

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss
und den Ortsrat Barmke

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. OTB 354 "Gewerbegebiet A2 Barmke"
- Auslegungsbeschluss -**

Stadt und Landkreis Helmstedt beabsichtigen, unmittelbar an der BAB – Anschlussstelle Rennau auf Flächen im Ortsteil Barmke ein Gewerbegebiet zu initiieren. In ihm sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die die unmittelbare Nähe zu einer Autobahn suchen. Dadurch können die günstigen Standortvoraussetzungen für zusätzliche Gewerbesteuererlöse und zur Schaffung von Arbeitsplätzen genutzt werden. Die Realisierung des Gewerbegebietes wird durch die Eigentumsverhältnisse erleichtert. Die Grundstücke gehören dem Landkreis Helmstedt. Vor Jahrzehnten war hier die Errichtung einer Mülldeponie geplant.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, damals noch mit dem Arbeitstitel Gewerbegebiet Barmke Autobahn, wurde am 26.01.2017 getroffen. Zwischenzeitlich hat es in Barmke zur Planung mehrere Informationsveranstaltungen gegeben, zuletzt am 10.04.2018. Alle erstellten Gutachten für den Bebauungsplan wurden ins Internet gestellt.

Die Planung hat sich konkretisiert und ist soweit gediehen, dass ein Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung öffentlich ausgelegt werden kann. Dann haben alle Interessierten die Möglichkeit, Stellungnahmen zu dem Entwurf zu geben.

In der anliegenden Begründung wird die Planung dezidiert erläutert. Ebenfalls ist eine Zusammenfassung von Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Bürgern, die im bisherigen Verfahren bereits einen Planungsbeitrag geleistet haben, beigelegt. Soweit erforderlich wurden die Stellungnahmen kommentiert.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. OTB 354 "Gewerbegebiet A2 Barmke" und der Begründung wird zugestimmt.

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. OTB 354 "Gewerbegebiet A2 Barmke" und der Begründung soll durchgeführt werden.

In Vertretung

Gez. Otto

(Henning Konrad Otto)

Anlagen:

Planzeichnung, textliche Festsetzung, ÖBV, Begründung, bisher eingegangene Stellungnahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Gewerbegebieten gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen unzulässig für:
 - 1.1 Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe, sofern sie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf insgesamt mehr als 100 m² Verkaufsfläche dauerhaft anbieten.
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
 - Reformwaren
 - Drogerien
 - Apotheken
 - Parfümerien
 - Sanitätshäuser
 - Oberbekleidung
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Uhren, Schmuck
 - Optik
 - Bücher
 - Schreibwaren
 - Büromaschinen, -einrichtung, Telekommunikation, PC, EDV-Bedarf
 - Foto
 - Sportartikel
 - Spielwaren
 - Fahrräder
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Glas, Porzellan, Geschenke, Hausrat
 - Antiquitäten und Kunstgegenstände
 - Heimtextilien, Handarbeitsbedarf
 - Blumen, Pflanzen
 - Zoobedarf
 - Babybedarf
 - Kioskbedarf/ Zeitschriften
 - Lebensmittel incl. Getränke
 - 1.2 Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie).
 - 1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe mit Unterrichtsräumen und Ähnliches sind in dem Lärmpegelbereich VII ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
2. Höhe baulicher Anlagen
 - 2.1 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist mit 15 m festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete technische Einrichtungen, wie z. B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlaufbauten oder Lüftungsanlagen, sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauNVO).

- 2.2 Für Werbetürme gilt abweichend von der textlichen Festsetzung 2.1 eine maximale Höhe von 20 m. Ausnahmsweise sind auch höhere Werbetürme zulässig, wenn die Richtlinie zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht eingehalten wird und die zuständige Straßenbehörde zugestimmt hat. Werbetürme sind nur auf Grundstücken von mindestens 8.000 m² zulässig. Je Grundstück ist nur ein Werbeturm zulässig.
Werbetürme im Sinne dieser Festsetzung sind mit Werbeanlagen versehene freistehende Werbepylone mit über 5 m Höhe. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB)
- 2.3 Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen und Werbetürme ist der höchste der baulichen Anlage angeschnittene Punkt des gewachsenen Geländes gem. § 5 Abs. 9 NBauO.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitigen Baugrenzen sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) Niedersächsische Bauordnung, Stellplätze und Werbeanlagen unzulässig. (§§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)
4. In den Gewerbegebieten sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
5. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000k oder weniger (warmweiß) zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6. Die zulässige Einleitmenge an Niederschlagwasser von den Baugrundstücken in die öffentliche Kanalisation ist bis maximal 15 l/(s*ha) zulässig. (§ 9 (1) Nr. 16 b BauGB)
7. Anlagen und Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes dürfen ein Emissionskontingent L_{EK} von 65 dB(A) tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschreiten.
- 7.1 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.
- 7.2 Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent.

Zusatzkontingente in dB für den Richtungssektor:

Bezugskoordinaten		Richtungssektor	Zusatzkontingent
x	y	Winkel A:	$L_{EK,zus}$ in dB(A)
32632101	5794350	200° bis 290°	5

Erläuterung: Nord = 360° = 0°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EKj} durch $L_{EKj} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

7.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb des Gewerbegebietes:

8.1 In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) gemäß des jeweiligen Lärmpegelbereichs erfüllt werden.

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume 1)	Bürräume und Ähnliches
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	≥ 80	--	50

1) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

8.2 Zum Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Bei Stellplatzanlagen mit mind. 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum wie z.B. Spitzahorn, Rotahorn, Stieleiche, Sumpfeiche, gewöhnliche Esche, schmalblättrige Esche, Winterlinde, holländische Linde zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bei Anlagen für PKW mit mehr als 10 Stellplätzen als gliedernde Elemente in die

Stellplatzanlage zu integrieren. Festgesetzte Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung, Hochstamm, mind. 14 – 16 cm Stammumfang zu setzen.

- 9.2 Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mind. 2 m Breite, 6 m Fläche und einem durchwurzelbarem Raum von mindestens 12 m³ Volumen vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum ist mit einer Mindestdiefe von 0,8 m mit einem Baumsubstrat nach FLL-Richtlinie oder gleichwertig herzustellen. Die offenen Flächen sind gegen Überfahren zu schützen.
 - 9.3 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10.1 Die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient der Anpflanzung, dem Erhalt und der Ergänzung vorhandener Gehölz- sowie Freiflächenstrukturen. Hierzu sind die vorhandene Gehölz-, Gras- und Staudenfluren zu erhalten bzw. zu entwickeln. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - 10.2 Innerhalb der **Maßnahmenfläche 1** sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gras- und Staudenfluren durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge bei den Gehölzen sind nachzupflanzen.
 - 10.3 Innerhalb der **Maßnahmenfläche 2** sind je 100 m² Fläche 1 standortgerechter Baum sowie 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind alleearartig entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Die verbleibenden Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, die Sträucher sind in Gruppen zu je 3 – 6 Stück zu pflanzen.
 - 10.4 Innerhalb der **Maßnahmenfläche 3** sind Gras- und Staudenfluren, durchsetzt mit Gehölzstrukturen zu entwickeln. Zusätzlich ist von Ost nach West verlaufend ein naturnah anzulegender Graben in die Fläche zu integrieren.
 - a) Die vorhandenen Gehölze im Süden sind zu erhalten.
 - b) Von dem östlichen Rand der Maßnahmenfläche 3 bis zum Regenrückhaltebecken im Westen ist der geplante Entwässerungsgraben naturnah zu gestalten. Die Uferbereiche sind leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:5 auszubilden. Das Ufer ist innerhalb eines 20 m breiten Streifens aufzuweiten und durch naturnah gestaltete, an den Graben angebundene Stillwasserbereiche mit wechselnden Böschungsneigungen und einer Mindestdiefe von 1,50 m zu erweitern. Der anfallende Bodenaushub ist angrenzend zu einer flachen Verwallung zu modellieren.
 - c) Innerhalb des 20 m breiten Streifens der Grabenrenaturierung sind beidseitig des Grabens vereinzelt oder in Gruppen Einzelbäume (Kopfweiden) anzupflanzen. Am südlichen Rand des Streifens sind auf einer Fläche von mindestens 4.000 m² Strauchpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen im Raster 1 x 1 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Streifens sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.

- d) Innerhalb der Fläche sind Gehölzinseln in Gruppen aus standortheimischen Laubgehölzen im Raster 2 x 2 m anzulegen. Es sind mind. 4 Gehölzinseln mit einer Mindestfläche von insgesamt 10.500 m² anzulegen.
 - e) Die übrigen Flächen sind durch Mahd und/oder extensive Beweidung zu einer artenreichen extensiven Grünlandfläche zu entwickeln.
Das Mahdgut ist abzufahren.
- 10.5 Die Anpflanzungen der Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände sind gegen Wildverbiss zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art in der auf den Abgang folgenden nächstmöglichen Pflanzzeit zu ersetzen.
11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltung ist ein Regenwasserrückhaltebecken naturnah anzulegen.

- a) Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:10 herzustellen. Die Randbereiche der Fläche und des Beckens sind gruppenweise mit Gehölzen, wie z. B. Baumweiden, im Wechsel mit Wiesenbereichen zu begrünen.
- b) Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen und mit Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen. Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.
- c) Die vorhandenen Gehölze im Westen sind zu erhalten.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Gewerbegebiete in dem Planbereich des Bebauungsplanes OTB 354 "Gewerbegebiet Barmke-Autobahn".
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Werbeanlagen.

§ 2 Werbeanlagen

2.1 Unzulässig sind:

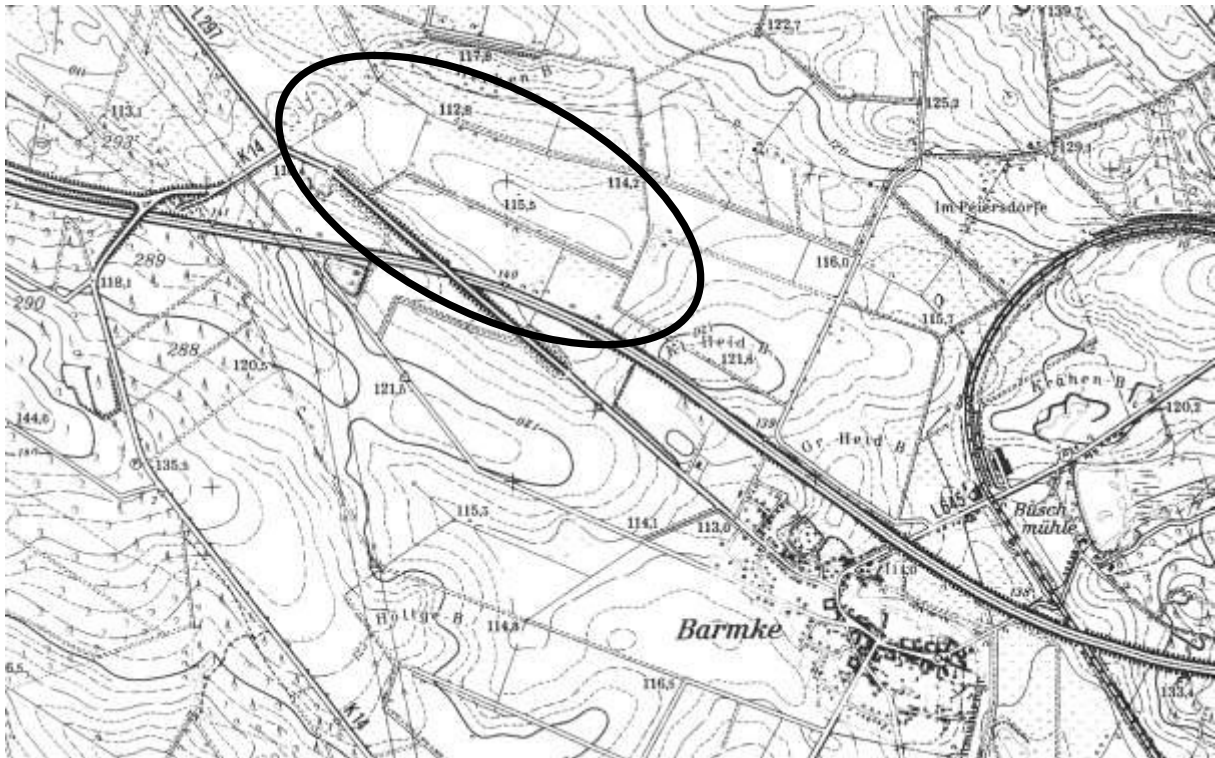
- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder City Light Boards,
- blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer
- akustische Werbeanlagen.

- 2.2 Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um max. 2,0 m überschreiten. Die Gesamthöhe darf maximal 15 m über dem gewachsenen Gelände betragen.
- 2.3 Freistehende Werbeanlagen sind wie folgt zulässig:
- Fahnenmasten bis max. 9,0 m, über gewachsenem Gelände
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 7,0 m über gewachsenem Gelände
 - Werbetürme im Sinne der textlicher Festsetzung 2.2

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Begründung zum Bebauungsplan OTB 354 "Gewerbegebiet A2 - Barmke"



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



Stand: 05/ 2018
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; M. Sc. Ing. L. Siedler; A. Körtge, K. Müller

Stadt Helmstedt

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Baugebiete	8
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.1.3 Bauweise, Baugrenzen	10
2.2 Verkehrliche Belange	10
2.3 Immissionsschutz	16
2.4 Grünordnung	23
2.5 Landwirtschaft	24
2.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien	24
2.7 Vorbeugender Brandschutz	25
2.8 Kampfmittel	25
2.9 Archäologie	26
2.10 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie	26
3.0 Umweltbericht	27
3.1 Einleitung	27
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	27
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	28
3.1.3 Merkmale des Vorhabens	28
3.1.4 Planungsalternativen	29
3.1.5 Nullvariante	29
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	29
3.2.1 Bestandsbeschreibung allgemein	30
3.2.2 Schutzgüter	30
3.2.3 Schutzgebiete	37
3.3 Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	38
3.3.1 Zu erwartende Auswirkungen	38
3.3.2 Entwicklungsprognose	42
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen	42
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	42
3.3.5 Andere Planungsmöglichkeiten	44
3.4 Zusatzangaben	44
3.4.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	44
3.4.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	44
3.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	46
4.0 Eingriffsbilanzierung	47
5.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	56
6.0 Flächenbilanz	56
7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	57
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	58
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	58
10.0 Verfahrensvermerk	59

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig im Einzugsbereich der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (beide Niedersachsen) und Magdeburg (Sachsen-Anhalt). Das Gebiet der Stadt erstreckt sich seit der Fusion mit der Einheitsgemeinde Büddenstedt am 01.07.2017 über rd. 48.924 ha, erweitert um die Ortsteile Büddenstedt und Offleben.

Nördlich des Stadtgebietes grenzt die Samtgemeinde Grasleben, östlich das gemeindefreie Gebiet Helmstedt sowie der Landkreis Börde (Sachsen-Anhalt), südlich und südwestlich die Gemeinde Schöningen und westlich die Samtgemeinde Nord-Elm an. Die Anbindung der Stadt Helmstedt an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über vier Anschlusspunkte an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet sowie die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstadt – Halberstadt). Die weitere Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Helmstedt zwischen Elm und Lappwald überwiegend im Ostbraunschweigischen Hügelland im Übergang zum Ostbraunschweigischem Flachland¹⁾ im Norden. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes liegt in der Helmstedter Mulde, welche von der Schunter und ihren Nebenläufen durchzogen wird.

Für die Stadt Helmstedt gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Helmstedt zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich ist im Norden des Stadtgebietes ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) erfasst.

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Helmstedt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³⁾.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Die Stadt ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (III 2.4 (10)) und Tourismus (III 2.4 (10)) festgelegt. Durch das Stadtgebiet verlaufen Haupt-eisenbahnstrecken (IV 1.3 (2)) mit einem Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (IV 1.3 (2) und (4)) sowie die Autobahn A 2 und Hauptverkehrsstraßen von regionaler und

¹⁾ Landschaftsrahmenplan Helmstedt für den Landkreis Helmstedt, 2003

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Helmstedt

überregionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)). An das nordöstliche und östliche Stadtgebiet grenzt der Naturpark Elm-Lappwald mit den RROP-Festlegungen Vorbehaltsgebiet für Wald (III 2.2 (4)), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) und (8)) und Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)). Weiterhin stellt der Naturpark ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dar (III 2.5.2 (6)).

Das Plangebiet selbst ist bis auf eine geplante Umgehungsstraße nach Grasleben (Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße, IV 1.4 (3)) frei von raumordnerischen Festlegungen. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)), überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) an. Im Westen und Süden grenzt die Landesstraße L 297 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) sowie weiter südlich die BAB A2 als Vorranggebiet Autobahn (IV 1.4 (2)) mit der Anschlussstelle 60 Rennau an.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich von Bebauung soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Dies stellt allerdings eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen nicht eingehalten werden kann. Die Gehölzaufstockung wurde in Anbetracht der Tatsache, dass eine bauliche Nutzung als Deponie durch den Landkreis Helmstedt erfolgen sollte, in der Vorausschau die Einbindung in das Landschaftsbild sicherstellen. Insofern war hier langfristig eine bauliche Nutzung geplant, welche eine entsprechende Abschirmung erfahren sollte. Vor dem Hintergrund des Planungsziels, ein autobahnnahes Gewerbegebiet für den Plangeltungsbereich zu entwickeln, weicht die Stadt Helmstedt für diesen Bereich daher von diesem Grundsatz der Raumordnung ab. Andere Flächen im Gemeindegebiet stehen aus unterschiedlichen Gründen für eine bauliche Inanspruchnahme nicht zur Verfügung. Entweder es bestehen erhebliche Restriktionen für die Flächen, sie weisen einen mangelnden Bezug zur Autobahn auf oder es besteht kein Zugriff. Infolgedessen kommt der Entwicklung von Gewerbebauflächen an diesem Standort ein hohes Gewicht zu.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Stadt Helmstedt besitzt in ihrer Ausdehnung vor dem 01.07.2017 einen wirksamen Flächennutzungsplan (wirksam 14.05.1980), der für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans landwirtschaftliche Fläche darstellt. Die Stadt Helmstedt ändert gleichzeitig den Flächennutzungsplan mit der 60. Änderung im Parallelverfahren in gewerbliche Baufläche, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Aufgrund der geplanten Entwicklung eines Gewerbegebietes im Umfang von rd. 35 ha im Außenbereich in unmittelbarer Nähe zu der Autobahnanschlussstelle Rennau, wurde die Überprüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens notwendig. In diesem Zusammenhang wurde von dem Zweckverband Großraum Braunschweig am 21.01.2016 eine Antragskonferenz durchgeführt. Nach erfolgter Erörterung der Sachlage sowie Abwägung aller Belange wurde festgestellt⁴⁾, dass auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden kann. Fol-

⁴⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Raumordnungsverfahren "Vorhabenplanung Barmke/Rennau", Landesplanerische Stellungnahme über die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens, Braunschweig, 27.04.2016

Stadt Helmstedt

gende Maßgaben sind zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung zu berücksichtigen:

- *Zitat Anfang*

"Maßgaben

Die nachfolgenden Maßgaben sind Teil der raumordnerischen Stellungnahme und nach § 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

- Landwirtschaft

- *Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch das Vorhaben ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Gemäß LROP 2012 3.2.1 und RROP 2008, III 2.1 (1) sollen landwirtschaftliche Flächen im Großraum Braunschweig wegen ihrer Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion, als natürliche Grundlage für den regionalen Wirtschaftsfaktor Landwirtschaft, für die nachhaltige Energiegewinnung, für Natur- und Klimaschutz, für Erholung und Tourismus sowie als wesentliche Elemente der Kulturlandschaft gesichert und entwickelt werden.*
- *Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Infrastrukturen im Vorhabengebiet verloren gehen, die für umliegende landwirtschaftliche Flächen bedeutsame Funktionen erfüllen. Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung sind diese in Abstimmung mit der Landwirtschaft bedarfsgerecht zu ersetzen (LROP 2012 3.2.1 und RROP 2008, III 2.1 (1)).*
- *Es ist zu vermeiden, dass Bereiche, in denen Flurbereinigungen bzw. Flurneuerordnungen u. a. im Rahmen des Ausbaus der BAB A 2 durchgeführt bzw. bereits abgeschlossen sind, für vorhabenbezogene Kompensationsmaßnahmen erneut herangezogen werden (RROP 2008, III 2.1 (5)).*

- Schutzgut Boden

- *Der vorhabenbezogene Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Boden ist zu minimieren und Boden ist flächensparend in Anspruch zu nehmen (LROP 2012 3.1.1.04 und RROP 2008 III 1.7).*

- Verkehr

- *Die Verkehrssituation ist vorhabenbedingt und großräumig zu begutachten. Maßnahmen zur Sicherung des regional und überregional bedeutsamen Straßennetzes sind darzustellen. Dies gilt insbesondere in Hinsicht auf belastende LKW-Ausweichverkehre im Zuge temporärer Umleitungen für die BAB A 2 an der Landesstraße L 297 sowie den Rückstau des LKW-Verkehrs auf die BAB A 2. Das Gutachten ist inhaltlich mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen (LROP 2012 4.1.02).*
- *Die im RROP 2008 festgelegte Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung zwischen der BAB A 2, AS Barmke/ Rennau bis zum Knoten B 244 ist zu berücksichtigen (RROP 2008 IV 1.4. (2)).*
- *Zur Umsetzung des Umweltverbundes und der intermodalen Mobilitätsbewältigung soll die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets auch über den ÖPNV und den Radverkehr gewährleistet werden. Beides ist in die Vorhabenplanung zu berücksichtigen (RROP 2008 IV 1.5).*

- Natur und Landschaft/ Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume/ Artenschutz

- *Maßnahmen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensation sind so weit wie möglich im Vorhabengebiet durchzuführen. Zu prüfen sind Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Renaturierung von Gewässern oder Ausbildung von Uferlandstreifen (LROP 2012 3.1.2 und RROP 2008 III 1.4. (4)).*

Hinweise für die nachfolgenden Verfahren

Die folgenden Hinweise und Anregungen sind für diese Landesplanerische Stellungnahme nicht entscheidungserheblich. Gleichwohl dienen sie der weiteren Ausarbeitung der Planunterlagen für nachfolgende Verfahren.

- Verkehr

- Der Landkreis Helmstedt regt an, frühzeitig ein integriertes Verkehrskonzept zu entwickeln und im Zuge der Bauleitplanung anzuwenden. Dabei ist die Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu suchen.
- Es wird angeregt, den Erschließungsarm zum geplanten Gewerbegebiet des geplanten Kreisverkehrsplatzes als Gemeindestraße vorzusehen.
- Die Leistungsfähigkeit des geplanten 5-armigen Kreisverkehrsplatzes soll mittels eines Verkehrsgutachtens dargelegt werden.
- Die Bauverbotszone sowie das Zu- und Abfahrtsverbot an der freien Strecke der L 297 sind mit Ausnahme der ggf. erforderlichen neuen Erschließungsstraßen zu beachten. Zufahrten an der freien Strecke der L 297 sind grundsätzlich nicht zulässig.
- Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sind für die BAB A 2 zuständige Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Hannover und die zuständige Straßenkreisverwaltung für die Kreisstraße K 14 als Baulastträger zu beteiligen.
- Die Beschilderung ist insbesondere hinsichtlich der Umleitungsverkehre bei Vollsperrungen auf der BAB A 2 zu optimieren. Es wird empfohlen, dass diese Thematik im zu erstellenden Verkehrsgutachten mit behandelt wird.

- Forstwirtschaft

- Die das Vorhabengebiet einrahmenden und gut eingewachsenen Gehölzstrukturen sind nach BWaldG und NWaldLG als Wald definiert. Funktionsverluste sind in Abstimmung mit der zuständigen Stelle waldrechtlich zu kompensieren.

- Natur und Landschaft/ Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume/ Artenschutz

- Biotopverluste sind gemäß BNatSchG zu beziffern und auszugleichen. Hinsichtlich des Artenschutzes sind Erhebungen bzw. Kartierungen und damit Betroffenheiten frühzeitig zu generieren. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind mit der zuständigen Stelle abzustimmen.

- Wasserwirtschaft

- Für die Wasserver- und -entsorgung ist frühzeitig neben geforderten Einzelmaßnahmen ein umfassendes Wasserwirtschaftskonzept zu erarbeiten. In Vorbereitung der Bauleitplanung sind Aspekte, wie die Berechnung der Vorflut, Anlagenkapazitäten und -anschlüsse sowie weitere fachliche Erfordernisse zu klären.

- Ver- und Entsorgung

- Im Vorhabengebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist aus diesem Grund bei der nachfolgenden Bauleitplanung zu beteiligen; sie behält sich vor, bei konkreter Berührung ihrer Belange, ihre Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken."

▪ Zitat Ende

Die Maßgaben und Hinweise werden im Planverfahren berücksichtigt. Bezüglich des in dem Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten, das Plangebiet querenden, "Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße" besteht die Möglichkeit, auch nach Umsetzung der Planung diese Trasse z.B. östlich des Plangebietes -bei Festhaltung an dieser Planungsabsicht- umzusetzen. Hierzu erfolgte eine Vorabstimmung mit der Regionalplanung; dem raumordnerischen Grundsatz wird insofern Rechnung getragen.

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

Die Stadt Helmstedt ist bestrebt, im unmittelbaren Bereich der Anschlussstelle der BAB A2 Rennau ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Ursprünglich war auf den Flächen die Errichtung einer Hausmülldeponie des Landkreises Helmstedt geplant. Durch die mittlerweile thermische Beseitigung der Abfälle wird eine Einlagerung nicht mehr erforderlich. Die Flächen sollen vordringlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen, welche aufgrund ihres Verkehrsaufkommens resp. der Nutzung einer unmittelbaren Nähe einer Autobahn bedürfen, wie z. B. Logistik.

