehörde habe ich einen Abdruck meiner Stellungnahme übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Thom

Abwägungsvorschlag

Waldumwandlung

Der schmale Waldstreifen, der in Bauland umgewandelt werden soll, hat keine erhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt, als Schutzwald oder für die Erholung der Bevölkerung. Er ist stark von Schädlingsbefall befallen und aufgrund der vorhandenen Baumleichen ist seine landschaftsästhetische Wirkung stark gemindert. Die mit dem B-Plan beabsichtigte Siedlungserweiterung ist in diesem Bereich notwendig, da in anderen Bereichen des Stadtgebietes andere starke Hindernisse gegen Siedlungserweiterungen bestehen.

Für die Flora wertvolle Zusatzflächen

Die genannten Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Es sind Sandtrockenrasen, auf die in der Begründung eingegangen wurde. Die Stadt befürchtet durch die geplante Siedlungserweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Biotope.

Stellungnahme der avacon vom 17.03.05

Avacon AG · Postfach 12 31 · 38357 Schöningen

avacon

Stadt Helmstedt

- Planungs- und Bauordnungsamt -
Postfach 16 40

38336 Helmstedt

Stadt Helmstedt
22. März 2005
Dst. 61

fh *bm*

Datum
17. März 2005

Ansprechpartner
Wolfgang Meyer

Unser Zeichen
BCM - Mr

Ihr Zeichen
61 2610 317

Avacon AG
Ohrsteber Weg 5
38364 Schöningen

Tel. (0 53 52) 9 37-30351
Fax (0 53 52) 9 39-83035
Mail wolfgang.meyer@avacon.de
Web www.avacon.de

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan "Im Rottlande II"
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sche geehrte Damen und Herren,

die uns mit Ihrem Schreiben vom 16.03. d. J. übersandten Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf die Belange der Purena GmbH und auf unsere überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung.

Wir gehen davon aus, dass der Fortbestand der in dem ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen gesichert ist.

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie, Erdgas und Trinkwasser werden Erweiterungen der in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Den Standort einer eventuell zusätzlich notwendigen Transformatorenstation und die Führung der neu zu legenden Kabel bzw. der Rohrleitungen werden wir zu gegebener Zeit mit Ihnen abstimmen. Die Kosten für die Netzerweiterungen werden gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBElV)“, der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)“ und der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ den Bauträgern angelastet.

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

Bankverbindungen:
Deutsche Bank AG
BLZ 250 700 70
Kto 0601336

Nord/LB Helmstedt
BLZ 250 500 00
Kto 5055140

Sitz der Gesellschaft:
Helmstedt

Registergericht:
Amtsgericht Wolfsburg
HRB 1665

Aufsichtsrat:
Dr. Johannes Leyssen
(Vorsitzender)

Vorstand:
Dr. Klaus-Dieter Maubach
(Vorsitzender)
Peter Hecker
Dr. Ingo Luge
Jochen Schnoor

Mit freundlichen Grüßen
Avacon AG
Schöningen

fh
i.V.
Karin Künzler

i.A. *W.M.*
Wolfgang Meyer

Abwägungsvorschlag

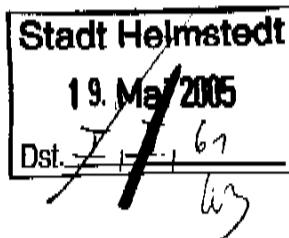
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Stellungnahme des Niedersächsischen Forstamtes Danndorf vom 17.05.05

Niedersächsisches Forstamt
Danndorf

Nds. Forstamt Danndorf • Neuhauser Str. 1 • 38461 Danndorf

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



Beteiligt von
Susanne Berheide

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (bei Antwort angeben bitte)

Telefon 0 53 64 - 96 98 - 0
Fax 0 53 64 - 96 98 - 55
e-Mail Susanne.Berheide@nfa-danndorf.niedersachsen.de Datum 17.05.2005

**Bauleitplan Helmstedt
50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt im Bereich des
Ortsteiles Emmerstedt
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der in der Planung vorgeschlagenen Waldumbauwandlung auf der mit WZF gekennzeichneten Fläche wird aus hiesiger Sicht nicht zugestimmt.

Nach geltendem Recht ist diese Fläche eindeutig Wald und erfüllt wesentlich Schutzfunktionen für das Klima, Lärm und Immission.

Ebenso ist für die geplante Bebauung ein ausreichender Abstand (möglichst 100 m) aus Grund der Verkehrssicherung zu fordern.