Um die Anbindung des Planbereiches an die Landesstraße L 297 und Kreisstraße K 14 zu sichern, wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Im Zuge des Bebauungsplanes OTB 354 "Gewerbegebiet A2 Barmke" macht die Stadt von § 38 Abs. 3 des Nds. Straßengesetzes und § 17b Abs. 2 FStrG Gebrauch, und ersetzt die Planfeststellung mit vorliegendem Bebauungsplan (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan). Zusätzlich sind die Belange der Bundesautobahn im Bereich der Abfahrt 60 Rennau zu berücksichtigen.

Der Standort ist sehr gut verkehrlich angebunden. Die Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 297, mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn A 2. Hierfür ist im unmittelbaren Bereich der Abfahrt Nord die Errichtung eines Kreisverkehrs geplant.

Zur Ermittlung und Abstimmung der verkehrlichen Erschließung wird im weiteren Planverlauf ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses bildet die Grundlage der weiterführenden Verkehrsplanung in Abstimmung mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern.

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 61 ha. Davon entfallen rd. 38 ha auf das Gewerbegebiet und seine innere Erschließung, rd. 3 ha auf die äußere Erschließung, rd. 3 ha auf Flächen für die Regenrückhaltung und rd. 20 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Mit Blick auf mögliche Lärmimmissionen durch Betriebe im künftigen Gewerbegebiet und deren resultierende Verkehre auf das Wohnen in den umliegenden Siedlungsbereichen Rennau, Rottorf und Barmke und vor dem Hintergrund möglicher Lärmbelastungen durch Verkehrslärm der Autobahn sowie der angrenzenden Straßen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse in den Gewerbegebieten wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse nach Abwägung der Stadt in die weiteren Planungsüberlegungen eingeflossen sind.

Mit Beginn Frühjahr 2017 erfolgt eine artenschutzrechtliche Kartierung der Flächen sowie deren Umgriff, zur Feststellung des vorkommenden Arten. Hierbei erfolgt neben der Bestandsaufnahme der Avifauna, Fledermäuse, Feldhamster, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge auch die Feststellung von Pflanzen der Roten Liste Arten. In Verbindung mit der im Mai/Juni 2017 erfolgten Biototypkartierung wurde unter

Stadt Helmstedt

Berücksichtigung des § 1a BauGB im Rahmen der weiteren Planaufstellung die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung präzisiert.

In Gegenüberstellung von Bestand und Planung kann eine vollständige Kompensation des Eingriffes nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Insofern sind im weiteren Planverlauf externe Ausgleichsmaßnahmen in die Bilanzierung einzustellen, welche vor Satzungsbeschluss gesichert werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Bei dem Plan handelt es sich um einen sog. Angebotsplan. Da hier ohne die Festsetzung von Nutzungsausschlüssen alle Arten der Nutzungen gem. § 8 BauNVO zuzulassen wären, werden über textliche Festsetzung bestimmte Arten baulicher Nutzung ausgeschlossen (s. Kap. 2.1.1). Diese werden auf die notwendigen beschränkt, da durch den Landkreis Helmstedt sowie die Stadt Helmstedt als Grundstückseigentümer steuernd im Rahmen der Verkaufsverhandlungen Einfluss genommen werden kann. Aufgrund des geplanten Nutzungsspektrums erfolgt für die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Gewerbegebietes.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist durch die unmittelbare Nähe zu einer Anschlussstelle an die Autobahn A 39 geprägt. Im Zusammenhang mit der Darstellung "gewerbliche Baufläche" im Flächennutzungsplan (der sich parallel zum Bebauungsplan im Änderungsverfahren befindet und vor diesem wirksam werden wird) erfolgt daher die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO sind für das vorliegende Gewerbegebiet bestimmte Arten von Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Dabei sollen die vorliegenden Bauflächen vordringlich gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden, welche aufgrund ihrer Verkehrsaufkommen oder der Erreichbarkeit über die Autobahn auf einen derartigen Standort angewiesen sind. Insgesamt bleibt der Charakter der Gewerbegebiete gewahrt.

Ausgeschlossen werden Störfallbetriebe i. S. v § 50 BImSchG. Der Ausschluss erfolgt zum einen, um die übrigen angrenzenden gewerblichen Nutzung und die verbundenen Arbeitsplätze, zum anderen die Verkehre auf der BAB A2 sowie der angrenzenden L 297 zu schützenden. Zugleich dient die Einschränkung des Nutzungskataloges der Reduktion von Emissionen.

Aufgrund der hohen Lärmvorbelastung durch den Verkehrslärm auf das Baugebiet und der besonderen Schutzbedürftigkeit von Wohnräumen für betriebsbedingtes Wohnen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, etc. und der im Lärmpegelbereich VII hohen Anforderungen an den passiven Schallschutz, werden derartige Nutzungen aus Vorsorgegründen im Lärmpegelbereich VII ausgeschlossen. Auf

den verbleibenden Flächen besteht noch ausreichend Raum, derartige Nutzungen umzusetzen.

Der Rat der Stadt Helmstedt hat das Einzelhandelsentwicklungskonzept als städtebauliche Rahmenplanung mit Selbstbindungswirkung am 21.07.2007 beschlossen. Insofern erfüllt das Konzept die Voraussetzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist als Grundlage für die Bauleitplanung heranzuziehen.

Zur Sicherung der Einzelhandelsstrukturen stellt das Konzept die zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten Sortimente zusammen, die in einer für die Stadt spezifischen Liste zusammengestellt sind. Diese Sortimentsaufteilung bildet die Grundlage für den geplanten Steuerungsansatz.

Um die Innenstadt sowie den bestehenden Einzelhandel nicht zu schwächen und vor dem Hintergrund der Freigabe der Flächen für gewerbliche Nutzungen, schließt der Bebauungsplan den im allgemeinen in Gewerbegebieten zulässigen nicht-großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aus. Festsetzungen zum großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind nicht notwendig, da dieser nicht in Gewerbegebieten, sondern nur in entsprechend formulierten Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig ist. Um kleinere Verkaufsflächen z. B. im Zusammenhang mit Tankstellen in Folge zulassen zu können, wird eine Obergrenze von 100 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, der Bauweise und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Die Begrenzungen ermöglichen die Errichtung durchschnittlicher gewerblicher Betriebe. Um Flächen sparende Bauweisen zu fördern, sollen jedoch auch mehrgeschossige Gebäude errichtet werden dürfen, z. B. Bürogebäude.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des Nutzungsbedarfs mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt über die maximale Gesamtgebäudehöhe. Bezugsebene ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes, wobei eine textliche Festsetzung die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit dieser Höhe durch technische Anlagen und Bauteile regelt. Zugleich wird auch die Höhe der Werbetürme geregelt, in Übereinstimmung mit der örtlichen Bauvorschrift.

Damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen, Garagen, Werbeanlagen, etc. sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird, erfolgt der Ausschluss außerhalb der überbaubaren Fläche im Bereich angrenzender Straßenverkehrsflächen.

Zur Einfassung in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan mittels Maßnahmenfestsetzung auf der Fläche des Gewerbegebietes umlaufend den Erhalt resp. die Anpflanzung von Gehölzen sowie Gras- und Staudenfluren fest. Bei sämtlichen Anpflanzungen sollte der Vorrang autochthonem und gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut gegeben werden.

2.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Da bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes üblicherweise von großen Baukörpern auszugehen ist, wird eine von der offenen abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Die überbaubare Fläche wird großzügig durch Baugrenzen definiert. Dabei wird die Baugrenze umlaufend mit einem Abstand von 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen sowie den angrenzenden Maßnahmenflächen gewählt. Aufgrund der umlaufenden Gehölzstrukturen, welche vordringlich im Norden, Osten und einem Teilbereich südlich der Bauflächen auch Waldbaumarten beinhaltet, und aufgrund seines Charakters als Wald anzusprechen ist, wird in diesen Bereichen aufgrund der Gefahrenabwehr die Baugrenze mit einem Abstand von 20 bis 25 m zur Maßnahmenfläche festgesetzt. Dabei berücksichtigt die Baugrenze grundsätzlich einen Abstand von 25 m zu der bestehenden Bestockung. Im Norden und Osten werden die Gehölzstreifen zusätzlich um ca. 5 m in Richtung der Bauflächen ergänzt. Insofern hält die Baugrenze in diesen Abschnitten einen Abstand von 20 m zu der Maßnahmenfläche.

2.2 Verkehrliche Belange

Der Erschließung der geplanten Baufläche kommt eine vordringliche Bedeutung zu.

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über eine Zufahrt von der Landesstraße L 297, im Bereich der Autobahnanbindung. Die Planung sieht vor, den vorhandenen Knoten sowie die neue Anbindung mittels Kreisverkehr verkehrstechnisch zu lösen. Gleichzeitig ist geplant, eine zweite Zufahrt im Süden mit Anbindung an die L 297 zu schaffen. Dazu wurde eine verkehrstechnische Untersuchung⁵⁾ sowie darauf aufbauend eine Verkehrsplanung erstellt und mit den zuständigen und betroffenen Ämtern und Behörden vorabgestimmt.

Dabei unterliegt der notwendige Ausgleich für den planfeststellungersetzenden Teil des Bebauungsplans nicht der Abwägung.

Das Gutachten ermittelt Quell- und Zielverkehre von insgesamt rd. 9.480 Kfz-Fahrten pro Tag für das Planvorhaben. Diese unterteilen sich in rd. 7.400 PKW-Fahrten und rd. 2.080 Fahrten durch Schwerverkehr (größer 3,5 t).

Dem Gutachten liegt eine Verkehrszählung vom 29.03.2017 und 05.04.2017 sowie von Zählstellen in der näheren Umgebung zugrunde. Die Verkehrsbelastung wurde auf den Prognose-Nullfall 2030, resultierend aus den Verkehrsmengen des derzeitigen Ist-Zustandes, abgestellt. Entsprechend den Aussagen des Gutachtens ist im gesamten Untersuchungsraum mit stagnierenden resp. leicht sinkenden Verkehrsmengen zu rechnen, so dass die gezählten Verkehrsmengen gleichfalls für den Prognosehorizont angesetzt werden.

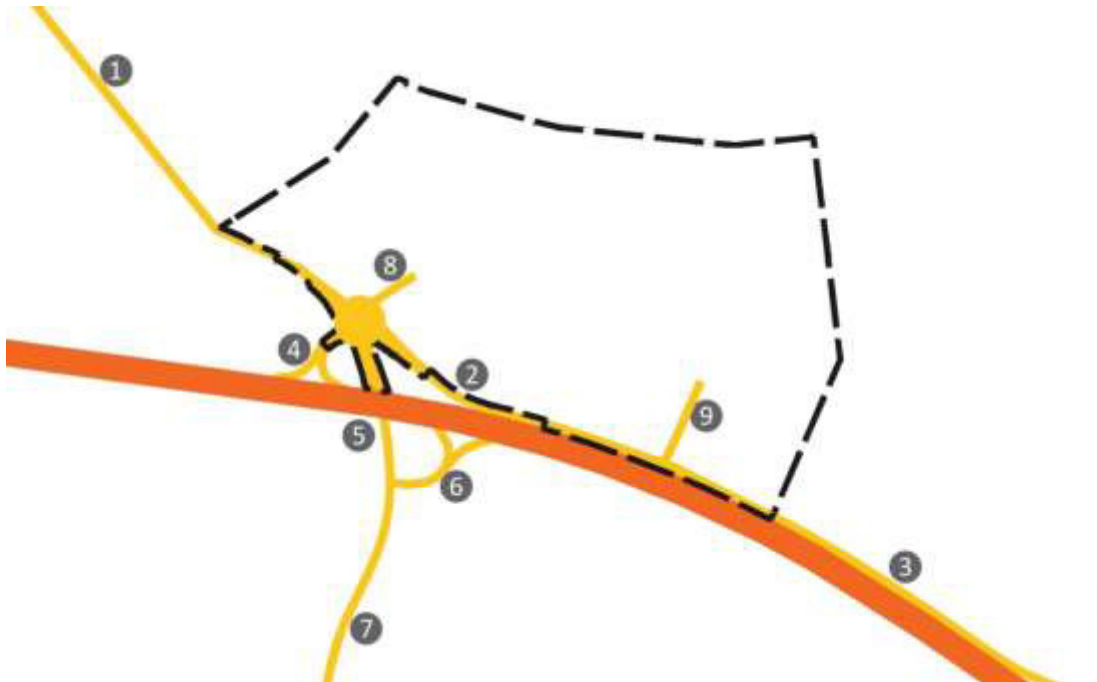
Die Gegenüberstellung des Prognose-Nullfalls mit dem Planfall verdeutlicht die Änderung der Verkehrsmengen in den jeweiligen Abschnitten:

Dabei wird deutlich, dass der überwiegende Anteil der Verkehre, rd. 70 vom Hundert, über den Knotenpunkt der Autobahn abgewickelt wird. Die verbleibenden Verkehre verteilen sich auf die Landes- und Kreisstraße, wobei es sich hier z.T. auch um Fahr-

⁵⁾ Zacharias Verkehrsplanungen, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Barmke an der BAB-AS Rennau in der Stadt Helmstedt, September 2017 und Ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Barmke an der BAB-AS Rennau in der Stadt Helmstedt, 09. Januar 2018

Stadt Helmstedt

ten von Beschäftigten in die umliegenden Gemeinden handelt. So wird es auf der L 297 Richtung Rennau zu einem Anstieg von rd. 950 Kfz/Tag und Richtung Barmke zu einem Anstieg von rd. 400 Kfz/Tag kommen.



Abschnitt	Lage	Prognose	Planfall
		Nullfall WTV 2030 [Kfz/ 24 h]	mit GE WTV 2030 [Kfz/ 24 h]
1	L 297, westlich Kreisverkehr Richtung Rennau	3.350	4.300
2	L 297 zwischen Kreisverkehr und Linksabbieger	1.400	4.850
3	L 297, östlich Linksabbieger Richtung Barmke	1.400	1.900
4	Autobahnabfahrt Nord	1.800	5.600
5	K 14 zwischen Kreisverkehr und Autobahnabfahrt Süd	2.000	7.150
6	Autobahnabfahrt Süd	1.800	4.650
7	K 14 südlich Autobahn	2.000	2.500
8	Innere Erschließung Kreisverkehr	--	6.050
9	Innere Erschließung Linksabbieger	--	3.400

WTV =durchschnittliche werktägliche Verkehrsmenge

Stadt Helmstedt

- Äußere Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über zwei Zufahrten: Einmal im Bereich des jetzigen Knotenpunktes L 297/Anschlussstelle Rennau/K 14 und zum anderen an der L 297 in Richtung Barmke.



Quelle: Ingenieurgesellschaft Nordwest GmbH

Der bestehende Knotenpunkt L 297/Anschlussstelle Rennau/K 14 ist bereits als vier-armiger Knotenpunkt ausgebaut. Das Gewerbegebiet wird über einen fünften Arm angeschlossen. Hierzu ist es erforderlich, die Knotenpunktgeometrie zu ändern. Anstelle einer Kreuzung ist ein Kreisverkehr geplant. Eine Leistungsfähigkeitsberechnung wurde mit dem Verkehrsgutachten durchgeführt. Nach diesem Verkehrsgutachten beträgt die Verkehrsstärke des Kreisverkehrs 13.225 Fahrzeuge pro Tag. Die stärkste Verkehrsbelastung wird auf dem Knotenpunktarm ins Gewerbegebiet mit 4.550 Fahrzeugen pro Tag und einem Schwerverkehrsanteil von 26 % für das Jahr 2030 erwartet. Anhand der prognostizierten Verkehrszahlen ergibt sich die Qualitätsstufe C für den Kreisverkehr.

Die Geometrie des Kreisverkehrs wurde anhand des Merkblatts für die Anlage von Kreisverkehren als kleiner Kreisverkehr bestimmt.

Der Außendurchmesser wird mit 50 m festgelegt. Die Kreisfahrbahn hat eine Breite von 7,00 m. Da aufgrund des Gewerbegebietes mit einer großen Anzahl von Schwerverkehr zu rechnen ist, wurden die Zu- und Ausfahrten großzügig geplant. Für die Zu- und Ausfahrt sind je Radien von 16 m gewählt.

Die Kreisfahrbahn wird in Betonbauweise hergestellt. Die seitlichen Einfassungen (Rinnen und Flachborde) sollen mit einem Gleitschalungsfertiger hergestellt werden, um eine größere Stabilität der Anlage zu erhalten.

Stadt Helmstedt

Die Kreiszufahrten müssen angepasst werden. Bis zur Hinterkante des Fahrbahnteilers werden sie in Betonbauweise analog der Kreisfahrbahn hergestellt. Hinter den Fahrbahnteilern ist es erforderlich, die bestehenden Straßen anzugleichen. Dieser Anschluss erfolgt in Asphaltbauweise.

Die Knotenpunktarme ab Hinterkante Fahrbahnteiler werden gemäß Belastungsklasse 32 nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus (RStO) geplant. Diese Einstufung ergibt sich aus der Ermittlung der dimensionsrelevanten Beanspruchung B nach den RStO, die mit 13,25 Mio. äquivalenten 10-t-Achsübergängen berechnet wurde. Die Kreisfahrbahn und die Knotenpunktarme bis Hinterkante Fahrbahnteiler werden gemäß der nächsthöheren Belastungsklasse, der Belastungsklasse 100, ausgebaut.

Für die Knotenpunktarme ab Hinterkante Fahrbahnteiler ergibt sich somit folgender Aufbau:

Asphaltdeckschicht	4 cm
Asphaltbinderschicht	8 cm
Asphalttragschicht	14 cm
Schottertragschicht	15 cm
Frostschuttschicht	30 cm
<hr/>	
Gesamtdicke	71 cm

Für die Kreisfahrbahn bis zur Hinterkante Fahrbahnteiler ergibt sich folgender Aufbau:

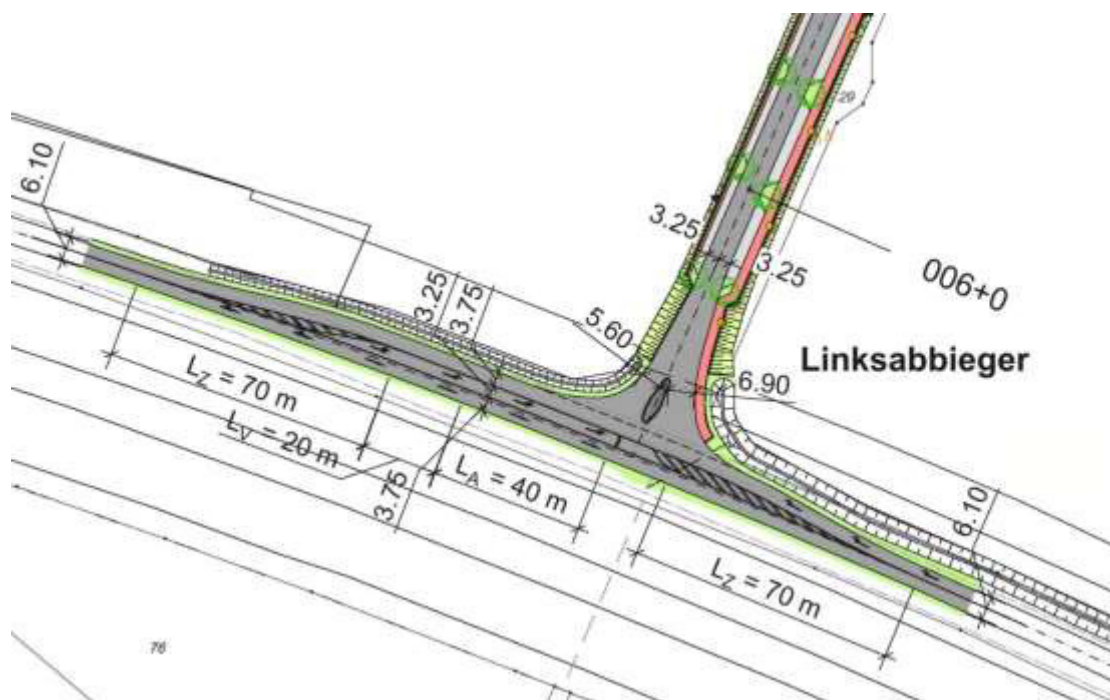
Betondecke	29 cm
Schottertragschicht	20 cm
Frostschuttschicht	30 cm
<hr/>	
Gesamtdicke	79 cm

Die Frostschuttschicht muss aus überwiegend gebrochenem Material bestehen, um die erforderliche Tragfähigkeit zu erreichen.

Die Fahrbahnteiler in den Knotenpunktzufahrten werden als Radfahrerüberfahrt ausgebildet und gepflastert.

Die Fahrbahn ist gemäß den Richtlinien für die Markierung von Straßen (RMS) zu markieren.

Stadt Helmstedt



Quelle: Ingenieurgesellschaft Nordwest GmbH

Die zweite Zufahrt zum Plangebiet an der L 297 wird mit einem Linksabbieger realisiert. Die vorhandene, durchgehende Fahrbahn ist für den Linksabbieger aufzuweiten. Die Verbreiterung wird gemäß der Belastungsklasse 32 nach den Richtlinien zur Standardisierung des Oberbaus (RStO) wie folgt gewählt:

Asphaltdeckschicht	4 cm
Asphaltbinderschicht	8 cm
Asphalttragschicht	14 cm
Schottertragschicht	15 cm
Frostschuttschicht	30 cm
Gesamtdicke	71 cm

Die Frostschuttschicht muss aus überwiegend gebrochenem Material bestehen, um die erforderliche Tragfähigkeit zu erreichen.

Die Geometrie des Linksabbiegers wird nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) als Typ LA2 gewählt, mit der Annahme, dass die L 297 der Entwurfsklasse EKL 3 zuzuordnen ist. Für den Rechtsabbieger wird der Typ RA5, für die Zufahrt der Typ KE5 gewählt.

Anhand der oben genannten Parameter ist in der Haupteerschließungsstraße zur Verdeutlichung der Vorfahrtsregelung ein Fahrbahnnteiler vorgesehen. Dieser wird so gestaltet, dass nachträglich ein Radweg entlang der L 297 mit Führung über den Fahrbahnnteiler gebaut werden kann. Der Fahrbahnnteiler wird gepflastert.

Die Fahrbahn ist gemäß den Richtlinien für die Markierung von Straßen (RMS) zu markieren.

- Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Geländes wurde auf die Anforderungen eines Gewerbegebietes abgestimmt. Die Planung sieht eine Straßenparzelle von 15 m Breite vor, in welcher die Fahrbahnbreite mit 6,50 m, Parkstreifen mit 3,00 m und einseitiger Gehweg mit 2,50 m angeordnet werden soll. Der verbleibende Bereich wird als Parkbereich bzw. Grünfläche genutzt werden. Für die Stichstraßen wurde die Straßenbreite mit 13 m festgesetzt.

In der Umsetzung wird auch die Einbindung des Gewerbegebietes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) abzustimmen sein. Der vorhandene Straßenquerschnitt lässt sowohl die Anlage von Busbuchten als auch von Haltestellenkapas zu.

- Park- und Stellplatzflächen

Im Plangebiet werden, bis auf die straßenbegleitenden Parkstreifen, keine gesonderten Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO auf den gesamten Bauflächen, mit Ausnahme der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Bereiche, zulässig.

Die notwendigen Stellplätze der Gewerbebetriebe sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

- Radverkehr

Entlang des übergeordneten Straßennetzes ist nur entlang des nordwestlichen Asts der L 297 und der K 14 ein Radweg vorhanden (aus Richtung Rennau nach Süplingen). In Richtung Barmke und Mariental ist entlang der L 297 kein Radweg vorhanden.

Aufgrund des Knotenpunktausbaus zu einem Kreisverkehr muss der vorhandene Radweg aufgenommen und neu hergestellt werden. Dieser wird einmal um den Kreisverkehr herumgeführt.

Eine Erweiterung entlang der L 297 Richtung Barmke und Mariental ist nicht vorgesehen. Lediglich der Fahrbahnteiler im zweiten Knotenpunkt wird entsprechend dimensioniert, sodass später eine Radfahrerfurt über den Fahrbahnteiler hergestellt werden kann.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine separat beschilderten Radwege vorgesehen. Insofern hat der Radfahrer die Fahrbahn zu nutzen.

- Bauverbotszone/ Bereich ohne Zu- und Abfahrt

An den freien Strecken der Landesstraße sowie Autobahn sind die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen, die sog. "Bauverbotszonen", in einer Breite von 20 m resp. 40 m, gemessen vom äußeren dem Baugrundstück zugekehrten befestigten Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen. Durch die parallele Führung von Autobahn und Landesstraße in dem südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist die Begrenzung der Autobahn maßgebend, da diese weiter in das Plangebiet hineinreicht.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Bauverbotszonen entlang der Landesstraße und Bundesautobahn, indem die vorhandenen Heckenstrukturen mittels Festsetzung der Maßnahmeflächen für den Erhalt oder die Entwicklung von Gehölzstrukturen derart ergänzt werden, dass die Grenze der Bauverbotszone vollständig in dem Be-

reich der Heckenstrukturen aufgeht. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan im Bereich der Bauverbotszone keine Bauflächen fest, so dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich ausgeschlossen wird. Insofern bedarf es keiner gesonderten Festsetzung. Gleiches gilt für Bereiche ohne Zu- und Abfahrt im Abschnitt der Landesstraße. Durch die festgesetzte Maßnahmenfläche ohne weitere Flächenfestsetzung ist ein Straßenanschluss in diesen Bereichen nicht möglich. Einzig die konkreten öffentlichen Verkehrsanbindungen an die Landesstraße werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Grundsätzlich gilt in Bauverbotszonen, dass in diesen Bereichen Werbeanlagen und bauliche Anlagen, auch solche, die nach der NBauO verfahrensrei sind, nur mit besonderer Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden dürfen. Durch die Erweiterung der angrenzenden Baum-Strauch-Hecke geht die Bauverbotszone vollständig innerhalb der Maßnahmenfläche auf. Einzige Ausnahme bilden die neuen Anbindungspunkte an die Landesstraße L 297. Für diese Erschließungsbereiche wird nach Abstimmung der Straßenplanung angepasst, sowie die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt.

Über die sog. "Bauverbotszonen" hinaus besteht entlang der Bundesautobahnen zusätzlich eine Baubeschränkungszone von 100 m, in der es bei der Errichtung von Werbeanlagen einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedarf. Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBS) zu beachten. Darüber hinaus regelt die vorliegende örtliche Bauvorschrift die Werbeanlagen.

2.3 Immissionsschutz

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und die infolge zulässigen Nutzungen entstehen Emissionen sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch die verbundenen Verkehre, welche auf die umliegenden Ortschaften Rennau, Rottorf und Barmke einwirken können. Gleichfalls bestehen durch die angrenzenden Straßen Lärmemissionen, welche sich auf das Plangebiet auswirken. Um die schalltechnischen Beeinflussungen des Planvorhabens abschätzen zu können und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu gewährleisten, wurde ein schalltechnisches Gutachten⁶⁾ erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Der Gutachter berücksichtigt für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms die Ergebnisse vorliegender Verkehrsdaten. Für den Abschnitt der BAB A2 geht das Gutachten von einer Verkehrsmenge von rd. 92.000 Kfz/Werktag, für die L 297 Richtung Rennau von 4.300 Kfz/Werktag, für den Bereich der L 297 südlich des Gewerbegebietes 4.850 Kfz/Werktag und weiter in Richtung Barmke von rd. 1.900 Kfz/Werktag sowie für die K 14 von rd. 2.500 Kfz/Werktag aus. Bei der inneren Erschließung wird von einer Gesamtbelastung von 6.050 Kfz/Werktag ausgegangen. Der LKW-Anteil schwankt je nach Straßenabschnitt zwischen 30 % südlich des Gewerbegebietes, 11 % im übrigen Bereich der L 297 und rd. 4 % auf der K 14.

Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation der Autobahn 2 sowie der angrenzenden Landes- und Kreisstraße erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 ⁷⁾ unter Beachtung

⁶⁾ Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet A2-Barmke" der Stadt Helmstedt, Garbsen, den 13.04.2018
⁷⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

Stadt Helmstedt

der Regelungen der DIN 4109 ⁸⁾. Für den Planbereich besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm.

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung (erheblicher baulicher Eingriff durch den der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg auszugehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder auf mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird) eines öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem. 16. BImSchV ⁹⁾ maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können.

Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um ca. 3 dB(A), wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum – bei ansonsten unveränderten Rahmenbedingungen – verdoppelt (+ 3 dB(A)) bzw. halbiert (- 3 dB(A)) wird. Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als Halbierung bzw. Verdoppelung der Geräuschimmissionsbelastung beschrieben.

In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1 ¹⁰⁾, wie folgende Tabelle zeigt:

Immissionsgrenz-, Richt- und Orientierungswerte				
Gebiet gem. BauNVO	18005 DIN Orientierungswerte Gewerbe u.ä.	TA-Lärm	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte	Sanierungsgrenzwerte Verkehr
	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾
§ 4 Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 (45) ²⁾	55/40	59/49	70/60
§ 6 Mischgebiet (MI)	60/45 (50) ²⁾	60/45	64/54	72/62
§ 8 Gewerbegebiet (GE)	65/50 (55) ²⁾	65/50	69/59	75/65

¹⁾ Tag: 06.00 – 22.00, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr

²⁾ Der in Klammern stehende Wert steht für Verkehrslärm nachts.

Verkehrslärm

Auswirkungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der BAB A2, der L 297 sowie der K 14 vorbelastet. Die resultierende Immissionsbelastung im Plangebiet

⁸⁾ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", November 1998, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin

⁹⁾ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12. 06. 1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

¹⁰⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

aus Verkehrslärm liegt am Tag zwischen 60 und 76 dB(A). Die höchsten Pegel liegen dabei im Süden des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zu der Anbindung der inneren Erschließung an die L 297. In diesen Bereichen ist die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zu der Baugebietsgrenze festgesetzt, so dass beidseitig im unmittelbaren Bereich der inneren Erschließung es zu kleinteiligen Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte kommen kann. Der maßgebliche Orientierungswert in Anlehnung an die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags, wird weitreichend, bis nördlich der inneren Erschließung überschritten.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm der Straßen ist vorhanden. Durch die besondere Lage direkt an der Autobahn mit dem Ziel der Ansiedlung entsprechender affiner Nutzungen kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Die Art der geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang des Baugebietes ist aufgrund der im Vergleich zu der BAB A2 tieferen Lage von bis zu rd. 5 m nicht zielführend. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2 m auf der Grundstücksgrenze durch z. B. eine Mauer, ggf. im Erdgeschoss der südlichen Bauflächen zu Pegelminderungen führen kann, jedoch nicht in den darüber liegenden Geschossen. Idealerweise ist eine Lärmschutzanlage direkt an der Lärmquelle anzusiedeln. Aufgrund der verbleibenden Durchdringungen für die Zu- und Abfahrten der BAB A2 sowie in Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen wird in Bezug auf die geplante gewerbliche Nutzung eine höhere Lärmbelastung in Kauf genommen. Auch bei der Errichtung von Lärmschutzwänden ist eine Überschreitung in den obersten Geschossen nicht auszuschließen.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

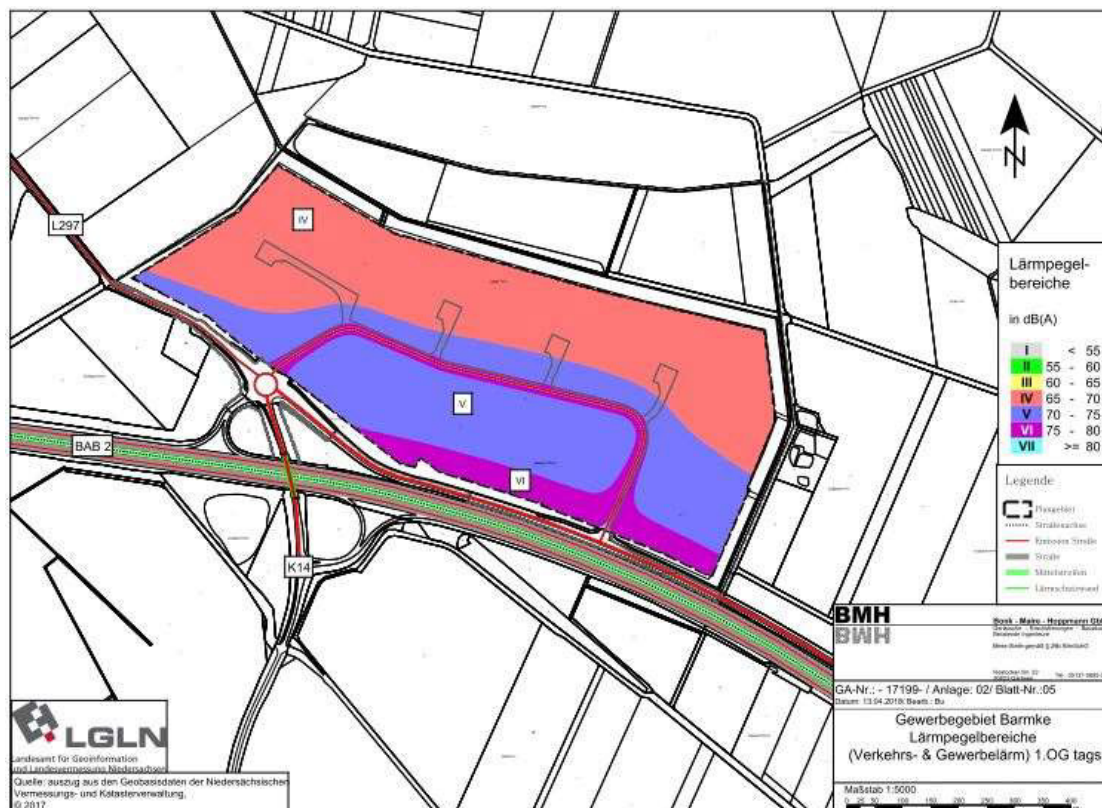
Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angegeben.

Das Schalltechnische Gutachten weist zwei grundlegende Herangehensweisen bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche auf.

In der für die Berechnung zugrunde zu legenden DIN 4109 ¹¹⁾ wird von den Mittelungspegeln der Beurteilungszeit "tags" ausgegangen, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln.

¹¹⁾ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", November 1998, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin

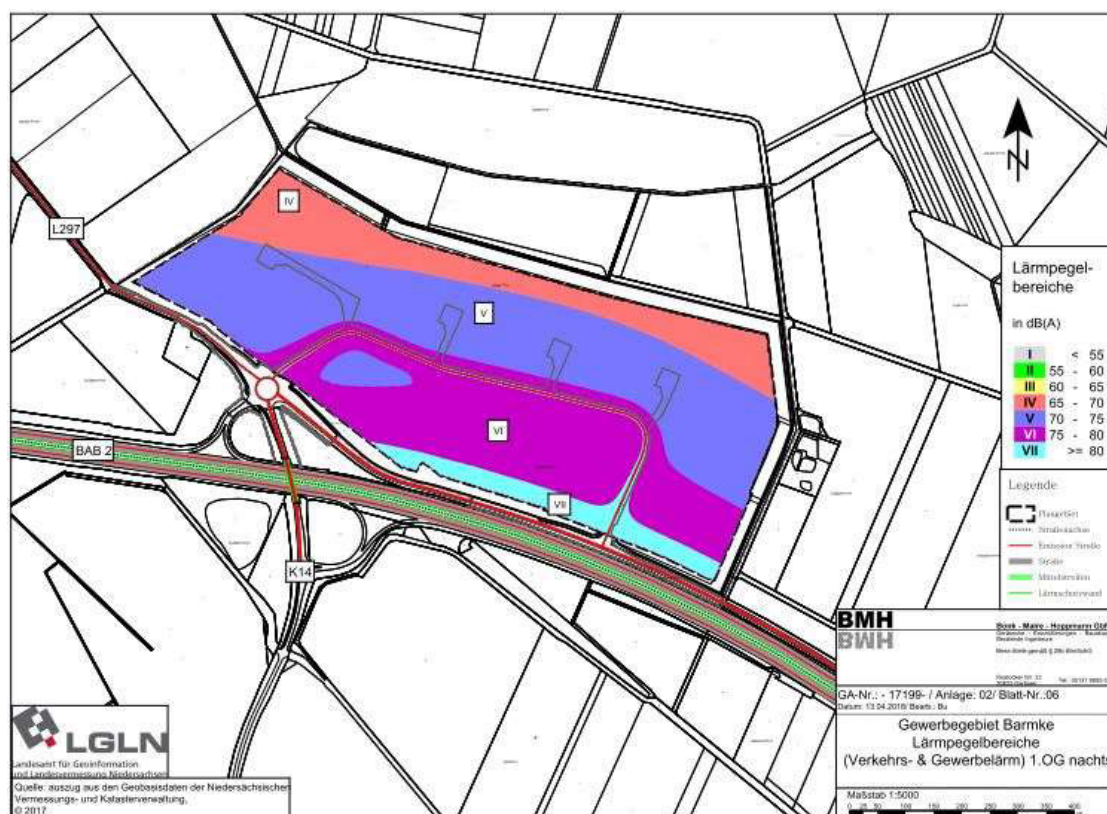
Stadt Helmstedt



Bei dem ersten gewählten Ansatz werden die Verkehrsmengen "tags" angesetzt, zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche. Der Ansatz der Norm geht davon aus, dass die Verkehrslärmimmissionen in der Nachtzeit i. d. R. um 10 dB(A) geringer sind als am Tage, so dass eine differenzierte Betrachtung der Geräuschsituation "nachts" nicht erforderlich wird.

Im vorliegenden Fall existieren aufgrund der Verkehrsdaten der BAB A 2 belastbare Daten des Verkehrsaufkommens "nachts", die -vordringlich aufgrund des höheren LKW Anteils in der Nachtzeit- bei Berechnung der zugehörigen Mittelungspegel eine geringere Differenz als die gem. Norm anzusetzenden 10 dB(A) ergeben, so dass der zweite Ansatz Relevanz für Nutzungen besitzt, welche auch in der Nachtzeit ausgeübt wird. Bei einer ausschließlichen Tagnutzung können die geringeren Lärmpegelbereiche des ersten Ansatzes für einen ausreichenden passiven Schallschutz maßgebend sein. Der Bebauungsplan übernimmt die Lärmpegelbereiche für beide Varianten.

Stadt Helmstedt



Das Baugebiet befindet sich danach im Lärmpegelbereich IV bis VII. Diese ergeben sich aus der Hochrechnung der nächtlichen Belastung auf der BAB A2. Sollte es sich im Zuge der beantragten Nutzung ausschließlich um eine Nutzung im Beurteilungszeitraum tags handeln, können entsprechend des Schallgutachtes die geringeren Lärmpegelbereiche angesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der einen und der anzuwendenden Regelwerke und Normen auf der anderen Seite setzt die Stadt die anhand der Nachtbetrachtung ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan fest.

Grundsätzliche Regelungen zum passiven Schallschutz werden in der VDI 2719 ¹²⁾, dem Abschnitt 5 der DIN 4109 ¹³⁾ sowie in der 24. BImSchV ¹⁴⁾ getroffen. Sowohl die VDI 2719 als auch die 24. BImSchV setzen detaillierte Kenntnisse der baulichen Verhältnisse (Wandaufbauten, Fensterflächen, etc.) voraus, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht erhoben wurden. Aus diesem Grunde trifft der Bebauungsplan Festsetzungen auf der Grundlage der DIN 4109, die pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raums definieren. Die Norm legt in Abhängigkeit von der Raumart (Schutzwürdigkeit, Nutzung) bestimmte Schalldämmmaße für das

¹²⁾ VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987

¹³⁾ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise", November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin

¹⁴⁾ Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung- 24. BImSchV), 4. Februar 1997, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1997, Teil I Nr. 8

Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem Lärmpegelbereich fest. Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können.

Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit liegen im Plangebiet zwischen 55 und 70 dB(A). Dabei treten die größten Pegelwerte - wie bereits bei den Tagzeiten im Nahbereich der BAB A2 auf. Der durch Verkehrslärm am höchsten belastete Bereich liegt für beide Tageszeiten im Bereich des Linksabbiegers an die L 297 im Süden des Planbereichs. In den Bereichen mit geplanter Neubebauung sind die Pegel innerhalb der überbaubaren Fläche bei freier Schallausbreitung im 1. Obergeschoss mit bis zu 70 dB(A) nachts anzusetzen. Auch wenn die Sanierungsgrenzwerte von 65 dB(A) nachts hier überschritten werden, wird eine Nutzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Wohnnutzungen sind in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise in Form des sog. betriebsbedingten Wohnens zulässig. Darüber hinausgehende schutzbedürftige nächtliche Nutzungen, wie z.B. Büro- und Hotelnutzungen sind mittels passiver Schallschutzmaßnahmen herstellbar. Hier wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entsprechender Nachweis zu führen sein.

Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass z.B. für Schlafräume oder Hotelzimmer ggf. eine Zwangsbelüftung erforderlich wird, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen oder im Einzelfall wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist. Gleichfalls ist auch hier durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Lage von besonders schutzbedürftigen Räumen in den geringer verlärmten Bereichen einzuplanen.

In der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörden für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover und Wolfenbüttel wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass resultierend aus dem Verkehrslärm der Bund keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernimmt. Diese werden nach Aussage des Gutachtes auch nicht notwendig.

Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen

Die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes sowie des Linksabbiegers im Bereiche der L 297 zur Anbindung des Planbereiches ist nach den VLärmSchR 97 als "erheblicher baulicher Eingriff" zu bewerten. Insofern ist gemäß der sechzehnten Verordnung zum Bundesimmissionsschutz (16. BImSchV) für die betroffene Nachbarbebauung zu prüfen, ob die Baumaßnahme einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auslöst. Hierbei wird i.d.R. davon ausgegangen, dass bei einer Entfernung von 500 m eine Durchmischung der Verkehre aus dem Plangebiet sowie dem üblichen Straßenverkehr erfolgt, so dass eine direkte Zuordnung der ursächlichen Verkehre nicht mehr erfolgen kann. Innerhalb eines Abstandes von 500 m vom Gewerbegebiet sind keine

schutzbedürftigen Nutzungen entlang dieser Strecke vorhanden. Das Gutachten prüft hier, um eine Aussage treffen zu können, trotz alledem die Auswirkungen der Zusatzverkehre auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufpunkte in den Ortschaften Rennau und Barmke. Dabei wird entweder anhand von bestehenden Bebauungsplänen oder der vorhandenen Nutzung grundsätzlich von einem Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete ausgegangen.

Das Gutachten kommt zu der Aussage, dass Lärmpegelerhöhungen in der Ortslage Rennau bis zu 2,2 dB(A) tags und 0,9 dB(A) nachts, sowie in der Ortslage Barmke bis zu 1,3 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts auftreten können. Bei den ermittelten Pegeln handelt es sich um Änderungen von < 3 dB(A). Darüber hinaus werden die relevanten Bezugspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durchgehend unterschritten. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verkehrslärminderung sowie Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Die Geräuschemissionen des Plangebietes werden durch die anlagenbedingten Geräusche wie Parkplatzlärm, Lieferverkehr, Ladetätigkeiten, Lüftungsanlagen etc. bestimmt. Für die Flächen des Planbereiches werden die für Gewerbegebiete "typischen" flächenbezogenen Emissionskontingente von 65 dB(A) tags sowie 55 dB(A) nachts festgesetzt, und die Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen in den angrenzenden Ortschaften betrachtet. Dabei wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes an den relevanten Aufpunkten in den angrenzenden Ortschaften angenommen. Exakte Aussagen oder Untersuchungen zu bestehenden Gewerbebetrieben in der Umgebung liegen dem Schallgutachten nicht vor. Insofern wurde bei der Geräuschvorbelastung durch Gewerbelärm auf das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm zurückgegriffen, welches besagt:

- Zitatbeginn

Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

- Zitatende

Das Gutachten berechnet für den am stärksten belasteten Aufpunkt im Westen der Ortslage Barmke Beurteilungspegel von 46,9 dB(A) tags und 31,9 dB(A) nachts. Die höchsten Pegel in der Ortslage Rennau wurden mit 45,6 dB(A) tags und 30,6 dB(A) nachts sowie der Ortslage Rottorf mit 45,1 dB(A) tags und 30,1 dB(A) nachts ermittelt. Insofern findet eine Unterschreitung der maßgebenden Orientierungswerte um mind. 7,9 dB(A) statt. Eine weitere Erhöhung der flächenbezogenen Emissionskontingente für Einzelflächen ist grundsätzlich möglich, und wird exemplarisch in dem Schallgutachten untersucht. Sollten im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens höhere Kontingente benötigt werden, hält sich die Stadt die Option einer bedarfsgerechten Änderung vor.

Südwestlich des Plangebietes besteht in unmittelbarer Nachbarschaft keine schutzbedürftige Bebauung. Insofern wird im Hinblick auf die Schallabstrahlung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, richtungsabhängige Zusatzkontingente festzusetzen. Die exakte Ausrichtung erfolgt anhand des Richtungssektors im Uhrzeigersinn zwi-

Stadt Helmstedt

schen 200° bis zu 290° bei einem 360° Kreis. In diesem Bereich wird ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) tags sowie nachts festgesetzt. Der Ursprung sowie die Nullachse (0° = 360°) sind zeichnerisch sowie durch die exakten Koordinaten festgesetzt. Die Nullachse entspricht der Nordrichtung.

Um das abstrakte Planungsinstrument "flächenbezogenes Emissionskontingent" auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelvorhaben handhabbar zu machen bzw. um Schallpegelminderungen durch abschirmende Maßnahmen (Wall, Wand, Gebäude etc.) zu berücksichtigen, lässt der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmen textlich zu. So kann eine geschickte Anordnung der Gebäude bzw. Ordnung der Betriebsabläufe dafür sorgen, dass der tatsächlich nutzbare ("wahre") Schallleistungspegel höher als der "immissionsbezogene" Kennwert ist. Zusätzlich wird auch hier ein sog. Nicht-Relevanzkriterium formuliert.

Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

2.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist weitestgehend von Feldhecken eingefasst. Angelegt wurden die Randeingrünungen im Norden, Osten und Süden vom Landkreis Helmstedt als Gehölzstrukturen vordringlich zur Eingrünung der damals geplanten Nutzung. Begleitend der L 297 im Südwesten des Plangebietes befinden sich ebenfalls Gehölzstrukturen, angelegt als Ausgleichsflächen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Flurstücke 12 und 25, Flur 10, Gemarkung Barmke).

Die umfangreichen Gehölzbestände in der Umfassung der Bauflächen werden als zu erhalten festgesetzt. Dieses erfolgt über die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Nummer 1. Dabei werden die Anpflanzungen größer gefasst als vorhanden, so dass neben dem Bestand zusätzliche Gehölzbereiche zu ergänzen sind. Die Festsetzung dient einerseits der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, andererseits stellen die Gehölze bereits strukturgebende Gehölzbestände dar, die der Eingrünung der Baugebiete dienen. In Teilbereichen des Nord-, Ost-, West- und Südrandes des Plangebietes werden die Bestände durch Anpflanzungen entsprechend ergänzt.

Im Bereich der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes von dem neu zu errichtendem Kreisverkehrsplatz in das Gebiet wird im Bereich der Rampe ebenfalls eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll im Bereich der Böschungen, welche in einer Neigung von 1 : 3,5 angelegt werden sollen, eine Begrünung mit vordringlich strauchartigen Gehölzen, durchsetzt mit Einzelbäumen, angepflanzt werden. Die Bäume sind alleesartig entlang der zukünftigen Erschließung zu setzen.,

Der überwiegende Anteil der Ausgleichsmaßnahmen soll in der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 3 im Norden des Planbereiches umgesetzt werden. Neben der Errichtung eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens in der angrenzenden Fläche für die Wasserwirtschaft sollen hier vordringlich Offenlandbiotope mit einzelnen Gehölzinseln entstehen. Vorhandene Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und in die Planung integriert. Gleichzeitig wird der das zukünftige Baugebiet querende Graben III. Ordnung verlegt und durch das Gebiet geführt. Die Uferbereiche werden leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungsneigungen ausgebildet. Die Uferbereiche werden inner-

halb eines rd. 20 m breiten Streifens durch Aufweitungen und durch die Anlage von bis zu 1,50 m tiefe Stillwasserbereiche naturnah gestaltet.

Um eine Gliederung und angemessene Durchgrünung von Stellplatzflächen zu gewährleisten, wird mindestens für je 6 Stellplätze die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes festgesetzt. Die Bäume sind ab 10 Stellplätzen in die Stellplatzanlagen für PKW zu integrieren. Bei LKW Stellplätzen können die Bäume auch in den Randbereichen gesetzt werden. Um ausreichende Wuchsbedingungen zu gewährleisten, sind für die Bäume ein Wurzelraum von mind. 12 m² mit einer Tiefe von mind. 1,50 m vorzusehen. Zur Gewährleistung einer möglichst zeitnahen gestalterischen Wirkung und der Erfüllung ökologischer Funktionen zur Stabilisierung des Naturhaushalts sind bei Neupflanzungen Mindestqualitäten des zu verwendenden Pflanzenmaterials sicherzustellen. Hierzu enthält der Plan entsprechende textliche Festsetzungen.

Eine Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen ist zur gestalterischen Einbindung der versiegelten Flächen wünschenswert und trägt zur Verkehrsberuhigung bei. Hierzu erfolgen keine gesonderten Festsetzungen; die Stadt wird dieses in der zukünftigen Straßenausbauplanung berücksichtigen.

2.5 Landwirtschaft

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Norden, Westen und Osten ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung. Dabei dienen die bis zu einer Breite von rd. 30 m bestehenden Hecken sowie die Neupflanzungen neben der Einbindung in das Landschaftsbild zugleich der Abschirmung gegen landwirtschaftliche Emissionen.

Die vorhandenen Drainagen sind abzufangen bzw. neu zu verlegen. Zu den Flurstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung ist ein Abstand mit Bewuchs einzuhalten. Hier wird in Analogie des sog. "Schwengelrechts" auf einen Abstand von mindestens 0,6 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen abgestellt. Ansonsten gelten die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes.

2.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind aufgrund der externen Lage noch nicht vorhanden. Hier ist in den folgenden Planverfahren die technische Erschließung und Machbarkeit mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären. Dabei haben die Abstimmungen mit dem jeweiligen Träger rechtzeitig zu erfolgen. Der aktuelle Planungsstand sieht vor, die Schmutzwasserbeseitigung über die Ortskanalisation Barmke sicher zu stellen und im weiteren Verlauf über die Druckleitung Emmerstedt in die Abwasserbehandlungsanlage Helmstedt zuleiten. Inwiefern im Bereich des Gewerbegebietes Schmutzwasserrückhaltung zur Steuerung der Einleitung resp. weitere Ertüchtigungen des bestehenden Systems erforderlich werden, wird noch zu klären sein.