Sofern es sich um die Waldumwandlung der vorhandenen früheren Weihnachtsbaumkulturen handelt, bestehen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Das Gleiche gilt für den Birken-, Lärchen- und Fichtenstreifen, der durch Käferbefall bereits stark geschädigt ist.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche sollte auf standortgerechten Laubbaumarten aufgeforstet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag

Die in Rede stehende Fläche soll auch in Zukunft mit Wald bestockt sein. Die Stadt beabsichtigt lediglich die Struktur des Bestandes zu verändern, um Nachbarschaftskonflikte mit der geplanten Bebauung zu vermeiden. Aus städtischer Sicht werden die ökologische Bedeutung und die Schutzfunktionen des Waldes durch den Umbau langfristig sogar gestärkt. Aufgrund der Bedenken des Forstamtes, die auch im Rahmen eines Ortstermins vorgetragen wurden, soll der Waldumbau nun Zug um Zug über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren erfolgen, um die notwendigen Eingriffe so verträglich wie möglich zu gestalten und dennoch in absehbarer Zeit den gewünschten Umbau zu erreichen.

Der geforderte Abstand von vorhandenem Wald zur geplanten Bebauung lässt sich nicht einhalten, ohne die wesentlichen Ziele der geplanten Siedlungserweiterung in Frage zu stellen. Ein Abstand von 100 m zwischen Wald und Bebauung kann wohl nur als Vorsorgewert gesehen werden, der auch sensible Waldbestände schützen soll. Aus Gründen der Gefahrenabwehr ist vor allem die Distanz, die einer Baumhöhe entspricht von besonderer Bedeutung (Kipplänge). Die vorliegende Planung sieht eine Distanz von 30 m zwischen den möglichen Standorten von Wohnhäusern und unbeeinflusstem Wald vor (10 m nicht überbaubare Grundstücksfläche und 20 m neu gestalteter Waldrand). Die vorhandenen Bäume weisen Höhen von ca. 12 m auf. Theoretisch durch Bäume erreichbare Höhen von über 20 m sind in der gegebenen Situation jedoch nicht zu erwarten, so dass ein ausreichender Sicherheitsabstand bezüglich der Gefahr umstürzender Bäume gegeben ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen der ökologischen Bedeutung des Waldes durch die heranrückende Bebauung werden nicht erwartet. Ein gewisser Siedlungseinfluss ist hier durch die vorhandene Bebauung und die angrenzende Straße ohnehin schon gegeben. Die dadurch gegebene Störwirkung wird sich vermutlich nicht erheblich erhöhen.

Die Zustimmung zur Waldumwandlung wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis zum Ausgleich entspricht der vorliegenden Planung.

Stellungnahme des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld vom 19.07.05



Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
Postfach 11 53, 38669 Clausthal-Zellerfeld

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40

38336 Helmstedt

Stadt Helmstedt

12. 2005
Dz. 61
5

Landesbergamt
Clausthal-Zellerfeld

Bergbehörde für die Länder Niedersachsen,
Schleswig-Holstein, Hamburg und Bremen

Beurteilt von

Herrn Rebohle
Lutz.Rebohle@LBA.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

61 2610 317
04.07.2005

Mein Zeichen (Be: Antwort angeben)

36/05 – B VII f 2.2 Bh. 6 - VII

Durchwahl (0 53 23 72-

3950

Clausthal-Zellerfeld

19.07.2005

Bebauungsplan der Stadt Helmstedt – „Im Rottlande II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund der Einbeziehung der BKB und der nun vorliegenden Aussagen bestehen seitens des Landesbergamtes keine Bedenken mehr.

Ich weise darauf hin, dass unsere Postanschrift sich auf Grund einer Änderung des Straßennamens wie folgt geändert hat:

Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
An der Marktkirche 9
38678 Clausthal-Zellerfeld

oder

Postfach 1153
38669 Clausthal-Zellerfeld.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage
gez. Rebohle

Rebohle



Abwägungsvorschlag

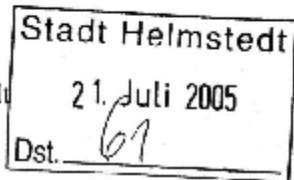
Nicht erforderlich

Stellungnahme des Niedersächsischen Landvolkes vom 20.07.05**NIEDERSÄCHSISCHES LANDVOLK**
Bezirksverband Braunschweig e.V.