Mangels geeigneter Kanalnetze und Vorfluter gestaltet sich eine Ableitung des Regenwassers schwierig, so dass für die Regenwasserbewirtschaftung eine eigenständige Lösung gefunden werden muss. Insofern besteht die Planungsabsicht, nordwestlich des Planbereiches eine Regenwasserrückhaltung zu errichten, welche durch kleinere Rückhalteeinrichtungen oder straßenbegleitende Mulden ergänzt wird. Gleichfalls ist auch eine Kombination von öffentlicher und privater Rückhaltung unter

Stadt Helmstedt

Anwendung von § 96 Abs. 3 NWG denkbar. Von einer grundsätzlichen Versickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenschichten nicht auszugehen.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Bedingt durch den tonig/ schluffigen Untergrund und die verbundenen technischen Voraussetzungen unterliegt die Errichtung einer Geothermieranlage einer Einzelfallentscheidung der Unteren Wasserbehörde. Insofern ist bei einer geplanten Nutzung von Geothermie in jedem Fall ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig und vorab an die genannte Behörde zu stellen. Es bestehen hingegen ausreichende Möglichkeiten, andere erneuerbare Energien zu verwenden.

2.7 Vorbeugender Brandschutz

In den folgendem Planverlauf ist zu prüfen, inwiefern die Leistungsfähigkeit des zukünftigen Netzes zur Absicherung des Brandgrundschutzes ausreicht. Ggf. wird hier im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes über eine Errichtung von Löschwasserteichen oder Löschwasserbrunnen nachzudenken sein. Gemäß planerischem Ansatz stellt die Stadt Helmstedt eine Grundabsicherung gem. DVWG Merkblatt 405 von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bei einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung. Ein weiterer Bedarf einzelner Gewerbetreibender ist ggf. durch die Bereitstellung von Löschwasser auf den Privatgrundstücken in Form von Löschwasserbecken oder Zisternen sicherzustellen.

Zu der Löschwasserversorgung gibt der Landkreis Helmstedt noch folgende Hinweise:

Bei einer Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz wären unbedingt Ringleitungen vorzusehen. Stichleitungen, wie sie sich bei den festzusetzenden Stichstraßen aufdrängen, können bezüglich des Leistungsvermögens nicht zu demselben Ergebnis führen.

Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind unbedingt Überflurhydranten vorzusehen. Unterflurhydranten haben sich in Gewerbegebieten als ungeeignet erwiesen.

Der maximale Abstand zwischen den Löschwasserentnahmestellen (d. h. den Hydranten) darf 120 m nicht überschreiten.

Sollte die Löschwasserversorgung nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden, sondern hierfür Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter vorgesehen werden, so sind diese in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle in meinem Hause auf der Grundlage der entsprechenden DIN-Normen herzustellen und zu betreiben.

2.8 Kampfmittel

Entsprechend der beantragten Luftbildauswertung bei dem Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln- Hannover zeigen die Aufnahmen keine Bombardierungen im Planbereich. In Bezug auf Abwurfkampfmittel bestehen für die vorhandene Nutzung keine Bedenken. Sollten

Stadt Helmstedt

bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

2.9 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.10 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

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

Das Plangebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen liegen bisher nur im Bereich der Feldwege vor. Insofern erfolgt ein Eingriff überwiegend in bisher ungestörten Boden.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens¹⁵⁾ liegen im gesamten Planbereich Ton, Tonstein und Tonmergelstein in Stärken von ca. 150 m vor. In Tiefen von rd. 20 bis 27 m werden die Schichten von Karbonatstein in Schichtmächtigkeiten von rd. 0,5 m unterbrochen. Im Bereich der Karbonatstein-Schicht bildet sich auch der Grundwasserstand in einer Tiefe von 20 bis 27 m aus, welcher keinen jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Ton-schichten schwankt um 1×10^{-7} m/s, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Aufgrund der vorhandenen Felddrainagen kommt es zu keiner anhaltenden Überstauung der Flächen. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Geländehöhen schwanken zwischen 116 und 113 m üNN. Dabei fällt das Gelände von Süden mit rd. 116 m üNN auf rd. 113 m üNN im Nordwesten. Im Osten des Plangebietes besteht eine kleine Erhebung (rd. 116 m üNN), welche in westliche Richtung in den Planbereich hineinzieht. Der tiefste Punkt befindet sich im Nordwesten mit rd. 113 m üNN.

¹⁵⁾ Institut für Grundbau und Bodenmechanik, Technische Universität Braunschweig, Die geologischen und hydrologischen Untersuchungen zur Planung der Hausmülldeponie Heidberg, Projekt-Nr. 1729/1, Braunschweig, Juli 1995

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend des Verfahrensstandes des Bebauungsplanes der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

Die Planung sieht eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von über 10 ha vor, so dass entsprechend Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) es sich um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen handelt, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Auf Grundlage des § 50 Abs. 2 UVP wird die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Anlage 1).

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sodass ein Gewerbegebiet nördlich der BAB A2, Abfahrt Rennau auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden kann. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von rund 61 ha und befindet sich zum Großteil im Besitz des Landkreises Helmstedt, welcher die Flächen zur Errichtung einer Hausmülldeponie erworben hatte. Durch die mittlerweile thermische Verwertung des Hausmülls ist eine Deponierung nicht mehr erforderlich, so dass die damalige Planungsabsicht nicht mehr besteht. Die Feldwege sind der Feldmarkinteressentschaft zugehörig. Die Heckenstrukturen auf den Flurstücken 12 und 25 entlang der L 297 sind im Rahmen des Autobahnbaus als Ausgleichsmaßnahme angelegt worden und unterliegen dem Bund.

Es werden Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung erstmals ermöglicht, sodass Ausgleichsmaßnahmen vonnöten sind.

Die Stadt Helmstedt plant die Entwicklung eines Gewerbegebietes an der Autobahnabfahrt Rennau (Abfahrt 60 an der BAB A2). Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Angebotsplanung in Bezug auf gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nähe zur BAB A2 vor.

Der Bedarf und die Entwicklung der Gewerbeflächen wurden im Vorfeld ermittelt. Hierbei liegt der Fokus auf verkehrsgünstige Standorte im Wirkungsbereich des Regionalverbandes.

Insgesamt werden im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OTB 354 "Gewerbegebiet A2 Barmke" folgende Flächenfestsetzungen getroffen:

Stadt Helmstedt

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	35,25 ha	58 %
Maßnahmenflächen	17,02 ha	28 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	3,19 ha	5 %
Straßenverkehrsfläche	5,55 ha	9 %
Summe Geltungsbereich	60,92 ha	100 %

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹⁶⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion¹⁷⁾
- Artenschutzrecht.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)¹⁸⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Stadt im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Planung wird in Anlehnung an das NLO-Modell (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie) erstellt.

3.1.3 Merkmale des Vorhabens

Um dem Bedarf an Gewerbeflächen an der BAB A2 gerecht zu werden, soll der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Barmke-Autobahn" zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich wird weiter zu allen Seiten von Flächen der Landwirtschaft gesäumt, wobei im Süden die Bundesautobahn A 2 sowie die Landesstraße L 297 verläuft. Östlich des Planbereiches befinden sich auf einem Privatgrundstück Fischteiche. Die Feldwege sind von Heckenstrukturen gesäumt. Diese sind in den Randbereichen stellenweise bis zu 30 m breit.

Die Erschließung ist durch die unmittelbare Nähe zu der L 297 sowie der BAB A2 gegeben.

¹⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁸⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, aktuelle Fassung

3.1.4 Planungsalternativen

Der Stadt Helmstedt stehen derzeit keine geeigneten Flächen, die für die Umsetzung eines Gewerbegebietes dieser Größenordnung für eine Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen, welche in unmittelbarer Nähe zu übergeordneten Straßensystemen und unter minimaler Beeinträchtigung der Schutzgüter benötigt werden, zur Verfügung. Die vorgeschaltete Überprüfung der Erforderlichkeit eines raumordnerischen Verfahrens¹⁹⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einzelner Belange (s. Kap. 1.2) der Standort für eine gewerbliche Ansiedlung ohne Durchführung eines Raumordnungsverfahrens entwickelt werden kann.

3.1.5 Nullvariante

Die Fläche des Plangeltungsbereiches stellt derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung dar. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde diese Fläche als solche bestehen bleiben. Andererseits ist die Gewerbefläche vonnöten, um dem Bedarf für Nutzungen, welche eine unmittelbare Nähe zur Autobahn benötigen wie z. B. der Logistikwirtschaft gerecht zu werden, sodass ein Ausbleiben einer erstmaligen Entwicklung des Gewerbegebietes nicht möglich ist.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.
- 📁 Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet. Hierzu wurde eine Biotoptypenkarte erstellt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- 📁 Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Die Stadt hat die Erstellung einer Biotoptypkartierung, eines artenrechtlichen sowie eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt wurden. Gleichfalls sind die Ergebnisse von Verkehrsgutachten und Verkehrsplanung in die weiteren Planentscheidungen eingeflossen.

¹⁹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Raumordnungsverfahren "Vorhabenplanung Barmke/ Rennau", Landesplanerische Stellungnahme über die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens, Braunschweig, 27.04.2016

3.2.1 Bestandsbeschreibung allgemein

Das 61 ha große Plangebiet liegt naturräumlich im Ostbraunschweigischen Hügelland und ist kontinental geprägt. Der Hauptbestandteil des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt. Weiter bestehen Flächen, die als artenarmes Intensivgrünland zu benennen sind. Ein Teilabschnitt im Westen des Plangeltungsbereiches ist asphaltiert. Der übrige Teil der Zuwegung ist mit einer Schotterdecke versehen.

Weitere Teile setzen sich aus Heckenstrukturen zusammen. Die Einfriedungen des Plangebietes sind teilweise bis zu 30 m breit und bereits dicht zugewachsen. Hierzu zählen die im Norden und Osten sowie stellenweise im Süden angrenzend zu der L 297 sich befindenden Strauch-Baumhecken.

Die Heckenstrukturen im Inneren des Plangebietes sind mit 3,0 – 5,0 m Breite schmaler. Zentral im Plangebiet gelegen befindet sich ein überdachtes Strohlager.

Im Folgenden wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter sowie die sicher ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern näher betrachtet. Die Biotopkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, O. von Drachenfels, Stand März 2011. Die jeweilige Bewertung der Schutzgüter, die Beurteilung des Eingriffes sowie die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen werden auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den Aktualisierungen von 1/2006 und 1/2012) vorgenommen. Die Bewertungsstufen sind von 1 - 3 zu treffen (Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung, Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung). Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt nach der Wertstufenskala nach Bierhals, O. von Drachenfels und Rasper (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004. Hierbei beinhaltet die Bewertungsskala die Stufen I – V (Wertstufe I = von geringer Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe V = von besonderer Bedeutung).

3.2.2 Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Geschützte Gebiete, die gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Das regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet keine Festlegungen.

Der Wirkkreis des Plangeltungsbereiches ist durch die vorhandene Umgebung stark eingeschränkt. Im Norden, Osten sowie Westen grenzen an das Plangebiet Ackerflächen an. Im Süden verläuft die L 297. Die starkbefahrene BAB A2 verläuft mit circa 20 m Abstand vom Plangebiet südlich der L 297.

Stadt Helmstedt

- Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist das Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung. Hier wird die Landschaft durch die landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Die nächstgelegenen Ortschaften sind Barmke, Rennau und Rottorf. Die kürzesten Entfernungen vom Plangebiet zu den nächstgelegenen Häusern der genannten Ortschaften betragen 800, 1000 und 1200 m, wobei Barmke von dem Vorhabengebiet durch die BAB A2 getrennt wird.

Für eine Erholungsnutzung ist das Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch die BAB A2 sowie die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignet. Es bieten sich hierzu Flächen, die weiter östlich und südlich liegen an, da an dieser Stelle Lärmschutzvorrichtungen gegeben sind.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für den Planungsbereich und die an den Bereich angrenzenden Flächen wurde im Mai 2017 eine Biotoptypen-Kartierung durchgeführt (Karte s. S. 33).

Die für das Gewerbegebiet vorgesehene Fläche weist überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (intensive Ackerbewirtschaftung) auf, die teilweise durch gut entwickelte Hecken gerahmt werden. Diese sind hauptsächlich als Strauch-Baumhecken mit Hasel, Holunder, Weißdorn, Ahorn, Erle, Hartriegel, Schlehe u.a. gekennzeichnet. Die Hecken entlang des zentral verlaufenden Wirtschaftsweges setzen sich aus rd. 2 m hohen Sträuchern zusammen. Diese Strukturen werden mit der Wertigkeit III eingestuft. Der Hauptteil des Planbereiches wurde 2017 intensiv landwirtschaftlich als Acker -vordringlich mit Weizen und Raps bestanden- genutzt, sodass die Fläche zunächst mit der Wertstufe I bewertet wird. Weitere Bereiche sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren mit der Wertstufe III und artenarmes Intensivgrünland einzustufen und mit der Wertigkeit II zu benennen.

Insgesamt bestehen folgende Biotoptypen innerhalb des Plangebietes:

Biotop Bestand	Wertstufe	Fläche ha
Strauch-Baumhecken (HFS/HFM)	III (IV)	5,77
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	II	5,13
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHF)	III	0,19
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)	III	5,04
Acker (A)	I	28,34
Artenarmer Scherhasen (GRA)	I	0,84
Straße/Wege (OVS/OVW)	I	2,81
Trittrassen (GRT)	I	0,16
Lagerplatz (OFL)	I	0,03
Plangebiet		48,31

Die Gehölzstrukturen befinden sich vordringlich in dem das zukünftige Gewerbegebiet umfassenden Areal. Der Anteil der Gehölzstrukturen beträgt in diesem Bereich rd. 5,26 ha HFM/ HFS. Die verbleibenden rd. 0,51 ha Feldgehölze befinden sich in-

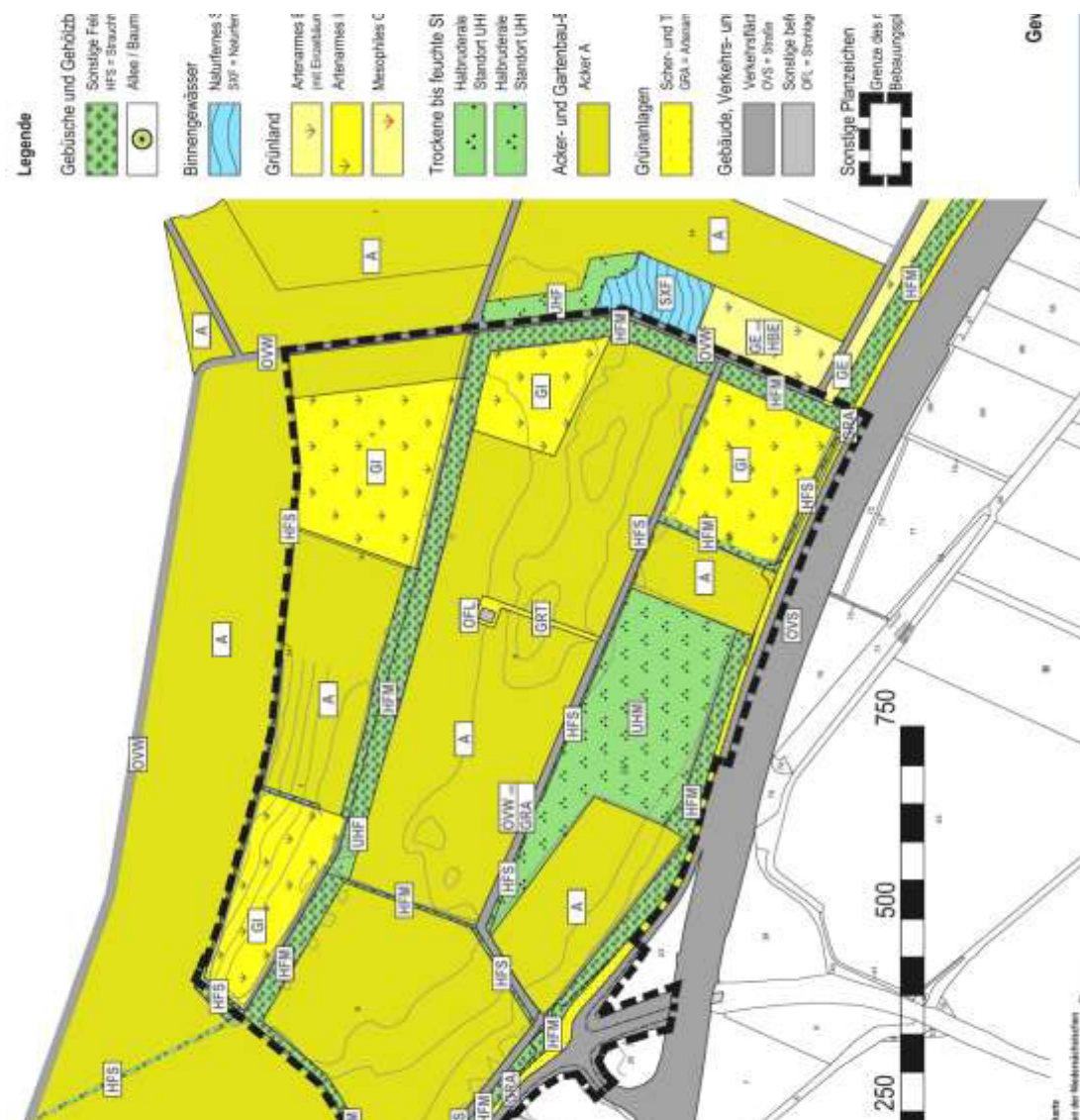
Stadt Helmstedt

nerhalb des Gebietes, überwiegend die Feldwege begleitend. Im Nordwesten ist eine Fläche von rd. 0,19 ha zwischen den ansonsten rd. 20 m breiten Gehölzstreifen nicht bestockt; hier handelt es sich um eine halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte. Das Plangebiet wird von einzelnen Entwässerungsgräben durchzogen.

Innerhalb des Grünlandes sowie der Gras- und Staudenfluren kommen diverse Pflanzen der Art *Primula veris* – gemeine Schlüsselblume (besonders geschützt) vor.

Biotop Ausgleichsfläche/ Regenrückhaltung nördlich des Gewerbegebietes	Wertstufe	Fläche ha
Strauch-Baumhecken (HFS/HFM)	III (IV)	0,51
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	II	2,58
Acker (A)	I	5,58
Artenarmes Intensivgrünland (GI) mit RL-Art	II 1/2	3,94
Plangebiet		12,61

In der nördlichen Fläche ist neben Ackernutzung vordringlich Intensivgrünland feuchter Standorte anzutreffen. Auf der östlichen Grünlandfläche kommen neben der *primula elatior* -hohe Schlüsselblume- auch Arten von *carum carvi* –Wiesenkümmel- vor. Bei letztgenanntem handelt es sich um eine Rote-Liste-Art. Diese ist innerhalb der zukünftigen geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen zu erhalten.



Um ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet zu untersuchen, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten²⁰ erstellt.

- Artenschutz

Das Untersuchungsgebiet wurde über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus gewählt. Die erforderlichen Kartierungen erfolgten von Ende März bis Ende August 2017.

Brutvögel

²⁰⁾ Umwelt und Planung Dr. Theunert, Artenschutzgutachten zu einem an der Autobahnausfahrt Nr. 60 (Rennau/Barmke der BAB A2 vorgesehenen Gewerbegebiet, Hohenhameln, September 2017

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden in dem Untersuchungsgebiet 63 Vogelarten nachgewiesen, davon 42 Arten innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes und seiner umgebenden Gehölzstrukturen. Bei den 42 Arten wurden 16 Brutvogelarten, 6 Arten mit Brutverdacht und 20 Arten als Nahrungsgäste festgestellt.

Dabei wurden die Arten mit Brutverdacht oder nachgewiesenem Brutvorkommen vordringlich in den das Plangebiet umfassenden Gehölzstrukturen sowie im Bereich der inneren Gehölze angetroffen.

Entsprechend der Roten Liste des Landes Niedersachsen wurden Arten der Vorwarnstufe mit dem Baumpieper und dem Stieglitz als Brutverdacht sowie der Gartengrasmücke, Gelbspötter, Goldammer und Nachtigall vordringlich in den Gehölzbereichen kartiert. Als gefährdete Arten der niedersächsischen Roten Liste Arten wurden der Feldschwirl und der Hänfling ebenfalls im Bereich der Gehölze aufgenommen. Der Wendehals als vom Aussterben bedrohte Art in Niedersachsen wurde in den Gehölzstrukturen im Nordwesten des Geltungsbereiches angetroffen. Als Brutvogel des Offenlandes wurden zwei Brutvorkommen der Feldlerche kartiert.

Graureiher, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Star und Turmfalke treten nur als Nahrungsgäste auf. Kuckuck, Rauchschwalbe und Star werden als gefährdet in der Roten Liste Niedersachsen, der Rotmilan als stark gefährdet geführt. Nachgewiesene Arten der landesweiten Vorwarnliste sind die angetroffenen Graureiher, Mehlschwalbe und Turmfalke.

Entsprechend dem § 7 BNatSchG sind sämtliche heimischen Vogelarten besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG; darüber hinaus sind die angetroffenen Arten Rotmilan, Turmfalke und Wendehals als streng geschützt eingestuft.

In der Bewertung stellt die Untersuchung Folgendes fest:

- Zitatbeginn

Für die weitere Bearbeitung berücksichtigt werden die "streng geschützten" Arten und die Arten der "Roten Listen" für Niedersachsen und Deutschland (Gefährdungskategorie 1 bis 3 und Vorwarnliste;...). Alle anderen sind in Niedersachsen weit verbreitet. Auch wenn es lokale, regionale oder gar landesweite Bestandsabnahmen in neuerer Zeit gegeben haben sollte, wird nicht davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen durch eine Umsetzung des Vorhabens verschlechtern wird respektive die "ökologische Funktion" gegenwärtiger Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die bei Umsetzung des Vorhabens betroffen wären, im räumlichen Zusammenhang nicht mehr gewahrt sein würde. Allerdings sind "CEF-Maßnahmen" zu ergreifen, wenn Vermeidungsmaßnahmen i. e. S. nicht hinreichend wirksam sein sollten bzw. von vornherein als nicht wirksam erachtet werden. Diese "CEF-Maßnahmen" müssten im artspezifischen Aktionsradius erreichbar sein. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG läge dann nicht vor.

- Zitatende

Als Vermeidungsmaßnahmen benennt das Gutachten den Erhalt der randständigen Heckenstrukturen, die Einflussnahme auf die Beleuchtung, Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlichen Flächen sowie Verbesserung der Gehölzstrukturen sowie des Nahrungshabitates. Diesen folgt der Bebauungsplan durch Erhalt resp. Erweiterung der Gehölzstrukturen, Regelungen zur Beleuchtung sowie Errichtung von Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet.

Fledermäuse

Stadt Helmstedt

Im Rahmen der durchgeführten Detektor- Erfassung wurden die Zwergfledermaus, der Große Abendsegler, die Breitflügelfledermaus, das Große Mausohr, die Rauhautfledermaus sowie die Fransenfledermaus nachgewiesen. Dabei besitzt das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Jagdhabitat, hier vordringlich die Randstrukturen der Gehölzbereiche. Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus bewohnen vordringlich Spaltenquartiere an Gebäuden sowie der Große Abendsegler Baumhöhlen. Quartiere sind aufgrund der fehlenden Strukturen im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert. Die nachgewiesenen Arten sind außerdem im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und somit "streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse".

Die Untersuchung kommt abschließend zu folgender Bewertung:

▪ Zitatbeginn

Mit unterschiedlichen Straucharten ausgestattete Hecken in weiträumig offenen Landschaften sind typische Jagdgebiete für Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus. Ihr Auftreten im Untersuchungsgebiet war von vornherein zu erwarten. Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus sind Wald bewohnende Arten. Erstere jagt aber auch in vielen anderen Lebensräumen, weshalb ihr regelmäßiges Auftreten in dem für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehenen Teil des Untersuchungsgebietes naheliegend ist. Großes Mausohr und Fransenfledermaus scheinen hingegen diesen Bereich nur zeitweilig zu nutzen. Offenbar gibt es einen Zusammenhang zum Mähen von Grünland beziehungsweise dem Abernten von Getreideschlägen, denn beide Arten traten erst dann auf. Von beiden Arten ist bekannt, dass sie sich von Tieren ernähren, die sich auf einem Substrat (Boden, Vegetation) aufhalten.

▪ Zitatende

Durch die unmittelbare Nähe zur BAB A2 und der L 297 besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung mit den entsprechenden Störwirkungen.

Um das Raumverhalten der Fledermäuse zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Dorm beurteilen zu können, wurde ein diesbezügliches Gutachten erstellt²¹⁾. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von den angetroffenen Arten das Große Mausohr, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler zu betrachten sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung einer Population konnte aufgrund der geringen Anzahl angetroffener Tiere resp. der nicht vorhandenen charakteristischen Art für das FFH Gebiet nicht festgestellt werden.

Das Vorkommen von Feldhamster, Haselmaus und Reptilien kann innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Zusätzlich wurden Tag- und Nachtschmetterlinge untersucht. Für die Tagschmetterlinge wurden 20 Arten, für die Nachtschmetterlinge 95 Arten nachgewiesen. Einzig der Nachtkerzenschwärmer (*Prospertinus prospertinus*) wurde als RL Niedersachsen detektiert. Da im Plangebiet wenige für die Raupen notwendige Futterpflanzen vorkommen, ist von einer Bodenständigkeit im Untersuchungsgebiet nicht auszugehen.

²¹⁾ Umwelt und Planung Dr. Theunert, Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Fledermausarten im FFH-Gebiet Dorm durch die Errichtung und den Betrieb eines Gewerbegebietes am BAB A2-Anschluss "Rennau/Barmke", insbesondere die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermausarten betreffend, Hohenhameln, den 13.02.2018

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Bauarbeiten werden außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen und durchgeführt.

- Schutzgut Boden/ Fläche

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten. Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Pseudogley bestimmt. Die Boden und Ackerzahlen liegen in einem mittleren Bereich von 48 bis 52.

Für das Schutzgut Boden liegen detaillierte Untersuchungen zu den Bodenverhältnissen am Standort im Rahmen hydrologischer Untersuchungen bezüglich der ursprünglichen Planung einer Hausmülldeponie vor, die 1995 in einer Zusammenfassung zusammengetragen wurden.

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten²²⁾ liegen im gesamten Planbereich Ton, Tonstein und Tonmergelstein in Stärken von ca. 150 m vor. In Tiefen von rd. 20 bis 27 m werden die Schichten von Karbonatstein in Schichtmächtigkeiten von rd. 0,5 m unterbrochen. Im Bereich der Karbonatstein- Schicht bildet sich auch der Grundwasserstand in einer Tiefe von 20 bis 27 m aus, welcher keinen jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Ton-schichten schwankt um 1×10^{-7} m/s, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Aufgrund der vorhandenen Felddrainagen kommt es zu keiner anhaltenden Überstauung der Flächen. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

Es sind keine Gefährdungen durch frühere bergbauliche Tätigkeiten sowie tektonische Störungen zu erwarten.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt weist für das Plangebiet einen von mittlerem Keuper und von eozänen Tonen und Sanden geprägten Bereich mit Überlagerungen durch eiszeitlichen Geschiebelehm und -mergel sowie Schmelzwasserablagerungen auf. Eine besondere Bodenfruchtbarkeit ist nicht gegeben.

Weiter benennt der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet eine starke Beeinträchtigung durch die Schadstoffbelastungen des Kfz-Verkehrs der unmittelbar angrenzenden BAB A2. So sind die Flächen in ihrer Funktionsfähigkeit des Bodens als beeinträchtigt und mäßig beeinträchtigt klassifiziert worden.

Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades ist der Boden im Bereich der ackerbaulichen Nutzungen aufgrund von mechanischen Bodenbearbeitungen sowie dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden als stark überprägten Naturboden einzustufen und somit der Wertstufe 2 zuzuordnen.

Der Wirtschaftsweg, der horizontal durch das Plangebiet führt, ist derzeit asphaltiert und daher mit der Wertstufe 1 bewertet.

Altlasten

Altstandorte innerhalb des Plangeltungsbereiches sind derzeit nicht bekannt.

- Schutzgut Wasser

²²⁾ Institut für Grundbau und Bodenmechanik, Technische Universität Braunschweig, Die geologischen und hydrologischen Untersuchungen zur Planung der Hausmülldeponie Heidberg, Projekt-Nr. 1729/1, Braunschweig, Juli 1995

Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich vorhanden. Durch den Planbereich verlaufen Gräben zur Drainierung der Felder resp. ein Graben III. Ordnung, welcher die Entwässerung von Flächen südlich der Autobahn sicherstellt.

Den hydrologischen Untersuchungen zu der ursprünglichen Planung der Hausmülldeponie nach handelt es sich im Plangebiet um den Pseudogley-Bodentyp. Die hydrogeologischen Standortbedingungen werden geprägt durch die im Verwitterungshorizont anstehenden Tonsteine, die als Grundwassergeringleiter eingestuft werden. Über Drainagen wird das anfallende Niederschlagswasser in die umliegenden Entwässerungsgräben eingeleitet.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 0 - 50 mm/a als gering angegeben.

Quellen sowie Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan benennt den Vorhabenbereich in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt als mäßig beeinträchtigt.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist an der L 297 nahe der Bundesautobahn 2 gelegen. Für das Schutzgut Klima/ Luft kann aufgrund der Lage und dem hohen Verkehrsaufkommen von einer Vorbelastung und somit von keiner hohen Bedeutung gesprochen werden.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich ist durch seine im Wesentlichen ackerbaulich genutzten Flächen landwirtschaftlich geprägt. Als linienhafte Elemente sind die vordringlich im Süden verlaufenden Straßen (BAB A2, L 297 und K 14) anzusehen. Durch die vorhandenen Heckenstrukturen im Norden, Osten sowie teilweise im Süden erfolgt eine deutliche Gliederung der Landschaft für diesen kleinräumlichen Teilbereich.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt bewertet das Landschaftsbild als mäßig beeinträchtigt. Als linienhafte Beeinträchtigung ist die südlich verlaufende BAB A2 dargestellt. Das Plangebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Bodennutzung mit Ackerland und Grünlandflächen. Insgesamt hat dieser Standort eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild, sodass dieses Schutzgut der Wertstufe 2 zuzuordnen ist.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für diesen Bereich als auch der näheren Umgebung nicht bekannt.

3.2.3 Schutzgebiete

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Dorm 3731-331" befindet sich in ca. 750 m Entfernung südlich der BAB A2. Hierbei handelt es sich um das für Brutvögel wertvolle Landschaftsschutzgebiet "LSG HE 00013 Mittlere Schunter".

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "LSG HE 00015 Lappwald" liegt circa 800 m östlich des Plangeltungsbereiches.

Stadt Helmstedt

Aufgrund des Abstandes ist von einer Beeinflussung der Schutzgebiete durch die vorliegende Planung nicht auszugehen und insofern ist keine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung erforderlich.

3.3 Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

3.3.1 Zu erwartende Auswirkungen

An dieser Stelle erfolgt eine integrierte Behandlung der Schutzgüter, da die meisten in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einwirken.

Die Planung sieht vor, das Flächen, die derzeit hauptsächlich ackerbaulich genutzt werden, zu Gewerbeflächen von insgesamt 35,25 ha festgesetzt werden, sodass hier eine erstmalige Bebaubarkeit von rund 28,20 ha gegeben ist. Zur internen Erschließung sollen rund 2,88 ha und für die äußere Erschließung erstmalig 0,24 ha über die versiegelte Fläche hinaus überbaut werden.

Biotop Planung	Wertstufe	Fläche ha
Versiegelbare Gewerbefläche	I	28,20
Strauch-Baumhecken (HFS/HFM)	III	6,97
Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHF)	III	0,19
Artenarmer Scherhasen (GRA)	I	7,83
Straße/Wege (OVS/OVW)	I	4,27
Plangebiet		47,46

Das Vorhabengebiet befindet sich im Naturpark Elm-Lappwald. Aufgrund der unmittelbaren Nähe und Vorbelastung der BAB A2 hat der Bereich keine wesentliche Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung des Naturparks.

Die für die einzelnen Schutzgüter maßgeblichen potentiellen Beeinträchtigungen bzw. entstehenden Entwicklungspotentiale sind im Folgenden aufgezeigt.

- Schutzgut Mensch

Durch die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes an der BAB A2 wird dem ermittelten Bedarf nachgegangen.

Die Fläche des Plangebietes hat für den Gesichtspunkt Erholung keine Relevanz. Negativ zu bewerten ist der Einschnitt in die Landschaft, der mit der vorliegenden Planung erfolgen wird. Im Bereich des Geltungsbereiches wird sich das Ortsbild im Wesentlichen verändern und eine neue Wirkung für die Wahrnehmung bringen.

Weiter ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die geplanten gewerblichen Nutzungen zu rechnen. Die zusätzlichen Verkehre wurden mittels Gutachten ermittelt und ihre Auswirkungen auf die angrenzenden Ortschaften betrachtet. In den

anliegenden Ortschaften kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrslärms durch das geplante Gewerbegebiet um unter 3 dB(A). Die maßgebenden Grenzwerte werden sicher eingehalten.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die BAB A2 ist der Bereich vorbelastet und bringt gleichzeitig den Vorteil der schnellen Abwicklung des Fernverkehrs. Insofern ist den Belastungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm mittels passiver Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich in 800, 1000 und 1.200 m Entfernung; zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein Schallgutachten erstellt, welches sicher nachweist, sodass eine direkte Beeinträchtigung von Wohnsiedlungen ausgeschlossen werden kann.

Weitere Angaben sind dem Kapitel 2.3 Immissionsschutz zu entnehmen.

Die Emissionen von Geräuschen und Schadstoffen durch den Betrieb ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt.

- Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Mit den vorbereitenden Maßnahmen für eine Bebauung der hauptsächlich ackerwirtschaftlich genutzten Fläche ist die Freimachung sowie teilweise eine Rodung des Vegetationsbestandes vonnöten. Die Heckenstrukturen, die den Plangeltungsbereich säumen, werden im Wesentlichen erhalten und ergänzt.

Das geplante Gewerbegebiet nimmt überwiegend bisherige Biotop der Wertstufen I und II in Anspruch. Trotz umfangreicher Versiegelungen entstehen deshalb nach dem NLÖ-Modell keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Weiter werden stellenweise Heckenstrukturen durch die vorliegende Planung entfernt, die eine Wertigkeit von III betreffen. Hier wird ein angemessener Ausgleich erforderlich.

Durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhöht sich wiederum stellenweise der Flächenwert der Biotop, die innerhalb der Bilanzierung gutgeschrieben werden.

Es wird zur Eingriffsminimierung zu beachten sein, dass die Arbeiten zur Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März auszuführen sein werden.

Die artenschutzrechtliche Bestandserfassung der Avifauna, Fledermäuse, Feldhamster, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge und Pflanzen der Roten Liste Arten wurde im Frühjahr 2017 begonnen und bis in den Spätsommer 2017 fortgeführt. Anhand der vorkommenden Arten wurde ein geeigneter Ausgleich formuliert.

Durch die GRZ von 0,8, die für eine optimale Nutzung der geplanten gewerblichen Flächen vonnöten sein wird, wird eine vollständige Kompensation nicht im Plangebiet umzusetzen sein, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Durch die unmittelbare Nähe zur BAB A2 und der L 297 besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung mit den entsprechenden Störwirkungen.

- Schutzgut Boden/ Fläche

Die Planung sieht circa 35,25 ha Fläche bezgl. der Gewerbeflächen und 2,88 ha für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches vor. Für die äußere Erschließung

werden 0,24 ha für Straßenverkehrsfläche zusätzlich in Anspruch genommen. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 und der Versiegelungen im Straßenbereich werden erstmalig bis zu 31,32 ha Versiegelung ermöglicht. Innerhalb der Versiegelungen der Bauflächen und der Verkehrsflächen werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut erzeugt. Bodenabtrag ist durch den erforderlichen Bodenaushub im Bereich der Regenwasserrückhaltebecken zu berücksichtigen. Veränderungen des Bodens bei den Bauarbeiten sind durch den Aushub von Baugruben, die Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabung und Aufschüttung sowie durch das Befahren mit schweren Baumaschinen zu erwarten. Schichtung, Form und Struktur des gewachsenen Bodens wird verändert unter gleichzeitiger Zerstörung der Bodenfunktionen.

Maßnahmen zum Ausgleich für die Bodenversiegelung gehen im Regelfall mit den Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzfachlichen Schutzgüter einher. So tragen Bepflanzungen, Flächenstilllegungen usw. zu einer Belebung und Regeneration des Bodens bei.

Der Großteil der Fläche ist aufgrund der ackerbaulichen Nutzungen durch die mechanischen Bodenbearbeitungen sowie dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden als stark überprägten Naturboden einzustufen und somit der Wertstufe 2 zuzuordnen. Die Bodenumlagerung im Bereich der Festsetzungen als Fläche für die Wasserwirtschaft mit Zulässigkeit einer Regenwasserrückhaltung verursacht zunächst erhebliche Auswirkungen auf Böden allgemeiner Bedeutung. Durch die gleichzeitige Festsetzung einer Ausführung als naturnah gestaltetes Erdbecken wird jedoch gewährleistet, dass die beeinträchtigten Bereiche der natürlichen Bodenentwicklung zur Verfügung stehen und die beeinträchtigten Bodenfunktionen wiederhergestellt werden, so dass keine erhebliche Auswirkung verbleibt. Die geplanten Versiegelungen rufen erhebliche Beeinträchtigungen hervor, sodass folglich von der Wertstufe 3 zu sprechen ist.

- Schutzgut Wasser

Resultat des durch die Planung eintretenden Versiegelungsgrades ist ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, dessen Bewirtschaftung im Rahmen des Planvollzuges abschließend zu klären ist. Der Bebauungsplan sieht für diesen Zweck eine Fläche für die Wasserwirtschaft im Nordwesten vor, welche für eine Regenwasserrückhaltung gesichert wird.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für den Planungsbereich eine mäßige Beeinträchtigung des Grundwassers fest.

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 28,20 ha durch die Überbauung des Gewerbegebietes und 3,12 ha für die erweiterte innere und äußere Erschließung neu vorbereitet. Für Oberflächengewässer entstehen nach derzeitigem Stand der Planung keine wesentlichen Auswirkungen. Der das Plangebiet von Süden nach Norden Querende Graben III. Ordnung soll an den östlichen Rand des Plangebietes verlegt werden, und in Folge durch die Maßnahmenfläche 3 an das bestehende Grabensystem im Nordwesten angeschlossen werden. Hierfür wird ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser soll durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken oder Bewirtschaftung auf den Gewerbeflächen gesammelt werden und zeitlich verzögert dem Naturhaushalt zugeführt werden und steht somit weiterhin dem Naturhaushalt zur Verfügung.

Angesichts der oberflächennahen Tonschichten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers derzeit nicht möglich. Aufgrund der vorhandenen Felddrainagen kommt es zu keiner anhaltenden Überstauung der Flächen.

- Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet ist an der Landesstraße L 297 nahe der Bundesautobahn A 2 gelegen. Für das Schutzgut Klima/ Luft kann aufgrund der Lage und dem hohen Verkehrsaufkommen auf der Bundesautobahn von keiner hohen Bedeutung gesprochen werden. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es jedoch zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit, sodass von einer Wertstufenverschiebung von 2 auf 3 zu sprechen ist.

- Schutzgut Landschaft

Mit der Rodung und der Baufeldfreimachung wird das Landschaftsbild aus Blickrichtung der L 297 durch die geplante Bebauung verändert. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch die vorliegende Planung innerhalb des Geltungsbereiches komplett entfernt und im Inneren des Geltungsbereiches werden Heckenstrukturen zu roden sein. Die Einfriedung des Plangebietes bleibt im Wesentlichen erhalten resp. wird im Westen und Südosten ergänzt und bindet somit das geplante Gewerbegebiet in das Landschaftsbild ein. Vordringlich die Ergänzungen im Norden und Nordwesten der vorhandenen Heckenstrukturen sorgen für eine Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Sichtrichtung der Gemeinden Rennau und Rottorf.

Der Planbereich ist derzeit durch seine im Wesentlichen ackerbaulich genutzten Flächen landwirtschaftlich geprägt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur BAB A2 ist der Bereich stark vorbelastet. Somit hat dieser Standort eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild, sodass dieses Schutzgut der Wertstufe 2 zuzuordnen ist. In Folge der Planung wird von der Wertstufe 3 zu sprechen sein.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für diesen Bereich als auch der näheren Umgebung nicht bekannt. Daher sind auch keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

3.3.2 Entwicklungsprognose

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplans für die zu versiegelnden Flächen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser zu erwarten.

Für die Schutzgüter Luft und Klima werden keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet.

Für das Schutzgut Mensch und Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung nicht erheblich.

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Biotoptypen sowie des Bodens werden teilweise durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im B-Plan rechtlich gesichert. Die verbleibenden Maßnahmen werden extern auf Flächen der Stadt Helmstedt durch Selbstverpflichtung oder auf Flächen Dritter mittels städtebaulichen Vertrages gesichert.

Die innerhalb des Plangebietes umzusetzenden Maßnahmen sind unter Kapitel 4 (Eingriffsbilanzierung) zusammengefasst und erläutert resp. über die textlichen Festsetzungen gesichert.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein vorbelasteter Bereich gewählt (Lage an BAB A2). Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.
- b) Erhalt und Erweiterung der bestehenden Gehölzstrukturen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie der Avifauna.
- c) Festsetzung von bestimmten Beleuchtungstypen zur Minimierung der Anlockung von nachtaktiven Insekten.
- d) Ausgleich der Eingriffe in die Biotoptypen innerhalb des Planbereiches.
- e) Die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken dient der Sammlung der im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser und führt diese zeitlich verzögert dem Naturhaushalt zu.

- Kompensation:

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 14

(1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Entwicklung neuer Bebauungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen aber baurechtlich vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Beachtung eines Abstandes zu der Ortslage besteht zumindest dem Grundsatz nach eine Vermeidung von Lärmauswirkungen und Lichtreflexionen auf die Wohnbevölkerung sowie durch entsprechende Regelungen zu der Art der Beleuchtung. Konkrete Nachweise sind im Rahmen folgenden Planungsebenen zu führen.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Eingriffe wird sowohl intern als auch auf externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "NLÖ- Modell" (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie) angewandt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

Kompensationsmaßnahmen besitzen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

b) Bodenschutz und Grundwasser

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende Versiegelung erfolgt außerhalb des Plangebietes. Ein teilweiser Ausgleich erfolgt durch die Sammlung und zeitlich verzögerte Abgabe des nicht verunreinigten Oberflächenwassers über Regenrückhaltebecken oder vergleichbare Maßnahmen.

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

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht be-

pflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

3.3.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Da dem Landkreis und der Stadt Helmstedt keine Flächen dieser Größenordnung mit der direkten Anbindung zum Fernverkehr vorliegen, gibt es keine Alternativen zu dieser Planung. Der Entzug der Fläche für das Vorhabengebiet ist nicht zu vermeiden.

Mit dem Planvorhaben erfolgt durch die Errichtung von Arbeitsplätzen eine Stärkung der Wirtschaftsregion.

3.4 Zusatzangaben

3.4.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet.

Da der Landschaftsrahmenplan von 2004 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt.

3.4.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind voraussichtlich durch die vorliegende Planung, insbesondere nach Realisierung der Anpflanzungen sowie der noch im Laufe der Planung festzulegenden Kompensationsmaßnahmen, nicht zu erwarten.

Die Stadt Helmstedt wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Stadt Helmstedt

Die in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt – im Wesentlichen das Schutzgut Boden innerhalb der naturschutzfachlichen Schutzgüter – werden in der Summe der Festsetzungen des Bebauungsplans und die in Aussicht genommene externe Maßnahme auf ein unerhebliches Maß reduziert, so dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben werden.

Die Stadt wird im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Kompensationsmaßnahmen beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

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

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> Beschwerden Anzeige von Zufallsfindungen (gesetzliche Pflicht) 	<ul style="list-style-type: none"> Ortsbegehung Überwachung durch Umweltbehörden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern 	<ul style="list-style-type: none"> Augenschein Messergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> Ortsbegehung Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> Abweichung von Sichtbildanalysen, Simulationen 	<ul style="list-style-type: none"> Keine

3.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 60,92 ha, die hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Die Erhaltungsbindung der Heckenstrukturen, die das Plangebiet säumen, sowie die neu anzulegenden Hecken sollen als Verknüpfung und Vernetzung der Anpflanzungen an der BAB A2 und zur Einbindung in das Landschaftsbild beitragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. So entsteht insgesamt eine erstmalig versiegelbare Gewerbefläche von 28,20 ha. Weiter folgen 2,88 ha für den Ausbau der internen und 0,24 ha der externen Verkehrsflächen, sodass durch die bestehende und die neue Straßenerschließung hier eine zusätzliche Versiegelung von 3,12 ha entsteht.

Im Hinblick auf dieses Planungsziel wird eine Gewerbegebietsfläche von rd. 35,25 ha festgesetzt. Da sich die Flächen in der Nähe von Landes- bzw. Bundesfernstraßen befinden, werden die gesetzlich festgelegten Mindestabstände baulicher Anlagen zum befestigten Fahrbahnrand über die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, bzw. durch den Abstand des Planbereiches zur Autobahn berücksichtigt. Zur Erschließung des Planbereiches werden ein Kreisverkehr im Westen und eine südliche Anbindung an die Landesstraße L 297 erforderlich, für welche durch den Bebauungsplan das Planfeststellungsverfahren ersetzt wird.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und die infolge zulässigen Nutzungen entstehen Emissionen sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch die verbundenen Verkehre, welche auf die umliegenden Ortschaften Rennau, Rottorf und Barmke einwirken können. Gleichfalls bestehen durch die angrenzenden Straßen Lärmemissionen, welche auf das Plangebiet einwirken. Um die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens abschätzen zu können, und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu gewährleisten, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Durch die Entfernung zu den Ortslagen sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan treten erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch nicht auf.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind hauptsächlich im Bereich der Versiegelungen zu erwarten und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Umgebung ist durch die Lage an der Autobahn und der Landesstraße bereits vorbelastet. Dennoch ist ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet nicht auszuschließen, weshalb ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt wurde.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im Plangebiet 42 Vogelarten festgestellt, von denen 16 als Brutvögel kartiert wurden. Gleichfalls wurden fünf Fledermausarten festgestellt, welche den Bereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen im Randbereich und Steuerung von Beleuchtung (geringe Anziehung nachtaktiver Insekten) erfolgt eine Vermeidung der Beeinträchtigung der genannten Arten. Zusätzlich werden im Norden neue Offenland-, Wasser- und Gehölzbiotope geschaffen, welche neue Lebensräume für die unterschiedliche Arten bieten.

Um das Raumverhalten der Fledermäuse zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Dorm beurteilen zu können, wurde ein diesbezügliches Gutachten erstellt. Das Gut-

achten kommt zu dem Ergebnis, dass von den angetroffenen Arten das Große Mausohr, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler zu betrachten sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung einer Population konnte aufgrund der geringen Anzahl angetroffener Tiere resp. der nicht vorhandenen charakteristischen Art für das FFH Gebiet nicht festgestellt werden.

Das Vorkommen von Feldhamster, Haselmaus und Reptilien kann innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Zusätzlich wurden Tag- und Nachtschmetterlinge untersucht. Für die Tagschmetterlinge wurden 20 Arten, für die Nachtschmetterlinge 95 Arten nachgewiesen. Einzig der Nachtkerzenschwärmer (*Prospertinus prospertinus*) wurde als RL Niedersachsen detektiert. Da im Plangebiet wenige für die Raupen notwendige Futterpflanzen vorkommen, ist von einer Bodenständigkeit im Untersuchungsgebiet nicht auszugehen.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Bauarbeiten werden außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen und durchgeführt, sodass die baubedingten Beeinträchtigungen minimiert werden.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde der Flächenwert des Planbereiches vor der Planung ermittelt und dem Flächenwert gegenübergestellt, der nach Realisierung der Planung erreicht wird. Das verbleibende Defizit von circa 7,9 ha wird vollständig durch die Zuordnung zu externen Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sein. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere Flächen des Landkreises Helmstedt, welche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Diese sind als Maßnahmenfläche 3 und als Fläche für die Wasserwirtschaft in den Geltungsbereich aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes sowie in seiner näheren Umgebung sind keine förmlich festgelegten Schutzgebiete ausgewiesen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in circa 750 m Entfernung südlich der BAB A2. Daher wird von einer FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes abgesehen.

4.0 Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, angewandt. Das NLO-Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertstufen zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Für die Schutzgüter

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
- **Schutzgut Boden**
- **Schutzgut Wasser**
- **Schutzgut Klima/ Luft**
- **Schutzgut Landschaftsbild**

werden einzeln Wertstufen bestimmt. In der Regel kann die Bewertung des Biotoptyps²³⁾ als Maßstab für alle Schutzgüter angenommen werden, da enge Wechselbeziehungen bestehen. Sowohl Eingriffe als auch Aufwertungen wirken sich auf alle Schutzgüter aus. Das Schutzgut Boden ist in jedem Fall gesondert zu betrachten und auszugleichen.

Die Biotopkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, O. von Drachenfels, Stand März 2011. Die jeweilige Bewertung der Schutzgüter, die Beurteilung des Eingriffes sowie die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen werden auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den Aktualisierungen von 1/2006 und 1/2012) vorgenommen. Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt nach der Wertstufenskala nach Bierhals, O. von Drachenfels und Rasper (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004).

Die Bewertung erfolgt durch die Zuordnung der einzelnen Teilflächen zu den jeweiligen Wertstufen für die verschiedenen Schutzgüter und die Ermittlung der entsprechenden Flächengrößen.

Die vergleichsweise komplexe und auch für andere Schutzgüter relevante Bewertung der Biotoptypen ist in den Tabellen unter 3.2.2 für den Bestand und 3.3.1 für die Planung enthalten. Gemäß Modell sind Biotope der Wertstufen I und II in der Betrachtung zu vernachlässigen.

Ein Eingriff liegt im Regelfall vor, wenn:

- Biotoptypen der Wertstufen V-III oder Vorkommen von Pflanzen- oder Tierarten von besonderer bis allgemeiner Bedeutung beeinträchtigt werden (Schutzgut Arten und Biotope).
- Böden mit besonderen Werten oder Böden mit gefährdeter oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden (Schutzgut Böden).
- Bereiche mit besonderer oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit/hoher Wasser- und Stoffretention beeinträchtigt werden (Schutzgut Wasser).
- Gebiete von besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden (Schutzgut Landschaftsbild).

Die Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt durch die Gegenüberstellung der durch die Planung eintreffenden Auswirkungen auf die festgestellten Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter.

Für die erhebliche Beeinträchtigung von Biotopen der Wertstufe V - III ist die Entwicklung möglichst der gleichen Biotoptypen in gleicher Ausprägung erforderlich. Hierfür sind soweit möglich Flächen mit Biotoptypen der Wertstufen I und II zu verwenden. Lassen sich Biotoptypen der Wertstufe V und IV in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellen, vergrößert sich der Flächenbedarf im Verhältnis 1 : 2 bei schwer regenerierbaren Biotopen. Bei kaum bzw. nicht regenerierbaren Biotopen vergrößert sich der Flächenbedarf im Verhältnis 1 : 3.