Niedersächsisches Landvolk Bezirksverband Braunschweig e.V.
Postfach 67 35, 38058 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40

38336 Helmstedt



Helene-Künne-Allee 5
38122 Braunschweig
■ 0531 / 28770-0 / Fax: 28770-20
E-Mail: Landvolk.Braunschweig@T-online.de
Internet: www.landvolk-braunschweig.de

Bankverbindung:
Volksbank Peine
BLZ: 252 600 10
Konto-Nr.: 220 904 700

20. Juli 2005

**Bebauungsplan „Im Rottlande II“
Az.: 61 2620 317**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich der Ortslage Emmerstedt einer Bebauung zuzuführen.

Nach den Planunterlagen hat bereits eine weitgehende örtliche Abstimmung mit der Landwirtschaft stattgefunden, so dass die weitere Anbindung der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch teilweise Einbindung in das neue Wegenetz vorgesehen ist. Allerdings sollte der Weg auch möglichst weitgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden, damit die regelmäßig recht breiten landwirtschaftlichen Fahrzeuge auch unbehindert passieren können.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind unsererseits nicht vorzutragen.

Mit freundlichem Gruß

Kurt Hübner

Abwägungsvorschlag

Die notwendige Befahrbarkeit eines Teils der Erschießung für landwirtschaftlichen Verkehr wird gewährleistet. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der Feldmarksinteressentschaft.

Stellungnahme der Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt vom 18.07.05

Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt
Sachbearbeiter Verkehr
Az.: 30051/52

38350 Helmstedt, 18.07.05
Ludgerihof 2
Tel.: 05351/521-158
Fax.: 05351/521-150
Mail: wolfgang.schmidt@polizei.niedersachsen.de



Stadt Helmstedt,
Straßenendausbau des Baugebietes „Im Rottlande II“ in Emmerstedt
hier: verkehrspolizeiliche Stellungnahme
Bezug: 1. Planung des Ingenieurbüros König vom 07.03.2005
2. Stellungnahme der PI Wolfsburg-Helmstedt vom 22.03.2005
3. Dort. Ersuchen vom 04.07.2005

Gegen die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen über die westliche Planstraße bestehen weiterhin Bedenken. Aus dem Abwägungsvorschlag ist nicht ersichtlich, ob der parallel zur derzeit still gelegten Bahnstrecke ausreichend befestigte Weg die landwirtschaftlichen Nutzflächen erschließen kann. Der Vorschlag wird aufrecht erhalten, eine weitere Durchfahrt nach Norden über die Erschließungsstraße durch bauliche Maßnahmen zu unterbinden.
Für den landwirtschaftlichen Verkehr ist nach hiesiger Auflassung eine hinreichende Erschließung entlang der Bahnlinie vorhanden.

Die geplante Querungshilfe auf der ehemaligen Kreisstraße 15 wird begrüßt. Sie sollte so breit ausgelegt werden, dass auch ein Radfahrer sicher darauf warten kann.

Im Auftrag

Abwägungsvorschlag

Der benannte bahnparallele Weg ist nicht geeignet den erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Verkehr aufzunehmen. Dabei sind insbesondere Mähdrescher wegen ihrer Breite und Sattelzüge zur Holzabfuhr wegen ihrer besonderen Länge zu berücksichtigen. An der maßgeblichen Kreuzung ist ein alter Baumbestand vorhanden, der das rechtwinklige Abbiegen dieser Fahrzeuge nicht erlaubt.

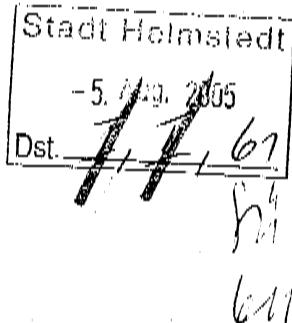
Die Querungshilfe wird nach dem aktuellen Planungsstand eine Breite von 2,64 m haben. Damit ist eine ausreichende Aufstelllänge für Fahrradfahrer gegeben. Die Breite der Aufstellfläche in der Querungshilfe ist mit 2,8 m so breit geplant, dass sich auch zwei Radfahrer nebeneinander aufstellen können.