²³⁾ Drachenfels: Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2012

Bei der Versiegelung von Böden mit besonderen Werten sind unabhängig vom Versiegelungsgrad Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 durchzuführen. Bei den übrigen Böden (allgemeiner Bedeutung) gilt das Verhältnis 1 : 0,5. Für die Kompensation wird vorrangig die Entsiegelung von Flächen erforderlich. Soweit keine entsprechenden Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen, können alternativ auch Flächen der intensiven Landwirtschaft genutzt und entsprechend entwickelt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotop nicht anrechenbar. Da bereits die Zerstörung eines Biotops kompensationspflichtig ist, müssen die zusätzlichen Beeinträchtigungen, die mit der Versiegelung von Boden einhergehen, zusätzlich kompensiert werden.²⁴⁾

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung die vollständige Beseitigung der heutigen Biotopstrukturen im Bereich des Gewerbegebietes bewirken wird. Davon nicht betroffen sind die als zu erhalten festgesetzten Gehölzstrukturen.

Die von vollständiger Beseitigung betroffenen flächenhaften Biotop sind überwiegend den Wertstufen I und II zugeordnet.

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Der Kompensationsbedarf bzgl. des Schutzgutes Wasser wird mit der Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden erreicht.

Für Bodenversiegelungen auf ca. 31,32 ha ist nach dem Kompensationsmodell ein zusätzlicher Ausgleich aufgrund der vorherrschenden Böden von allgemeiner Bedeutung mit dem Faktor 0,5 erforderlich.

Bezeichnung	Fläche [ha]	Versiege- lungsgrad	Versiegelungs- umfang [ha]	Faktor	Ausgleichs- bedarf [ha]
Gewerbegebiet	35,25	0,8	28,20	0,5	14,10
Innere Erschließung	2,88	1,0	2,88		1,44
Äußere Erschließung	0,24	1,0	0,24		0,12
	38,37		31,32		15,66

Der Ausgleichsbedarf beträgt $31,32 \text{ ha} \times 0,5 \Rightarrow 15,66 \text{ ha}$.

Für die innere Erschließung wird von einer vollständigen Versiegelung im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgegangen, auch wenn diese nach derzeitigem Stand der Planung nicht erfolgen wird. Insofern erfolgt der Bilanzansatz auf der sicheren Seite. In den Bereichen der äußeren Erschließung bilanziert der Bebauungsplan ausschließlich die Flächen, welche erstmalig durch den geplanten Ausbau versiegelt werden.

²⁴⁾ Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"; Breuer, Wh.; in: Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006

Stadt Helmstedt

Die im Plangebiet bestehenden Feldwege sowie eine Lagerfläche werden im Gegenzug auf einer Fläche von rd. 0,6 ha zurückgebaut, so dass sich unter Berücksichtigung des Bodenfaktors von 0,5 der Entsiegelungen von 0,3 ha ergeben und somit insgesamt 15,36 ha für das Schutzgut Boden verbleiben.

Die Bodenumlagerung im Bereich der Regenwasserrückhaltung verursacht zunächst erhebliche Auswirkungen auf Böden allgemeiner Bedeutung. Durch die gleichzeitige Festsetzung einer Ausführung als naturnah gestaltetes Erdbecken wird jedoch gewährleistet, dass die beeinträchtigten Bereiche der natürlichen (Boden-)Entwicklung zur Verfügung stehen und die beeinträchtigten Bodenfunktionen wiederhergestellt werden, so dass keine erhebliche Auswirkung verbleibt. Gleiches gilt für die in den festgesetzten Baufeldern enthaltenen Grünflächen, die durch Bodenauftrag beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter ergibt sich folgende Ausgleichsbilanz:

Erhebliche Beeinträchtigungen für flächenhafte Biotope ergeben sich wie folgt:

- Entfall von Strauch-Baum-Hecke mit der Wertstufe 3 im nördlichen Bereich des geplanten Kreisverkehrs im Umfang von 1.865 m²
- Entfall der Strauch-Baum-Hecke im Bereich des Linksabbiegers an der Landesstraße im Umfang von 160 m²
- Entfall von den Graben begleitender Strauch-Baum-Hecke im weiteren nördlichen Verlauf mit 2.088 m²
- Entfall der im nordwestlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Strauch-Baum-Hecke entlang des Feldweges mit 600 m²
- Entfall der den inneren Feldweg begleitenden Feldhecken im Umfang von 2.395 m²
- Entfall der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte im zentralen Bereich im Umfang von 5,04 ha

Eine separate Bilanzierung und Überschusszuordnung für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/Luft und Landschaftsbild erfolgt nicht.

Bilanz

Eingriff				
Biotoptyp	Wertstufe		Betroffene Fläche [ha]	Wertpunkteverlust (-zunahme)
	Vorher	Nachher		
Strauch-Baumhecke (HFM)	III	I	0,47	0,94
Strauchhecke (HFS)	III	I	0,24	0,48
halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM)	III	I	5,04	10,08

Im Ergebnis sind aus der Biotoptypenbewertung auszugleichen:

* 1,42 Werteinheiten pro Hektar (WE/ha) Gehölzstrukturen

* 10,08 WE/ha Offenlandbiotope

In Gegenüberstellung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Aufwertungen in folgenden Bereichen:

Maßnahmeflächen 1 und 2

Verbreiterung der das Gewerbegebiet umfassenden Baum-Strauch Hecke sowie der Bepflanzung im Bereich der Zufahrtsrampe von dem Kreisverkehr in das Baugebiet im Umfang von 1,92 ha. Die Erweiterung der Gehölzstrukturen erfolgt vordringlich im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes und beidseitig des Linksabbiegers entlang der Landesstraße L297 sowie im Norden und Nordosten um rd. 5 m. (Erhalt: 5,06 ha, Planung: 6,98 ha)

Insgesamt sind in der Umfassung auf einer Fläche von rd. 5,26 ha Gehölzstrukturen vorhanden. Von diesem Entfallen für die äußere Erschließung rd. 0,2 ha, so dass 5,06 ha verbleiben. Die entfallende Baum- Strauchhecke im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs stellen bestehende Ausgleichsmaßnahmen des Bundes im Rahmen der Verbreiterung der BAB A2 dar; sie werden innerhalb der Maßnahmefläche 1 kompensiert.

In der Maßnahmenfläche 1 ist vordringlich der Erhalt der bestehenden Strauch-Baum-Hecke sowie deren Ergänzung vorgesehen. Zu wesentlichen Anteilen sind diese Gehölzstreifen mit Waldbaumarten bestockt, u. a. Esche, Ahorn, Eiche, Buche, Birke, Erle und (Baum-)Weiden. In Teilbereichen befinden sich ausgeprägte Strauchpartien mit nur wenigen Bäumen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche 2 sind je 100 m² Fläche 1 standortgerechter Baum sowie 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen, um die sich auszubildende Böschung zu begrünen. Zur Betonung der Zufahrt sind die Bäume alleearartig entlang der Straße zu pflanzen. Als Arten in Straßen oder Stellplatzbereichen kommen infrage:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer rubrum	Rotahorn,
Quercus robur	Stieleiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Tilia cordata –	Winterlinde
Tilia europaea –	Holländische Linde

Die Ergänzungsflächen befinden sich überwiegend in ackerbaulicher Intensivnutzung, kleinere Bereiche werden als Intensivgrünland genutzt. Zur Entwicklung und Optimierung der natürlichen Bodenfunktionen wird die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und mit einer Gehölzpflanzung versehen. Sie dient damit auch der Einbindung der baulichen Anlagen in die anschließende freie Landschaft.

Mit diesen Flächen werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Gehölze durch Umwandlung von Ackerland zu Gehölzstrukturen im Umfang von 1,42 WE/ha auf einer Fläche von 0,71 ha vollständig kompensiert. Die verbleibenden 1,21 ha dienen dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung.

Maßnahmenfläche 3

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen werden in der Maßnahmenfläche 3, nördlich des Gewerbegebietes umgesetzt. Die Gesamtfläche beträgt 10,03 ha, von der 0,42 ha mit Gehölzen (HFM, HFS) bestanden ist, 3,94 ha als Intensivgrünland und 5,58 ha ackerbaulich genutzt werden.

Stadt Helmstedt

Die Planung sieht vor, den zu verlegenden Graben III. Ordnung von Ost nach West durch das Plangebiet zu führen. Die Uferbereiche werden leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungsneigungen ausgebildet. Das Südufer wird innerhalb eines 20 m breiten Streifens durch Aufweitungen und bis zu 1,50 m tiefe Stillwasserbereiche naturnah gestaltet, wobei der anfallende Bodenaushub angrenzend zu einer flachen Verwallung modelliert werden kann. Entlang des Grabens sind Ufergehölze zu pflanzen. Weitere Anpflanzungen werden in der übrigen Maßnahmenfläche sowie entlang der Grabenführung hergestellt. An der Südseite sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf den verbleibenden Flächen, vordringlich nördlich des Grabens ist eine extensive Grünlandnutzung in Form von mesophilen Grünland sowie Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Diese sind mit Gehölzinseln zu durchsetzen.



Dabei entfallen auf die Fläche 1 rd. 1,49 ha, Fläche 2 rd. 1,88 ha, Fläche 3 rd. 0,84 ha, Fläche 4 rd. 0,52 ha und Fläche 5 rd. 7,27 ha, insgesamt 12,0 ha. Unter Erhalt der vorhandenen im Süden und im Westen umfasst die Gesamtfläche rd. 12,52 ha.

Im Einzelnen ist die Entwicklung folgender Biotope vorgesehen:

1. Umverlegung / Neuanlage Entwässerungsgraben

Naturnaher, mäandrierender Verlauf mit Prall- und Gleituferrn

Stadt Helmstedt

Initialpflanzung von standortgerechten Gehölzen / abschnittsweise Entwicklung von Ufergehölzsäumen (Südseite)

Abschnittsweise Anpflanzung von Einzelgehölzen / Kopfweiden (Nord- und Südseite)

Entwicklungsziel / Biotoptypen

4.5.5 mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Feinsubstrat FMF

2.5.4 Sonstiges Weiden-Ufergebüsch BAZ

2.7 Sonstiges Feuchtgebüsch BF

2.13.2 Kopfbaumbestand HBK

10.3.3 Bach- und sonstige Uferstaudenflur UFB

10.3.6 Sonstige feuchte Staudenflur UFZ

4. Grünland mit Überflutungsflächen

Extensive Nutzung, max. 2-schürige Mahd, Tümpel / temporäre Kleingewässer

Entwicklungsziel / Biotoptypen

9.1.1 Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte GMF

9.1.5 Sonstiges mesophiles Grünland GMS

10.3.6 Sonstige feuchte Staudenflur UFZ

4.20.2 Wiesenümpel STG

4.20.6 Sonstiger Tümpel STZ

5. Grünland mit Gehölzinseln

Extensive Nutzung, max. 2-schürige Mahd, in den ersten 3 Jahren ggf. 3-schürige Mahd

Initialpflanzung von Gehölzen in Gruppen

Entwicklungsziel / Biotoptypen

2.2 Mesophiles Gebüsch BM

2.11 Naturnahes Feldgehölz HN

9.1.5 Sonstiges mesophiles Grünland GMS

Artenliste Ufergehölze / Feuchtgebüsche

➤ Initialpflanzung auf 25 % - 50 % der jeweiligen Gehölzfläche

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incarna	Grauerle
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide, Kopfweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide

Stadt Helmstedt

Salix viminalis	Korb-/Hanfweide
Virburnum opulus	Gew. Schneeball

Artenliste Feldgehölz / mesophiles Gebüsch

➤ Initialpflanzung auf 25 % - 50 % der Gehölzfläche mit mind. 100 Stück pro Gruppe

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Virburnum opulus	Gew. Schneeball

Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Planung sieht vor, im Osten der Fläche ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:10 herzustellen. Die Randbereiche der Fläche und des Beckens sind gruppenweise mit Gehölzen, wie z. B. Baumweiden, im Wechsel mit Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/ Gräsermischung einzusäen. Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.

Für das Regenrückhaltebecken wird eine Fläche von rd. 2,58 ha in Anspruch genommen, welche als Intensivgrünland im Bestand bewirtschaftet wird. Durch die naturnahe Anlage des Beckens erfolgt hier kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter. Die Feldhecke im Westen ist zu erhalten.

2. Regenrückhaltebecken

Gestaltung mit unterschiedlichen Tiefen und differenzierten Böschungsverhältnissen besonnte Flachwasserzonen (Nordseite)

Initialpflanzung Ufergehölzsaum / Feuchtgebüsch abschnittsweise (Südseite)

Entwicklungsziel / Biotoptypen

- 4.16 Sonstiges naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer SEZ
- 4.19 Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer VE
- 2.5.4 Sonstiges Weiden-Ufergebüsch BAZ
- 2.7 Sonstiges Feuchtgebüsch BF
- 10.3.6 Sonstige feuchte Staudenflur UFZ

3. Graben, Wirtschaftsweg

Grabenausbau und Böschungsgestaltung technisch bedingt / naturfern

Begrünung mit Landschaftsrasen, regelmäßige Mahd

Stadt Helmstedt

Wegebefestigung mit hohem Versiegelungsgrad

Entwicklungsziel / Biotoptypen

- 4.13.7 sonstiger vegetationsarmer Graben FGZ
 10.2 Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte UM
 12.1.3 Extensivrasen-Einsaat GRE
 13.1.11 Weg OVM

Bilanz

Ausgleich				
Biotoptyp	Wertstufe		Betroffene Fläche [ha]	Wertpunkteverlust (-zunahme)
	Vorher	Nachher		
Umwandlung von Intensivgrünland (GI) in sonstiges naturnahes Kleingewässer (SEZ)	II	II	1,88	0
Umwandlung von Acker in mesophiles Grünland (GMF/GMS)	I	IV	3,36	10,08
Ausgleich Offenlandbiotope				10,08
In Anspruch genommene Flächen			5,16	
Verbleibende Fläche für Schutzgut Boden			6,25	

Der Eingriff in die Offenlandbiotope wird vollständig im Bereich der Maßnahmenfläche 3 durch Anlage von mesophilem Grünland, durchsetzt mit Gehölzgruppen, auf einer Fläche von 3,36 ha kompensiert. Unter Beibehaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Umfang von 0,51 ha im Bereich der Maßnahmenfläche 3 und der Gewässerfläche von 1,88 ha verbleibt unter Ansatz der Gesamtfläche von 12 ha eine Fläche von 6,25 ha, welche durch die entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen vollständig zur Kompensation des Schutzgutes Boden angerechnet werden kann. Unter Berücksichtigung der in den Maßnahmenflächen 1 und 2 erfolgenden Kompensation für das Schutzgut (1,21 ha), werden 7,46 ha von den erforderlichen 15,36 ha innerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Die verbleibende Kompensation von 7,9 ha für das Schutzgut Boden wird extern erfolgen. Hierfür wird die Stadt voraussichtlich auf eigene Flächen zurückgreifen, welche vor Satzungsbeschluss gesichert werden.

5.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines

Um die Werbeanlagen zu regeln, erlässt die Stadt für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches eine örtliche Bauvorschrift.

Der Geltungsbereich erfasst die von der Planaufstellung betroffenen Gewerbegebiete, um einen gestalterischen Rahmen vorzugeben.

§ 2 Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt direkt an der BAB A2. Durch seine exponierte Lage muss daher Sorge getragen werden, dass das Areal durch Werbeanlagen (wie beispielsweise Pylone) nicht in seiner Bedeutung und Wirkung beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zu Höhe und Größe der Werbeanlagen.

Zusätzlich werden Einschränkungen für Werbeanlagen (hinsichtlich Höhe, Beleuchtung, Bewegung und Leichtfarben) festgesetzt, um das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes selbst sowie eine Beeinträchtigung der angrenzenden (Wohn-) Nutzungen –auch gerade in den nächstgelegenen Ortschaften Barmke, Rennau und Rottorf- zu vermeiden (Lichterlass des Nds. Umweltministeriums vom 25.08.2000 Az: 305-40503/1 für Immissionsrichtwerte, Lichtblendung und Raumaufhellung). Insbesondere Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen durch solche Art der Werbung nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin ist auch die Sicherheit – insbesondere im Bereich der Autobahn – ein wichtiger Grund für den Ausschluss u. a. von blinkenden Werbeanlagen oder Lichtbändern.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) § 80 Abs. 3 begründet.

6.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	35,25 ha	58 %
Maßnahmenflächen	17,02 ha	28 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	3,19 ha	5 %
Straßenverkehrsfläche/ Fußgängerweg	5,55 ha	9 %
Summe Geltungsbereich	60,92 ha	100 %

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel**, nimmt mit Schreiben vom 02.11.2017 wie folgt Stellung:

Der Geschäftsbereich Wolfenbüttel gibt zuständigkeitshalber zur Landesstraße L 297 eine Stellungnahme ab. Der Geschäftsbereich Hannover ist für die Bundesautobahn A2 zuständig.

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nördlich der freien Strecke der Landesstraße L 297 zwischen den Stationen L 297-35-1250 und L 297-41-345 aus.

Die Bauverbotszone ist gemäß § 24 (1) NStrG in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass in der vorerwähnten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Für diese Bereiche gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot. Ausnahmen stellen die beiden geplanten neu hinzukommenden Erschließungsstraßen als zukünftige gewidmete Gemeindestraßen zum geplanten Gewerbegebiet dar. Zufahrten an der freien Strecke der L 207 sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Leistungsfähigkeit des geplanten 5-armigen Kreisverkehrsplatzes (KVP) L 297 / A2 Zu- und Abfahrten/ K 14/ neue Gemeindestraße ist mit einem Verkehrsgutachten nachzuweisen. Der Entwurf des Kreisverkehrsplatzes ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Ob Giga-Liner zum o.g. Gewerbegebiet zu- und abfahren werden, ist im Verkehrsgutachten auch hinsichtlich der erforderlichen Schleppkurven darzustellen.

Die ca. 670 m östlich des geplanten KVP weitere neu hinzukommende Erschließungsstraße an der freien Strecke der Landesstraße L 297 ist ebenfalls verkehrsgutachterlich nachzuweisen und mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel abzustimmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der Landesstraße die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu berücksichtigen sind. Bäume gehören im Sinne der RPS 2009 zu nicht verformbaren punktuellen Einzelhindernissen (Gefährdungsstufe 3). In Abhängigkeit der zulässigen Geschwindigkeiten auf der Landesstraße und dem Standort der Baumpflanzungen sind unterhalb der kritischen Abstände Fahrzeug-Rückhaltesysteme herzustellen. Gemäß der RAL Punkt 7.12 gelten Strauchpflanzungen im Sinne der RPS nicht als gefährdende Hindernisse, sofern sie ausgeschnitten werden, wenn ein Stammdurchmesser von 0,05 m überschritten wird. Hinter Fahrzeug-Rückhaltesystemen sollen Bäume mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche gepflanzt werden, damit deren Wirkungsweise nicht beeinträchtigt ist.

Geplante Werbeanlagen sind wegen der Nähe der BAB A2 mit dem Geschäftsbereich Hannover abzustimmen.

Die Straßenentwässerung ist auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung (RAS-Ew 2005) sicherzustellen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Stadt Helmstedt

Die im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße erforderlichen Sichtdreiecke für die Anfahrsicht sind gemäß der Richtlinien für Anlage von Landstraßen (RAL 2012) gemäß Punkt 5.6.3 mit 3 m / 110 m bei zulässigen 70 km/h bzw. mit 3 m / 200 m bei größerer zulässiger Höchstgeschwindigkeit als 70 km/h in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zeichnerisch aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen und textlich aufzunehmen.

Der Kostenträger der o.g. geplanten Erschließungsmaßnahmen ist gemäß § 34 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Erschließungsstraßen an die öffentlichen Straßen.

In den Fällen des § 34 Abs. 1 NStrG ist die Mehrunterhaltung dem Baulastträger der L 297 gemäß § 35 Abs. 3 NStrG abzulösen.

Über die geplanten Verkehrsanlagen sind frühzeitig vor Baubeginn Vereinbarungen über die beiden geplanten Erschließungsbereiche des o.g. Gewerbegebietes mit den beteiligten Baulastträgern abzuschließen. Auf das beigefügte Merkblatt weise ich hin.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.

Dem Bebauungsplan kann erst zugestimmt werden, wenn die technische Abstimmung mit Vorlage von zustimmungsreifen Planunterlagen erfolgt ist.

Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.

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

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

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden in erheblichem Umfang erforderlich. Neben der verkehrstechnischen Erschließung wird auch die Einbindung in die Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich.

- Kosten

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zur BAB A2 zu entwickeln. Hierbei sollen vordringlich Betriebe und Nutzungen angesiedelt werden, welche eine Affinität zu einer Autobahn benötigen. Im Bestand sind aufgrund der externen Lage keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen zur Sicherstellung der Erschließung werden erforderlich.

Stadt Helmstedt

Der Stadt Helmstedt entstehen Kosten für die Planung, Erschließung und Umsetzung der Planung. Dies sind nach derzeitigem Stand der Planung folgende:

KGR Zusammenfassung Kostengruppen:

200 Herrichten und Erschließen	2.675.140,00 €
500 Außenanlagen	11.318.070,00 €
700 Baunebenkosten	1.026.000,00 €
Summe KGR (Zusammenfassung Kostengruppen)	15.019.210,00 €

Durch die erwartete Förderung der Maßnahme durch das Land Niedersachsen verbleiben für die Stadt Helmstedt Kosten in Höhe von 10 vom Hundert, und somit 1.501.921,00 €.

10.0 Verfahrensvermerk

- werden im weiteren Planverfahren ergänzt –

DRITE

D1 ein Barmker Bürger Stellungnahme vom 25.10.2017

Das geplante Gewerbegebiet "Barmke-Autobahn" befindet sich in unmittelbarer Nähe einer in meinem Eigentum stehenden Ackerfläche (Flur 10 I Flurstück 15 Im Föhrenkamp). Ich sehe das Gewerbegebiet aus folgenden Gründen als potentielle Wertminderung für meine Ackerfläche an:

- a. Meine Ackerfläche befindet sich zwischen L 297 und A 2. Durch das anzunehmende erhöhte Verkehrsaufkommen wird die Erreichbarkeit der Ackerfläche erschwert. Die Nutzung des Feldwegs (Flurstück 26 I Flur 10) als Zufahrt wird künftig entfallen.
- b. Die L 297 ist sehr schmal. Meine Ackerfläche ist bisher über einen von der L 297 abzweigenden Feldweg erreichbar. Mit schwerem Ackergerät kann die Fläche nur befahren werden, wenn sichergestellt ist, dass Fahrzeuge zu allen Seiten des Einfahrtsbereiches ausreichenden Abstand halten und dort auch keinesfalls abgestellt werden.
- c. Eine zunehmende Vermüllung /Verschmutzung der Ackerfläche ist nicht auszuschließen.

Ich bitte um Information, inwiefern dies Ihrerseits in der Planung berücksichtigt wird und welche Maßnahmen 7 Entschädigungen vorgesehen sind.

Ihrer Rückäußerung sehe ich entgegen und verbleibe mit freundlichen Grüßen.

Bemerkung:

Die Fläche liegt wie beschrieben zwischen L 297 und Bundes-Autobahn 2 südwestlich des Plangebietes. Entsprechend der Verkehrszählung liegt auf dem die Zufahrt betreffenden Abschnitt der L 297 eine Verkehrsbelastung von 3.350 Kfz pro Tag. Da die Verkehre des zukünftigen Gewerbegebietes vorwiegend die Anbindung an die BAB nutzen werden, ermittelt das Gutachten eine Verkehrszunahme auf dem betreffenden Abschnitt von 900 Kfz pro Tag. Mit einer Gesamtbelastung von rd. 4. 200 Kfz pro Tag ist eine Nutzung des Feldweges weiterhin möglich. Ein Parken außerhalb der geschlossenen Ortslage ist weder an einer Landesstraße, noch einem Feldweg zulässig. Im Bereich des Gewerbegebietes werden Parkplätze entstehen, welche den ruhenden Verkehr aufnehmen können. Eine zusätzliche Vermüllung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da es immer wieder zu illegaler Entsorgung kommen kann. In dem Gewerbegebiet sind entsprechend den zukünftigen Nutzungen Müllbehälter etc. vorzusehen.

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Regionalverband Großraum Braunschweig Stellungnahme vom 06.10.2017

Als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung habe ich zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans und zum o. g. Bebauungsplan keine Anregungen vorzubringen.

Als zuständiger Aufgabenträger für den öffentlichen Nahverkehr auf Schiene und Straße nehme ich wie folgt Stellung:

In der Begründung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. "OTB 354 Gewerbegebiet Barmke-Autobahn" wird das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 IV 1.5 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) wie folgt verkürzt zusammengefasst: "Zur Umsetzung des Umweltverbundes und der intermodalen Mobilitätsbewältigung soll die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes auch über den ÖPNV und den Radverkehr gewährleistet werden. Beides ist in der Vorhabenplanung zu berücksichtigen." Zu diesem Themenkomplex gibt es in den Begründungen allerdings keine Aussagen. Rückfragen bei dem zuständigen Busunternehmen haben ergeben, dass die Frage einer ÖPNV-Erschließung bis heute nicht geklärt ist.

Zu beachten sind neben dem RROP 2008 die Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), der in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung enthält:

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert.

Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Es fehlen in den Begründungen Aussagen für das Plangebiet auf der Grundlage des RROP 2008 und der Ausführungen des NVP 2016 zu geplanten oder vorhandenen, sinnvoll nutzbaren ÖPNV-Angeboten (maßgebende Linien und Haltestellen, Takte).

Bemerkung:

In der Begründung zum Bebauungsplan sind bereits Aussagen zum ÖPNV enthalten. Im weiteren Planverlauf wird es erste Abstimmungen mit den Betreibern geben, um die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Anbindung zu klären, wobei die Kreisverkehrsgesellschaft Braunschweig nicht zwingend das Erfordernis sieht, den Planbereich über die Linie 394 anzubinden.

2 Landkreis Helmstedt Stellungnahme vom 13.10.2017

Aus Kapazitätsgründen wird es absehbar nicht möglich sein, die Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu den Entwürfen der beiden im Betreff genannten Bauleitpläne termingerecht bis zum 18.10.2017 bereitzustellen.

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Nachdem die Stadt aus anderen Gründen ihre Bereitschaft erklärt hat, eine Fristverlängerung bis zum 02.11.2017 einzuräumen, bitte ich, auch mir gegenüber entsprechend zu verfahren. Schon im Voraus vielen Dank.

Bemerkung:

Der Fristverlängerung wird bis zum 02.11.2017 für beide genannte Bauleitplanungen zugestimmt.

Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 25.10.2017

Die Stadt beabsichtigt, aufbauend auf die parallel betriebene 60. Änderung ihres Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Barmke-Autobahn" aufzustellen, um sowohl allgemein die bisher unbefriedigende Ausstattung des Kreisgebietes mit nachfragegerechten Gewerbeflächen zu verbessern als auch speziell die Ansiedlung von verkehrsaffinen Zubehörfunktionen an der Anschlussstelle "Rennau" der A 2 zu ermöglichen. Dass insbesondere Stellplätze für Lkw entlang dieser Autobahn fehlen, um die vorgeschriebenen Ruhezeiten zu absolvieren, ist bereits vielfach in den Medien berichtet worden, und zu diesen Stellplätzen gehört inzwischen eine umfangreiche Infrastruktur. Davon abgesehen soll Raum geschaffen werden für Logistikfunktionen, die allgemein einer rasanten Entwicklung unterliegen, und dies gilt für das Umfeld des ausgeprägten Industriestandortes Wolfsburg in besonderer Weise.

Festgesetzt werden soll ein "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO, aus dem einerseits Einzelhandel oberhalb eines geringen Schwellenwertes für die Verkaufsfläche und andererseits Störfallbetriebe im Sinne der 12. BImSchV ausgeschlossen werden. Für dieses Baugebiet soll eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine absolute Höhenbegrenzung auf 15 m über dem Gelände festgesetzt werden. Das festgesetzte Bauland soll nahezu vollständig überbaubar sein; lediglich ein 3 m tiefer Streifen entlang allen Rändern wird durch Baugrenzen als nicht überbaubar bestimmt. Für die straßennahen Teile dieses Streifens wird die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO mit nur einer Ausnahme ausgeschlossen. Die Erschließung soll über eine öffentliche Straße erfolgen, die an zwei Punkten an die L 297 – an einem davon zugleich an meine Kreisstraße 14 – angebunden werden soll. Von dieser zweifach angebundenen Straße aus sollen Stichstraßen die weitere Erschließung "in die Tiefe" schaffen. Das Bauland umgreifend sind teils vorhandene Gehölzbestände zu erhalten, teils ergänzende Anpflanzungen vorzunehmen. Schließlich soll eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die – offenbar insbesondere im Hinblick auf die Nachbarschaft zur Autobahn – die Gestaltung von Werbeanlagen reglementieren soll. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist darauf angewiesen, dass parallel die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes zustande kommt. Zu deren Entwurf gebe ich zeitgleich ebenfalls eine Stellungnahme ab, die in diesem Fall im Zusammenhang mit der Standortwahl auch grundsätzliche Überlegungen enthält.

Die anstehende Planung erstreckt sich erklärtermaßen auf eine Fläche von insgesamt 47 ha. Auch nach Abzug der Flächen, die nicht im Bauland liegen werden, handelt es sich damit um eine Planung, die den Schwellenwert aus Ziff. 18.5.1 der Anlage 1 zum UVPG überschreitet und damit zunächst einer UVP-Pflicht unterliegt. Diese wird allerdings nach § 50 Abs. 2 UVPG formal durch die bei Bauleitplänen obligatorische Umweltprüfung mit abgedeckt.

Eines der zentralen Problemfelder der vorliegenden Planung ist zweifellos der Immissionsschutz sowohl in Gestalt des Schutzes der Umgebung vor Emissionen, die von dem Gewerbegebiet und dem dadurch veranlassten Verkehr ausgehen, als auch in Gestalt des Schutzes des auszuweisenden Gewerbegebietes vor Immissionen, die im vorliegenden Fall insbesondere von der A 2 her einwirken. Auch und gerade für Gewerbegebiete gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB mit der Forderung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, und folgerichtig enthalten alle einschlägigen Regelwerke auch für Gewerbegebiete Orientierungs- oder Immissionsgrenzwerte. Diesbezüglich kündigen die Abschnitte 2.3 und 3.3.1 der Entwurfsbegründung die Einholung eines schalltechnischen Gutachtens an, das die Grundlage für die Auseinandersetzung mit diesem Themenfeld und eventuell auch für diesbezügliche Festsetzungen bilden müssen. Sobald dieses Gutachten vorliegt, bitte ich, es

mir zumindest in elektronischer Form zugänglich zu machen, damit ich die Planung in diesem Punkt qualifiziert begleiten kann.

Auch wenn die in der Entwurfsbegründung enthaltene Aussage, die nächstgelegenen Wohnhäuser befänden sich in Entfernungen von mindestens 800 m von dem geplanten Gewerbegebiet, zunächst suggeriert, die Problematik des Schallschutzes sei beherrschbar, wird sie dennoch intensiv zu betrachten sein, schon alleine um den sehr wahrscheinlich zu erwartenden Bedenken Dritter zu diesem Punkt auf einer abgesicherten Grundlage entgegenzutreten zu können.

In den ersten Überlegungen zur Entwicklung des Gewerbebestandes aus dem Jahre 2015 hatte noch eine Kartbahn eine Rolle gespielt. Zu diesem Projekt war mir bereits eine "Schalltechnische Untersuchung" vorgelegt worden, wenngleich die Zuständigkeit für das Genehmigungsverfahren nicht in meinem Hause gelegen hätte. Sie könnte bei Bedarf hier abgerufen werden; Ansprechpartner wäre **Herr Matthes** in meinem Hause unter der Durchwahl -2202. Ich gehe allerdings davon aus, dass wegen der Fixierung auf das damals diskutierte Projekt für die Ausweisung des "Gewerbegebietes" heute keine verallgemeinerungsfähigen Erkenntnisse daraus abgeleitet werden könnten.

Bemerkung:

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse des Schallgutachtens. Das Gutachten wird dem Landkreis zur Verfügung gestellt.

Dass eine bauliche In-Anspruch-Nahme einer Fläche von der hier in Rede stehenden Größenordnung zu Einbußen für Naturhaushalt und Landschaftsbild führen wird, die einer Abwägung unterzogen und in geeigneter Weise kompensiert werden müssen, liegt auf der Hand und bedarf keiner Diskussion. Ein Teil der Grundlagenermittlung hat ersichtlich bereits stattgefunden, wie die Biotoptypenkartierung auf Seite 21 der Entwurfsbegründung zeigt. Die Datenbasis ist damit bereits besser, als der Abschnitt 3.2 ebendort vermuten lässt, denn dort wird lediglich der Landschaftsrahmenplan des Landkreises als Datenquelle genannt, der für die Ebene der Bebauungsplanung jedoch keine tauglichen Informationen mehr zu liefern vermag. Zum Artenschutz fehlen noch jegliche Informationen; im Zusammenhang mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine diesbezügliche Bestandserhebung erst angekündigt.

Nicht zu folgen mag ich den Überlegungen zum Schutzgut "Landschaftsbild": Bezüglich dieses Schutzgutes geht der Abschnitt 3.3.1 oben auf Seite 27 der Entwurfsbegründung für den Ist-Zustand von der Wertstufe 2, für den plangemäßen Zustand von der Wertstufe 3 aus. Tatsächlich sehe ich für den Ist-Zustand bereits die Wertstufe 1 erreicht, denn es handelt sich um eine deutlich gegliederte landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem hohen Heckenanteil, die als nur "mäßig beeinträchtigt" anzusehen ist. Eine entsprechende Einstufung findet sich auch im Landschaftsrahmenplan. Damit ergibt sich aus meiner Sicht bezüglich dieses Schutzgutes eine stärkere Einbuße und somit ein höherer Kompensationsbedarf.

Bemerkung:

Die Biotoptypkartierung sowie das Artenschutzgutachten werden in ihren Aussagen in die Begründung aufgenommen. Die allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild wird beibehalten. Zwar liegt durch die entstandenen Heckenstrukturen eine gegliederte Landschaft vor; unter Berücksichtigung der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie der angrenzenden Straßensysteme und der linienhaft ausgeprägten Heckenstrukturen ist hier eine besondere Bedeutung nicht erkennbar. Auch für die Naherholung besitzt dieser Bereich eine untergeordnete Bedeutung.

Bezüglich der zweifellos erforderlichen Kompensation wird im Abschnitt 3.3.4 der Entwurfsbegründung mitgeteilt, sie werde außerhalb des aktuellen Änderungsbereiches nachgewiesen werden, einstweilen seien aber noch weder konkrete Standorte noch konkrete Maßnahmen in Aussicht genommen. Eine solche externe Kompensation ist zumal bei gewerblichen Nutzungen sinnvoll, um diese keinen Beschränkungen zu unterwerfen, die den eigentlichen Nutzungszweck in Frage stellen könnten, und sie führt erfahrungsgemäß auch zu guten Ergebnissen bei angemessenem Aufwand und vermeidet sonst zu befürchtende Vollzugsdefizite. Das Fehlen

konkreter Vorstellungen zur Kompensation macht es jedoch endgültig unmöglich, eine substantielle Beurteilung der Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen.

Bemerkung:

Die Eingriffsbilanzierung sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverlauf ergänzt.

Bei den Gehölzstrukturen am Nord- und Ostrand des Änderungsbereiches handelt es sich auch nach meiner Auffassung in wesentlichen Teilen um Wald im Sinne des NWaldLG. Insofern schließe ich mich als zuständige Untere Waldbehörde der Stellungnahme meines Beratungsforstamtes vom 27.09.2017 an, die der Stadt bereits vorliegt. Sollten diese Gehölzstrukturen angetastet werden, so handelte es sich um eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG, die zwar im Hinblick auf § 8 Abs. 2 Nr. 1 keiner Genehmigung bedürfte, das Entscheidungsprogramm der Absätze 3 und 4 wäre dann jedoch ersatzweise im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Davon abgesehen stellt sich beim Fortbestand der Gehölzstreifen die Frage nach dem Abstand zwischen diesen und der geplanten gewerblichen Nutzung, insbesondere dem Rand der überbaubaren Fläche. Die Problematik des Abstandes zwischen Wald und baulichen Nutzungen ist am 15.06.2017 in einem Beschluss des Niedersächsischen OVG ausführlich behandelt worden. Zwar ist in diesem Beschluss der im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig genannte Waldabstand von 100 m als nicht maßgeblich bezeichnet worden, der hier vorgesehene Abstand von lediglich 3 m ist jedoch schon im Hinblick auf den gegenseitigen Schutz von Wald und Bebauung voreinander völlig unzureichend. In dem abgeurteilten Fall waren Abstände in einer Größenordnung zwischen 25 m und 35 m, also etwa dem Zehnfachen, diskutiert worden. Ob die dort angestellten Überlegungen auf den aktuellen Fall übertragbar sind, wäre mit der Forstverwaltung abzustimmen.

Bemerkung:

Auf einen entsprechenden Abstand zu den als Wald anzusprechenden Flächen sowie bei einer Fläche im Süden, welche ebenfalls eine Bestockung mit Bäumen aufweist, ist im Sinne der Gefahrenabwehr mittels Abstandshaltung der Baugrenze von rd. 25 m zu diesen Gehölzstreifen reagiert worden.

Auf die Bedeutung des Bodenschutzes bei der Wahl eines Standortes für das geplante Gewerbegebiet hatte ich bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung hingewiesen, und auf dieser Ebene wird auch die Auseinandersetzung mit diesem Standortfaktor stattzufinden haben. Der Bebauungsplan wird dann auf diese Auseinandersetzung und die als deren Ergebnis getroffene Entscheidung Bezug nehmen können.

Die große flächenmäßige Ausdehnung des Baulandes und die vergleichsweise hohe Intensität der möglichen In-Anspruch-Nahme werden zu schwer wiegenden Veränderungen für das Schutzgut "Boden" führen; das macht aus meiner Sicht ein Bodenmanagement und als Grundlage dafür ein nachhaltiges Konzept für die Bodenverwertung erforderlich. Außerdem halte ich bei der Planung und Durchführung der für den Boden bedeutsamen Baumaßnahmen eine bodenkundliche Begleitung für angezeigt, um zu gewährleisten, dass die Belange des Bodenschutzes hinreichend beachtet werden. Diese Begleitung sollte durch einen Bodengutachter erfolgen; sie wäre vor Maßnahmenbeginn mit dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause abzustimmen. Ansprechpartner wäre dort **Herr Klopffleisch** unter der Durchwahl -2548.

Bemerkung:

Ein Bodenmanagement ist bei dem geplanten Umfang der Baumaßnahmen dem Grunde nach sinnvoll, und wird von der Stadt berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen sowie der Umfang werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst an seinem südwestlichen und südlichen Rand auch Flächen öffentlicher Straßen, darunter auch meiner K 14, die von Süden kommend die A 2 überquert, ersichtlich in dem Bemühen, für bauliche Veränderungen das nach § 38 Abs. 1 NStrG erforderliche Planfeststellungsverfahren unter Anwendung des § 38 Abs. 3 NStrG entbehrlich zu machen. Das begrüße ich als Träger der Straßenbaulast grundsätzlich.

Den dafür vorgesehenen Festsetzungsinhalt vermag ich bei der gewählten schwarz-weißen Darstellung und der erfolgten starken Verkleinerung der Planzeichnung allerdings nicht zweifelsfrei zu erkennen. Eine unterschiedslose Festsetzung als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" erschiene mir allerdings zu allgemein, um der planfeststellungsersetzenden Wirkung des Bebauungsplanes gerecht zu werden; eventuell wären konkrete Ausbaupläne der Begründung beizugeben.

Bei dem Teilabschnitt der K 14, die im Planbereich liegen wird, handelt es sich um deren freie Strecke, und dabei wird es auch bleiben. Das hat zur Folge, dass die Nutzungsbeschränkungen aus § 24 NStrG in Gestalt des Anschlussverbotes, der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone zu beachten sind. Der Bebauungsplan wird für die Flächen beiderseits der Kreisstraße jedoch keine Baurechte schaffen, so dass die Wirkung des § 24 Abs. 6 NStrG nicht eintreten kann.

Schon im Rahmen der Prüfung des Antrages auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens hatte ich empfohlen, frühzeitig ein integriertes Verkehrskonzept zu entwickeln, das die Veränderungen an den Verkehrsströmen betrachtet, die sich im Zusammenhang mit der verfolgten Planungsabsicht ergeben werden. Diese Empfehlung hat der Regionalverband Großraum Braunschweig in den Bescheid aufgenommen, mit dem er ein Raumordnungsverfahren als verzichtbar bezeichnet hat. Die Notwendigkeit eines solchen integrierten Verkehrskonzeptes sehe ich nach wie vor, insbesondere nachdem für die K 14 und die daran anschließende K 55 eine signifikante Mehrbelastung in Betracht kommt.

Bemerkung:

Der Bebauungsplan ersetzt die notwendigen Planfeststellungen für die Anbindung des Gewerbegebietes an die klassifizierten Straßen. Die Straßenplanung liegt mittlerweile als erster Entwurf vor, und wird vor dem nächsten Verfahrensschritt in den Unterlagen ergänzt. Die Bauverbotszone der BAB 2 und der L 297 sind durch die festgesetzten Breiten der Heckenstrukturen berücksichtigt. Ein Verkehrsgutachten wurde unter Berücksichtigung der geplanten Verkehre aus dem Gewerbegebiet erstellt. Aufgrund der ermittelten Daten des Verkehrsgutachtens und der vordringlichen Abwicklung der Verkehre über die BAB A 2 wird das Erfordernis für ein weitreichenderes Verkehrskonzept an dieser Stelle nicht gesehen.

Archäologische Fundstellen sind im Planbereich und dessen näherer Umgebung nicht bekannt, und es gibt auch keine Indizien für eine erhöhte Fundhoffigkeit. Die "Karte des Landes Braunschweig im 18. Jahrhundert" zeigt den Planbereich als sumpfiges Niedergelände und die Flurnamen "Der Lange Teich" und "Der Stramteich"; das deutet auf eine geringe Eignung zur Besiedlung hin. Im Übrigen ist zuständige Denkmalschutzbehörde für ihr Gebiet die Stadt Helmstedt selbst.

Aus meinen Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Alttablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder in dessen unmittelbarer Umgebung. Diese Erklärung entbindet die Stadt freilich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verdacht auf archäologische Fundstellen sowie Altlasten besteht.

Das anfallende Schmutzwasser soll nach dem Abschnitt 2.6 der Entwurfsbegründung zur Kläranlage in Helmstedt abgeleitet werden, wobei auf vorhandene Anlagen in Barmke und Emmerstedt zurückgegriffen werden soll. Ob eine Ertüchtigung der vorhandenen Anlagen erforderlich ist, soll noch geprüft werden. Diese in Aussicht genommene Lösung halte ich grundsätzlich für geeignet; eine Alternative zu einer solchen zentralen Ableitung sehe ich nicht. Hinweisen muss ich allerdings auf die eventuelle Notwendigkeit, das Schmutzwasser in Abhängigkeit von Art und Umfang der Schmutzfracht vor der Ableitung zur Kläranlage schon vor Ort vorzubehandeln.

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers präsentiert die Entwurfsbegründung in ihrem Abschnitt 2.6 noch keine Lösung, nachdem die geologische Beschaffenheit des Untergrundes eine Versickerung zuverlässig ausschließt – und keineswegs nur einschränkt –, eine Möglichkeit zur zentralen Ableitung nicht zuletzt an wirtschaftlichen Überlegungen scheitert, hinreichend leistungsfähige Vorfluter nicht vorhanden sind und eine Verdunstung unter den gegebenen klimatischen Verhältnissen nicht als geeignete Lösung gelten kann. Damit scheidet auch die Versickerung oder Verdunstung aus, die im Abschnitt 2.2 der Entwurfsbegründung oben auf Seite 11 auf Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen in Betracht gezogen wird; auf diese Aussage sollte deshalb verzichtet werden. Zu bedenken ist bei alledem auch, dass Niederschlagswasser, das von gewerblich genutzten Betriebsgrundstücken oder von Verkehrsflächen abfließt, grundsätzlich als belastet anzusehen ist und deshalb ohne eine Reinigung ohnehin weder in einen Vorfluter noch in das Grundwasser eingeleitet werden darf.

Erwogen wird im Abschnitt 2.6 eine Lösung, bei der es offenbar letztlich doch zu einer Einleitung in einen Vorfluter käme, die jedoch durch eine so umfangreiche Zwischenspeicherung ergänzt werden soll, dass der Abfluss auf die eng begrenzte Kapazität der möglichen Vorfluter abgestimmt wäre. Jede derartige Lösung wäre freilich mit Risiken behaftet, geht es doch um Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in einer Gesamtgröße, bei der ein Versagen der entwickelten Lösung im Fall von Starkregenereignissen nicht zuverlässig ausgeschlossen werden kann.

Der Standort für eine entsprechende Rückhalteeinrichtung wird dabei nordwestlich des Planbereiches gesucht, aber auch bereits auf den Baugrundstücken könne eine Rückhaltung stattfinden. Eine solche Lösung birgt freilich die Gefahr, dass der Aufwand, der für die Zwischenspeicherung (und im Zweifel auch die zugehörige Kompensation) betrieben werden muss, so groß wird, dass der entstehende Flächenbedarf nicht mehr oder nur noch zu Lasten der eigentlichen gewerblichen Nutzung gedeckt werden kann. Sollte eine Rückhalteeinrichtung außerhalb des Planbereiches zur Ausführung kommen, so könnte es einer planungsrechtlichen Sicherung der benötigten Flächen und als Voraussetzung dafür einer Erweiterung des Plangeltungsbereiches bedürfen.

Die Aussage im Abschnitt 3.2.2 unten auf Seite 22 der Entwurfsbegründung, im Planbereich seien keine Oberflächengewässer vorhanden, trifft nicht zu; sie wäre zu berichtigen. Tatsächlich verlaufen Gräben mit dem Status von Gewässern III. Ordnung durch den Planbereich, die Flächen auch südlich der A 2 entwässern; diese müssen mindestens in ihrer Funktion erhalten bleiben. Jegliche Ausbaumaßnahmen daran wie Beseitigung, Verlegung oder wesentliche Änderung bedürften einer wasserrechtlichen Planfeststellung – diese mit UVS – oder einer Plan genehmigung nach § 68 WHG. An einen Gewässerausbau ergeben sich dabei bestimmte wasserwirtschaftliche Anforderungen: So sind neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten aus § 5 WHG die Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer aus § 27 WHG zu beachten, die auf ein Verschlechterungsverbot beim ökologischen und chemischen Zustand der Gewässer abzielen.

Bemerkung:

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Helmstedt zugeführt. Für das Niederschlagswasser besteht mittlerweile ein Konzept, welches die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Nordwesten erfordert, unter Einleitung in die vorhandenen Grabensysteme. Hierzu wurde der Geltungsbereich erweitert, um dieses Bauwerk zuzulassen. Der Graben III. Ordnung wird in den Unterlagen ergänzt. Die Planung sieht seine Verlegung an den Ostrand des Planbereiches vor. Hierzu wird der Geltungsbereich erweitert. Das Genehmigungsverfahren hat separat zu erfolgen.

Im Abschnitt 2.7 der Entwurfsbegründung wird – einstweilen noch in sehr allgemeiner Form – der vorbeugende Brandschutz angesprochen. Diesbezüglich können sich für ein "Gewerbegebiet" durchaus gewichtige Anforderungen ergeben. Den **Grundschutz** für diesen Baugebietstyp setzt – wie angegeben – das Arbeitsblatt W 405 des DVHW mit 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bei einem Druck von 1,5 bar an. In Abhängigkeit von den spezifischen Merkmalen der sich ansiedelnden Betriebe können sich aber auch deutlich höhere Anforderungen ergeben, die dann im Einzelfall festzulegen wären.

Ob die Bereitstellung eines hinreichenden Löschwasserdargebots über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet werden kann, oder ob es der Herstellung von Löschwasserteichen oder Löschwasserbrunnen bedarf, ist nach den Aussagen in der Entwurfsbegründung offenbar noch nicht abschließend geprüft worden. Eine frühzeitige diesbezügliche Prüfung halte ich für unbedingt erforderlich, denn auch dieser Teil der Erschließung gehört zu den elementaren Voraussetzungen für die Realisierbarkeit der angestrebten Nutzung. Sollten in größerem Umfang Löschwasservorräte auf den einzelnen Grundstücken unterhalten werden müssen, so könnte dies zu einem Verhältnis zwischen Löschwasserspeicher und nutzbarer Fläche führen, das die Grundstücke im Planbereich unattraktiv macht.

Von alledem abgesehen gebe ich bezüglich der Löschwasserversorgung bereits folgende Hinweise:

- Bei einer Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz wären unbedingt **Ringleitungen** vorzusehen. **Stichleitungen**, wie sie sich bei den festzusetzenden Stichstraßen aufdrängen, können bezüglich des Leistungsvermögens nicht zu demselben Ergebnis führen.
- Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind unbedingt **Überflurhydranten** vorzusehen. **Unterflurhydranten** haben sich in Gewerbegebieten als ungeeignet erwiesen.
- Der maximale Abstand zwischen den Löschwasserentnahmestellen (d. h. den Hydranten) darf 120 m nicht überschreiten.
- Sollte die Löschwasserversorgung nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden, sondern hierfür Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter vorgesehen werden, so sind diese in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle in meinem Hause auf der Grundlage der entsprechenden DIN-Normen herzustellen und zu betreiben. Ansprechpartner wäre **Herr Knop** unter der Durchwahl **-2212**.

Auf eine mögliche Erdwärmenutzung im Planbereich geht bereits der letzte Absatz im Abschnitt 2.6 der Entwurfsbegründung ein. Wie dort gesagt, bedarf es für jeden Einzelfall einer Entscheidung durch die Untere Wasserbehörde in meinem Hause im Rahmen eines Antrages auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei der Nutzung von Erdwärmesonden besteht die Problematik darin, dass in geringer Tiefe Sulfatgesteine anstehen und ein ausgeprägter Grundwasserstockwerksbau vorliegt; deshalb hat der Planbereich als "bedingt zulässiges Gebiet" zu gelten. Bezüglich Erdwärmekollektoren ergibt sich die Problematik, dass die bekannten Bodenverhältnisse vergleichsweise hohe Grundwasserstände erwarten lassen.

Bemerkung:

In der Begründung erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme.

Im Abschnitt 9.0 der Entwurfsbegründung wird eine Kostenbelastung für die Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes grundsätzlich bejaht, eine Quantifizierung dieser Kosten aber (noch) nicht vorgenommen. Unter diesen Umständen vermag ich die Tragbarkeit der Kostenbelastung nicht zu beurteilen.

Bemerkung:

Die Kosten werden im weiteren Verfahren spezifiziert.

3 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg keine Stellungnahme

4 Staatliches Baumanagement Braunschweig Stellungnahme vom 02.10.2017

Ihr Schreiben im Anhang habe ich erhalten.

Da unsere Frau Westhäusser erst am 16.10.2017 wieder im Büro ist, kann ich die Fristeinholung 18.10. nicht garantieren. Deswegen nehme ich hiermit vorsorglich die Fristverlängerung bis zum 02.11.2017 in Anspruch.

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Bemerkung:

Der Fristverlängerung wird bis zum 02.11.2017 zugestimmt.

Staatliches Baumanagement Braunschweig

Stellungnahme vom 17.10.2017

In dem Plangebiet OTB 354 Gewerbegebiet Barmke-Autobahn befindet sich ein Teil der L 287 (siehe PDFG "angrenzende Landesliegenschaften ...").