Stellungnahme des Landkreises vom 04.08.05

LANDKREIS HELMSTEDT
DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
 Postfach 1640
 38336 Helmstedt



Datum und Zeichen Ihres Schreibens
 61 26 10 317; 04.07.2005

Durchwahl
 05351/121-2204

Amt:
 Bauordnungsamt
 Kreishaus: 7
 Hausadresse:
 Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt
 Bearbeitet von:
 Herrn Schaefer
 E-Mail:
 juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de
 Allgemeine Sprechzeiten:
 Mo. v. 09.00 – 12.00 und v. 14.00 – 15.30 Uhr
 Do. v. 14.00 – 15.30 Uhr
 (Telefax) 05351/121-2603
 (bei Antwort bitte angeben)
 Mein Zeichen
 63/633

Datum
 04.08.2005

Betreff

**Bauleitplanung - Bebauungsplan "Im Rottlande II" im Stadtteil Emmerstedt;
 hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB'04)**

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB'04 bereits unter dem 13.04.2005 eine Stellungnahme abgegeben und darin Planungsbeiträge hauptsächlich zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, daneben aber auch zu vermuteten Altablagerungen und zu wasserrechtlichen Gesichtspunkten mitgeteilt. Damit hat sich die Stadt inzwischen auseinandergesetzt; danach gilt nunmehr Folgendes.

Die Biotoptypenkartierung, die die Grundlage der Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bildet und der Entwurfsbegründung beigegeben ist, ist inzwischen bezüglich der Flächen mit Sandmagerrasen ergänzt und bezüglich des Verlaufes der Lüneburger Heerstraße korrigiert worden. Damit entsteht in Bezug auf das nähere Umfeld des zukünftigen Baulandes zumindest ein vollständigeres, wenn auch noch kein wirklich vollständiges Bild.

In Bezug auf die Auswirkungen der zukünftigen baulichen Nutzungen auf diesen Sandmagerrasen verweist die Stadt auf eine Ergänzung der Begründung im Abschnitt 4.3.4 (tatsächlich auf Seite 13). Dort bleibt es allerdings bei der axiomatischen Behauptung, die zu erwartende stärkere In-Anspruch-Nahme aus dem Baugebiet heraus lasse keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Diese Einschätzung ist nach meinen Erfahrungen erheblichen Zweifeln zugänglich; gerade für die Eutrophierung solcher Biotope gibt es anderenorts durchaus Beispiele.

Auf die Regelungen über Anpflanzungen auf den Baugrundstücken verzichtet die Stadt auf meine diesbezügliche Anregung hin. An diese Entscheidung noch nicht angepasst ist die

- 2 -

Tabelle oben auf Seite 19 der Entwurfsbegründung, in der noch immer von der „Festsetzung der Hecke auf Privatgrundstücken“ die Rede ist. In Rechnung gestellt werden kann jetzt nur noch „die üblicher Weise auf Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern entstehende Bepflanzung“. Diese wird in Bezug auf das Landschaftsbild früher oder später wohl ein vergleichbares Ergebnis entstehen lassen, so dass ergänzende Überlegungen zum Kompensationsbedarf und seiner Deckung entbehrlich sind.

Die Ausführungen auf Seite 26 der Entwurfsbegründung, mit denen die Stadt auf meinen Planungsbeitrag zur Waldumwandlung antwortet, vermögen noch nicht zu überzeugen, weil sie zu sehr auf den aktuellen Gehölzbestand fixiert sind. Bildete alleine dessen Zustand den Ausgangspunkt für die Überlegungen, so lägen zunächst forstliche Maßnahmen nahe. Tatsächlich geht es dagegen im vorliegenden Fall wie überhaupt bei der Handhabung des NWaldLG in erster Linie um die Frage, ob Wald als Nutzungsart preisgegeben werden darf. Eine Abarbeitung des im § 8 Abs. 5 und 6 NWaldLG formulierten umfassenden Prüfprogrammes, das nach § 8 Abs. 2 Satz 2 ebendort im Rahmen der bauleitplanerischen Vorbereitung abzuarbeiten ist, vermag ich bisher nur bruchstückhaft zu erkennen.

Mit den aus meiner Sicht bestehenden Risiken und Nachteilen der beabsichtigten Umgestaltung des verbleibenden Waldstreifens hat sich die Stadt auseinandergesetzt; und die anzupflanzenden Gehölze werden jetzt nicht mehr vorgegeben. Dieser Planungsbeitrag ist damit erledigt.

Auf meinen Hinweis bezüglich möglicher Altablagerungen hin hat inzwischen eine Abstimmung zwischen der Stadt und dem Umweltamt in meinem Hause und daran anschließend eine weitere Erkundung für einen der vermuteten Standorte stattgefunden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass eine für die aktuelle Planung bedeutsamer Altlastenverdacht nicht mehr besteht.

Meine Hinweise zu wasserrechtlichen Sachverhalten hat die Stadt zur Kenntnis genommen und in der Entwurfsbegründung dokumentiert. Sie gelten unverändert weiterhin, freilich ohne dass es einer nochmaligen Auseinandersetzung damit bedarf.

Ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 13.04.2005 weise ich darauf hin, dass die Belegenheit des Spielplatzes im Nahbereich von Regenwasser-Rückhaltemulden und der noch nicht endgültig aufgegebenen Eisenbahnstrecke bauliche Vorkehrungen zum Schutz der spielenden Kinder erforderlich machen kann.

Eine Kostenbelastung wird der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes erklärenmaßen nach wie vor nicht entstehen.

Im Auftrage

(Schaefer)

Abwägungsvorschlag

Auswirkungen auf Sandmagerrasen

Die Stadt hält an der Auffassung fest, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Magerrasenflächen nicht wahrscheinlich sind. Eutrophierungen derartiger Flächen aus dem Siedlungsbereich heraus erfolgen häufig durch das Ablagern von Gartenabfällen. Dabei werden in der Regel jedoch Flächen gewählt, die eher abgeschieden liegen. Im vorliegenden Fall werden die Flächen jedoch schon jetzt regelmäßig von Erholungssuchenden frequentiert. Anhaltspunkte dafür, dass im vorliegenden Fall durch derartige illegale Handlungen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu erwarten sind, liegen nach Auffassung der Stadt jedoch nicht vor.

Eutrophierungen durch Hundekot hält die Stadt ebenfalls nicht für so bedeutend, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Magerrasenflächen zu erwarten wären. Schon jetzt werden die Flächen von Spaziergängern mit Hunden regelmäßig genutzt. Der Stadt sind keine vergleichbaren Fälle bekannt, bei der die Zunahme von Erholungssuchenden um das hier zu erwartende Maß den Stoffhaushalt von Magerrasenflächen so nachhaltig beeinflusst hat, dass der geschützte Biotoptyp beeinträchtigt worden wäre.

Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Der Verweis auf festgesetzte Anpflanzungen auf den Baugrundstücken wurde aus der Tabelle entfernt.

Waldumwandlung

Aussagen zu diesem Thema sind nun unter Punkt 4.6 der Entwurfsbegründung zusammengefasst.

Entgegen der geäußerten Auffassung wird in § 8 Abs. 2 Satz 2 NWaldLG nur für die unter Punkt 2 und 3 des Satz 1 aufgeführten Genehmigungsverfahren und Verordnungen die Anwendung des Absatzes 5 durch Bau- und Naturschutzbehörden gefordert. Für den unter Nr. 1 genannten Bebauungsplan werden im Waldgesetz hingegen keine Entscheidungsgrundsätze benannt, so dass die Abwägung der Stadt nach den Grundsätzen des BauGB zu erfolgen hat. Dennoch sind unter Punkt 4.6 nun Aussagen hinsichtlich der unter § 8 Abs. 5 NWaldLG aufgeführten Aspekte des Waldes aufgeführt.

Der beschriebene Zustand des Waldes ist für seine Bedeutung für die verschiedenen Belange maßgeblich. Potentielle Funktionen oder Werte sind in der Abwägung nicht zu berücksichtigen, sofern keine Anhaltspunkte für die Realisierung etwaiger Potentiale gegeben sind. Auch ein günstigerer Zustand hinsichtlich des Schadbildes / der Vitalität des Bestandes würde die unter Punkt 4.6 aufgeführten Bewertungen nicht wesentlich verändern.

Spielplatz

Der Hinweis auf evtl. notwendig werdende Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

**Objekt- und
Landschaftsplanung**

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1 38373 Frellstedt 05355/98911

K. Voigts

Frellstedt, den 25.08.2005

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 07.07.05 bis einschließlich 08.08.05 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bebauungsplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 29.09.2005 durch den Rat der Stadt Helmstedt beschlossen.

Helmstedt, den 06.02.06

gez. Eisermann (S:)

Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Die Belange der Umwelt wurden in einem Umweltbericht (Seite 9 der Begründung) dargestellt und bewertet. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 25.04.2005 und der öffentlichen Auslegung in die Planung einbezogen. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Anregungen eingegangen, die mit einer Abwägung versehen ab Seite 22 in die Begründung eingestellt wurden. Einzelheiten zu der Notwendigkeit der Planung und den Abwägungsüberlegungen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind in der Begründung ab Seite 1 dokumentiert.

Aufgestellt: Helmstedt, den 06.02.2006

Im Auftrage

gez. Brumund

(Brumund)