Somit wurde Ihre Anfrage von uns an das BL-LFN weitergeleitet (siehe PDF "Anschieben LFN Barmke Autobahn").

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Staatlichen Baumanagements keine Bedenken bestehen.

5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover

keine Stellungnahme

6 Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M

keine Stellungnahme

7 NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover

Stellungnahme vom 28.09.2017

Durch das o. g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesautobahn A2 berührt.

Ich kann dem Vorhaben zustimmen, weil die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der A2 (gem. § 9 FStrG 40 m gemessen vom Fahrbahnrand der Autobahn; gilt auch für Anschlussstellenrampen) beachtet wird.

Da jedoch nicht nur bauliche Anlagen i.S. der Anbaue von dem restriktiven Bauverbot betroffen ist, bitte die folgende Textpassage in die Festsetzungen des Bebauungsplanes als nachrichtlichen Hinweises einzuarbeiten:

"Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen (z. B. Regenrückhaltebecken) größeren Umfangs unzulässig".

Ich kann dem geplanten Bebauungsplan außerdem nur zustimmen, wenn die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des BMVI beachtet werden.

Die Hinweise werden in der Planbegründung zwar kurz beschrieben, sind jedoch hinsichtlich der Werbeanlagenhöhe m. E. nicht präzise und nachvollziehbar wiedergegeben.

Um den Verwaltungsaufwand bei der Bearbeitung von Baugesuchen zur Erhöhung der gebotenen Verkehrssicherheit auf der verkehrsreichen A2 bereits im Vorfeld zu verringern, bitte ich die wichtige Auflage der Werbeanlagenhöhenbegrenzung textlich mit "max. 20 m über dem gewachsenen Gelände" klar zu benennen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der A2 für das Plangebiet im Nahbereich der verkehrsreichen Autobahn keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Über die Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um eine kurze schriftliche Mitteilung (gern auch per E-Mail).

Bemerkung:

Die Festsetzung einer Bauverbotszone wird nicht erforderlich, da diese nicht bis auf Bauflächen reicht; sie endet im Bereich der angrenzenden Gehölz/ Maßnahmenfläche. Die Regelungen zu Werbeanlagen werden in den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift berücksichtigt. Die aktuellen Regelungen wurden mit dem Geschäftsbereich im Vorfeld abgestimmt.

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover

Stellungnahme vom 19.10.2017

Nachtrag

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts hinzuzufügen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

8 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel

Stellungnahme vom 05.10.2017

Wegen hausinterner Abstimmungen bitte ich um eine Fristverlängerung bis zum 02.11.2017 für die Abgabe der Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB zum o. g. Bebauungsplan.

Bemerkung:

Der Fristverlängerung bis zum 02.11.2017 wird zugestimmt.

NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel

Stellungnahme vom 02.11.2017

Der Geschäftsbereich Wolfenbüttel gibt zuständigkeitshalber zur Landesstraße L 297 eine Stellungnahme ab. Der Geschäftsbereich Hannover ist für die Bundesautobahn A2 zuständig.

Der o. a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nördlich der freien Strecke der Landesstraße L 297 zwischen den Stationen L 297-35-1250 und L 297-41-345 aus.

Die Bauverbotszone ist gemäß § 24 (1) NStrG in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass in der vorerwähnten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Für diese Bereiche gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot. Ausnahmen stellen die beiden geplanten neu hinzukommenden Erschließungsstraßen als zukünftige gewidmete Gemeindestraßen zum geplanten Gewerbegebiet dar. Zufahrten an der freien Strecke der L 207 sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Leistungsfähigkeit des geplanten 5-armigen Kreisverkehrsplatzes (KVP) L 297 / A2 Zu- und Abfahrten/ K 14/ neue Gemeindestraße ist mit einem Verkehrsgutachten nachzuweisen. Der Entwurf des Kreisverkehrsplatzes ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Ob Giga-Liner zum o. g. Gewerbegebiet zu- und abfahren werden, ist im Verkehrsgutachten auch hinsichtlich der erforderlichen Schleppkurven darzustellen.

Die ca. 670 m östlich des geplanten KVP weitere neu hinzukommende Erschließungsstraße an der freien Strecke der Landesstraße 297 ist ebenfalls verkehrsgutachterlich nachzuweisen und mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel abzustimmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der Landesstraße die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu berücksichtigen sind. Bäume gehören im Sinne der RPS 2009 zu nicht verformbaren punktuellen Einzelhindernissen (Gefährdungsstufe 3). In Abhängigkeit der zulässigen Geschwindigkeiten auf der Landesstraße und dem Standort der Baumpflanzungen sind unterhalb der kritischen Abstände Fahrzeug-Rückhaltesysteme herzustellen. Gemäß der RAL Punkt 7.12 gelten Strauchpflanzungen im Sinne der RPS nicht als gefährdende Hindernisse, sofern sie ausgeschnitten werden, wenn ein Stammdurchmesser von 0,05 m überschritten wird. Hinter Fahrzeug-Rückhaltesystemen sollen Bäume mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche gepflanzt werden, damit deren Wirkungsweise nicht beeinträchtigt ist.

Geplante Werbeanlagen sind wegen der Nähe der BAB A2 mit dem Geschäftsbereich Hannover abzustimmen.

Die Straßenentwässerung ist auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung (RAS- Ew 2005) sicherzustellen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße erforderlichen Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht sind gemäß der Richtlinien für Anlage von Landstraßen (RAL 2012) gemäß Punkt 5.6.3 mit 3 m / 110 m bei zulässigen 70 km/h bzw. mit 3 m / 200 m bei größerer zulässiger Höchstgeschwindigkeit als 70 km/h in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zeichnerisch aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen und textlich aufzunehmen.

Der Kostenträger der o. g. geplanten Erschließungsmaßnahmen ist gemäß § 34 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Erschließungsstraßen an die öffentlichen Straßen.

In den Fällen des § 34 Abs. 1 NStrG ist die Mehrunterhaltung dem Baulastträger der L 297 gemäß § 35 Abs. 3 NStrG abzulösen.

Über die geplanten Verkehrsanlagen sind frühzeitig vor Baubeginn Vereinbarungen über die beiden geplanten Erschließungsbereiche des o. g. Gewerbegebietes mit den beteiligten Baulastträgern abzuschließen. Auf das beigefügte Merkblatt weise ich hin.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.

Dem Bebauungsplan kann erst zugestimmt werden, wenn die technische Abstimmung mit Vorlage von zustimmungsreifen Planunterlagen erfolgt ist.

Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.

Bemerkung:

Die Festsetzung einer Bauverbotszone wird nicht erforderlich, da diese nicht bis auf Bauflächen reicht; sie endet im Bereich der angrenzenden Gehölz/ Maßnahmenfläche. Für die Anbindungen des Gewerbegebietes existiert ein Verkehrsgutachten, welches die Leistungsfähigkeit der Anbindungen nachweist. Zur Zeit wird die Verkehrsplanung für die innere und äußere Erschließung erarbeitet und eng mit den betroffenen Straßenbaulastträgern abgestimmt. Das Sichtdreieck im Bereich des Linksabbiegers wird aufgenommen.

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung.

9 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig keine Stellungnahme

10 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt Stellungnahme vom 26.09.2017

keine Bedenken

11 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 21.09.2017

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

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

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

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

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

Bemerkung:

Eine Auswertung wurde beantragt; Hinweise auf Abwurfkampfstoffe im Plangebiet
liegen nicht vor.

12 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel Stellungnahme vom 27.09.2017

In Bezug auf die vorliegenden Planungen nehme ich hinsichtlich der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange des Waldes und der Forstwirtschaft wie folgt Stellung:

Am Rande des Plangebietes befinden sich Gehölzstreifen. Diese Gehölzstreifen weisen im Norden und Osten eine Breite von um die 30 m auf, im Süden/Südwesten eine Breite von 20 bis 30 m. Das geschätzte Alter der Gehölzstreifen liegt bei ca. 15 bis 20 Jahren. Die bestockte Gesamtfläche dieser Gehölzstreifen beträgt ca. 6 ha.

Zu wesentlichen Anteilen sind diese Gehölzstreifen mit Waldbaumarten bestockt, u. a. Esche, Ahorn, Eiche, Buche, Birke, Erle und (Baum-)Weiden. In Teilbereichen befinden sich ausgeprägte Strauchpartien mit nur wenigen Bäumen.

Der Schlussgrad der Gehölzbestockung ist häufig gedrängt bis geschlossen, in Teilbereichen auch locker.

Die Gehölzstreifen mit ca. 30 m Breite und einer dominierenden Bestockung mit Bäumen sind faktisch als Wald entsprechend § 2 Abs. 3 NWaldLG anzusprechen. Die Bereiche mit Gehölzstreifen mit einer Breite um die 20 m oder weniger (baumartendominiert) oder mit dominierenden Straucharten (geschätzt ca. 25 % der angesprochenen Gehölzstreifen) sind bzgl. des Waldcharakters nicht so eindeutig festzulegen und aus meiner Sicht eher nicht als Wald anzusprechen.

Nach den vorliegenden Planunterlagen sind die als Waldfläche anzusprechenden Gehölzstreifen nicht direkt durch eine Inanspruchnahme und einer damit verbundenen Nutzungsänderung betroffen. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit einer waldrechtlichen Erörterung und Beurteilung in Bezug auf eine Waldumwandlung.

Ein weiterer den Wald betreffender Zusammenhang ergibt sich bezüglich der Frage eines ausreichenden Waldabstandes.

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm ist als Grundsatz der Raumordnung festgelegt, dass Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden sollen.

Nach den Ausführungen des RROP sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3). Durch die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet würde dieser Abstand unterschritten. Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange wäre zu prüfen, ob ein Unterschreiten zulässig ist. Hierzu wäre im Rahmen der Umweltprüfung u. a. zu klären, ob sich in dem Waldgebiet störungsempfindliche gefährdete oder geschützte Tierarten befinden. Die Notwendigkeit für ein Unterschreiten des Vorsorgeabstandes wäre nachvollziehbar zu begründen.

In der Begründung des RROP 2008 wird gefordert, dass sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand (100 m) nicht gewahrt werden kann, bzw. unterschritten werden muss, in Abstimmung mit der Wald- / Forstbehörde ein Mindestabstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden soll (RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3).

Neben dem primären Zweck von Waldabstandsvorschriften als Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen, wenn z. B. infolge von Stürmen. Bäume bzw. abbrechende Äste auf bauliche Anlagen fallen, bestehen Gefahren für die bauliche Anlage selbst. Insbesondere vor dem Hintergrund von Orkanstürmen liegen die Gefahren des Windwurfs auf der Hand. Auch wenn es in Niedersachsen keine konkrete gesetzliche Regelung zum Waldabstand von der Bebauung gibt, so gilt doch die baurechtliche Generalklausel (§ 3 NBauO), die besagt, dass bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Nutzung geeignet sein müssen, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden.

Der Abstand sollte mindestens der vollen Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes entsprechen, da eine Gefährdung vom ganzen Baum ausgeht, sowohl von seiner Krone wie auch von seinem Stamm. Die Höhe, das heißt der Bereich der Sicherheitszone, ist von der aufstockenden Baumart und den Standortverhältnissen abhängig. Sie kann von ca. 15 – 20 m (z. B. Kiefer, Eiche auf schwachem Standort) bis zu 40 – 50 m (z. B. Buche, Douglasie auf gutem Standort) betragen. Unter den örtlichen Verhältnissen gehe ich von einem Mindestabstand von 20 bis 25 m aus.

Aus hiesiger Sicht könnten die Abstandsflächen zu den Waldbereichen als Bereiche für erforderliche Kompensationsmaßnahmen genutzt werden (z. B. als Streuobstwiesen, Wertstufe 4 - 5).

Bemerkung:

Gemäß RROP sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich von Bebauung soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Dies stellt allerdings eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen nicht eingehalten werden kann. Die Gehölzaufstockung wurde in Anbetracht der Tatsache, dass eine bauliche Nutzung als Deponie durch den Landkreis Helmstedt erfolgen sollte, in der Vorausschau die Einbindung in das Landschaftsbild sicherstellen. Insofern war hier langfristig eine bauliche Nutzung geplant, welche eine entsprechende Abschirmung erfahren sollte. Vor dem Hintergrund des Planungsziels, ein autobahnnahe Gewerbegebiet für den Plangeltungsbereich zu entwickeln, weicht die Stadt Helmstedt für diesen Bereich daher von diesem Grundsatz der Raumordnung ab. Andere Flächen im Gemeindegebiet stehen aus unterschiedlichen Gründen für eine bauliche Inanspruchnahme nicht zur Verfügung. Entweder es bestehen erhebliche Restriktionen für die Flächen, sie weisen einen mangelnden Bezug zur Autobahn auf oder es besteht kein Zugriff. Infolgedessen kommt der Entwicklung von Gewerbebauflächen an diesem Standort ein hohes Gewicht zu.

In den Bereichen, für welche eine Gefährdung durch umstürzende Bäume im Sinne der Gefahrenabwehr besteht, wird die Baugrenze entsprechend angepasst, so dass ein Abstand von 25 m zu Großbäumen eingehalten wird. Dieses bezieht sich vorrangig auf Flächen im Osten, Norden und Süden des Gewerbegebietes.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu dem Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Mit vorliegenden Planungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gewerbegebietes mit einem Gesamtflächenumfang von rd. 47 ha nördlich der A 2, im Be-

reich Anschlussstelle Rennau, geschaffen werden. Rund 75 % der Gesamtfläche sollen die gewerblichen Flächen, 16 % die Maßnahmenflächen und 9 % die Straßenverkehrsflächen bzw. Fußgängerwege einnehmen. Im Begründungstext wird weiterhin ausgeführt, dass ca. 14 ha Fläche für Kompensationsmaßnahmen benötigt werden, wobei ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Eingriffe auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden soll - genaue Kompensationsmaßnahmen sollen im Laufe der weiteren Planung definiert werden.

Der Begründungstext zum vorliegenden Bebauungsplan enthält bzgl. Landwirtschaft Ausführungen zum Umgang mit möglichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung, zum Abfangen von vorhandenen Drainagen und Abständen von Bewuchs zu landwirtschaftlichen Nutzungen, was grundsätzlich zu begrüßen ist. Weiterhin wird bzgl. einzuhaltender Abstände auf die Regelungen des Nachbarrechts verwiesen – beachten Sie bitte, dass das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz z. B. bei Abständen von der Grenze nur gilt, wenn beide Grundstücke außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Es wäre somit aufgrund vorangegangener Ausführungen umso wichtiger im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Abstände zu definieren, um bei Umsetzung der Maßnahme eine Flächenbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen bis an die Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von z. B. 0,6 m, analog des sog. "Schwengelrechts" (gilt bei Abständen von Einfriedungen zu einem landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück, wenn beide Grundstücke im Außenbereich und nicht in einem Bebauungsplan liegen), wäre u. E. grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, die landwirtschaftliche Nutzfläche bis an die Grundstücksgrenze zu bewirtschaften. Eine entsprechende Berücksichtigung und Formulierung im Begründungstext würden wir begrüßen.

Was die Entwässerung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen angeht, so halten wir fest, dass vorhandene Drainagen ordnungsgemäß abzufangen bzw. neu zu verlegen sind, wie es bereits im Begründungstext ausgeführt ist. Weiterhin sind auch vorhandene Gräben in ihrer Ausgestaltung und Funktion ordnungsgemäß zu erhalten - weiterhin ist sicherzustellen, dass diese auch nach Umsetzung der Planung ordnungsgemäß unterhalten werden können. Bezugnehmend auf die Ausführungen zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers im Begründungstext zum Bebauungsplan halten wir fest, dass geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, welche sicherstellen, dass eine Beeinträchtigung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht erfolgt. Weiterhin sei an dieser Stelle auch erwähnt, dass bzgl. Einleitungen von Oberflächenwässern in vorhandene Gräben, welche im Eigentum der Feldmarkinteressenten stehen und somit von diesen i.d.R. zu unterhalten sind, einvernehmliche Lösungen mit der Feldmarkinteressentschaft gefunden werden. Mehraufwendungen für Unterhaltungsmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten der Feldmarkinteressentschaft gehen.

Da mit der Umsetzung der Planung ein erheblicher Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehen würde, nachfolgende Ausführungen zur entsprechenden Berücksichtigung:

Trotz einer auf regionaler Ebene insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl ist eine weiter ansteigende Entwicklung von Siedlungsflächen, zu welchen auch Gewerbeflächen zählen, zu beobachten. Vor dem Hintergrund derartiger Entwicklungen hat der Gesetzgeber den Schutz von Grund und Boden durch eine Reihe rechtlicher Vorgaben gestärkt, die zu berücksichtigen und planerisch abzuarbeiten sind. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird hiermit nicht ausgeschlossen, ist aber mit einer erhöhten Darlegungspflicht verbunden. Wir halten es daher für geboten, die Begründungen der Bauleitplanentwürfe entsprechend zu ergänzen.

Darzustellen ist, inwiefern dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Das BauGB sieht hierzu gem. § 1a vor, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Bisher finden sich hierzu im Begründungstext keine Angaben.

Neben der Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist die Landwirtschaft auch durch die hiermit verbundene Abarbeitung der Eingriffsregelung betroffen. Gemäß § 15 (3) BNatSchG ist hierbei auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich

oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Auch zu diesem Punkt finden sich im Begründungstext bisher keine Angaben im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Alternativenprüfung. Sinnvoll wäre im Rahmen einer flexiblen Handhabung der Eingriffsregelung beispielsweise, dass bei teilträumlich differenzierter Siedlungsentwicklung eine Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen in Kommunen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung erfolgt.

Insgesamt sehen wir die mit den o. g. rechtlichen Vorgaben verbundene Begründungspflicht nicht hinreichend erfüllt und können der Planung in der vorgelegten Form nicht zustimmen. Zeitgleich mit dieser Planung soll wenige Kilometer westlich im Bereich Ochsendorf/Neindorf ein 225 ha großes interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden. Auch vor diesem Hintergrund ist die Bedarfsfrage eingehender zu bearbeiten.

Bemerkung:

Am Rand der dargestellten gewerblichen Baufläche stehen Gehölze, welche im Rahmen der Planung auch weiterhin erhalten werden sollen. Insofern kommt es zu keiner unmittelbaren Nachbarschaft von Baufläche und landwirtschaftlicher Fläche. Der Hinweis auf das Nachbarschafts- resp. Schwengelrecht wird in die Begründung aufgenommen. Die Entwässerung der Flächen sowie das vorhandene Grabensystem sind durch Sicherung einer Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung resp. bei Planvollzug berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Planung wird ein entsprechendes Konzept erstellt und mit den relevanten Trägern sowie der Genehmigungsbehörde abgestimmt. Hierzu zählen auch das Rückhaltevolumen sowie die zulässige Einspeisungsmenge. Die Stadt Helmstedt plant ein Gewerbegebiet, welches vorrangig Nutzungen aufnehmen soll, welche ein hohes Verkehrsaufkommen bedingen, und insofern die Nähe zu übergeordneten Straßensystemen benötigen. Diese Affinität ist in unmittelbarer Nähe zu dem Autobahnanschluss "Barmke" gegeben. Hier können die Verkehre direkt von und auf die Autobahn 2 geleitet werden, ohne bestehende Bebauung über die Maße mit zusätzlichen Verkehren zu belasten. Die Stadt berücksichtigt bei der Planung auch die Ihr von der Raumordnung zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums, zur Sicherung u. a. von Arbeitsstätten und Förderung der Wirtschaft. Zur Absicherung des Vorhabens erfolgte eine raumordnerische Prüfung über die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ermittelt und abschließend definiert.

Da die Stadt Helmstedt z. Zt. immer noch einen Zuwachs in der Bevölkerungsentwicklung verzeichnen kann, gestaltet sich die Entsiegelung von Flächen, auch aufgrund der Verfügbarkeit, schwierig. In Ihrer Funktion als Mittelzentrum berücksichtigt die Stadt dem Grunde nach Planungen benachbarter Kommunen, zugleich hat sie jedoch auch eine Versorgungsaufgabe zu erfüllen, welcher sie mit vorliegender Planung nachkommt.

14	Forstamt Südniedersachsen der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme
15	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme
16	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme
17	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
18	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme
19	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

20 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover Stellungnahme vom 19.09.2017

Ihr Schreiben ist am 18.09.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan Nr. "OTB 354 Gewerbegebiet Barmke-Autobahn" nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

21 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg keine Stellungnahme

22 LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH Stellungnahme vom 02.10.2017

Die Unterlagen zu den o. g. Bauleitplanungen der Stadt Helmstedt haben wir durchgesehen.

Die Belange der nichtbundeseigenen Eisenbahnen werden durch diese Bauleitplanverfahren nicht berührt. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können wir zuständigkeitshalber keine Aussage geben.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. "OTB 354 Gewerbegebiet Barmke-Autobahn" und gegen die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt keine Einwände.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

23 Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen keine Stellungnahme

24 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 22.09.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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

Bemerkung:

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Die vorhandenen Leitungen liegen nordöstlich des Geltungsbereiches in dem vorhandenen Feldweg. Sollten hier Leitungsverlegungen erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die innere Erschließung erfolgt durch öffentliche Verkehrsflächen, in denen eine Leitungsverlegung möglich ist.

25 Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 18.10.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.09.2017.

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

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichter Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

26 Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Hannover keine Stellungnahme

27 Industrie- und Handelskammer Braunschweig Stellungnahme vom 28.09.2017

Die o. g. Bebauungsplanung ist aus wirtschaftlicher Sicht sehr zu begrüßen. Die vorgesehene Ausweisung von Gewerbegebietsflächen an der Autobahnabfahrt Rennau ist eine wichtige Voraussetzung, um die Ansiedlung von Unternehmen und damit die Einrichtung von Arbeitsplätzen im vom demographischen und industriellen Wandel besonders betroffenen Landkreis Helmstedt zu ermöglichen. Dies wird sich mittel- bis langfristig positiv auf die Entwicklung der Wirtschafts- und Beschäftigungsstrukturen in Helmstedt auswirken.

Mit der vorgesehenen Gewerbegebietsausweisung werden die hervorragenden Standortbedingungen des Plangebietes, insbesondere die erstklassige überregionale Verkehrsanbindung, in Wert gesetzt. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu Wohnstandorten bietet das Areal zudem die Möglichkeit zur Ansiedlung auch von intensiveren gewerblichen Nutzungen. Daher sprechen wir uns dafür aus, die Fläche im weiteren Planungsverfahren nicht durch unangemessen restriktive Festsetzungen etwa hinsichtlich zulässiger Emissionskontingente für die wirtschaftliche Nutzung zu entwerten.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

28 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 11.10.2017

keine Bedenken

29 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung Stellungnahme vom 17.08.2017

keine Bedenken

30 Wasserverband Weddel-Lehre keine Stellungnahme

31 Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig Stellungnahme vom 11.10.2017

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Wir haben die - Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. "OTB 354 Gewerbegebiet Barmke-Autobahn" – sowie die - 60. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Barmke-Autobahn - erhalten und nehmen wie folgt Stellung:

Eine Anbindung des Gewerbegebiets Barmke an den ÖPNV wäre zurzeit nur durch die KVG Linie 394 möglich. Diese Linie bedient die Haltesten Barmke, Ort und Barmke, Bahnhof. Eine Anbindung des Gewerbegebiets würde eine zusätzliche Stichfahrt über die L297 Richtung Rennau bedeuten – zusätzlich ca. 4 km Strecke (ohne Durchfahrt durch das Gewerbegebiet) und ca. 5 Minuten Fahrzeit.

Die Linie 394 ist eine stark auf den Schülerverkehr ausgerichtete Linie. Eine Anbindung des Gewerbegebiets hätte eine Fahrzeitverlängerung zur Folge, welches ein Qualitätsverlust für die Orte Rottdorf, Rennau, Ahmstorf, Rhode, Sisbeck und Volkmarsdorf bedeuten würde.

Da das Gewerbegebiet rein auf die Nutzung im Zusammenhang mit der Nähe zur Autobahn ausgerichtet ist und eine Nutzung durch den Einzelhandel ausgeschlossen wird (Ausnahme: bis zu 100 m² Verkaufsfläche z. B. bei Tankstellen), sehen wir aktuell keine Erfordernis in Bezug auf die Ausweitung der Linie 394.

Bemerkung:

Die grundsätzliche Möglichkeit der Errichtung von Buscaps an der inneren Hauptschließung ist durch die geplanten Straßenbreiten gegeben. Auch wenn in dem Gewerbegebiet autobahnaffinen Nutzungen Vorrang eingeräumt wird, ist nicht ausgeschlossen, dass auch andere Gewerbetreibende sich hier ansiedeln werden. Gleiches gilt grundsätzlich für die in dem Gewerbegebiet Tätigen. Insofern räumt die Stadt einer Anbindung des Gewerbegebietes an das Netz des ÖPNV eine hohe Bedeutung bei. Im weiteren Planverlauf resp. bei Planvollzug werden weitere Abstimmungen erfolgen.

32 Polizeiabschnitt Helmstedt

keine Stellungnahme

33 Avacon Netz GmbH, Betrieb Verteilnetze, Schöningen

Stellungnahme vom 05.10.2017

Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 15.09.2017 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan OTB 354 Gewerbegebiet Barmke-Autobahn haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Da im Zuge der Realisierung zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie und Gas entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Wir bitten Sie die Führung der ggf. neu zu legenden Leitungen frühzeitig mit uns abzustimmen.

Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

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

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei Planvollzug.

34 PURENA GmbH

Stellungnahme vom 19.09.2017

Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

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

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon AG.

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

35 E.ON Netz GmbH, Schöningen keine Stellungnahme

36 TenneT TSO GmbH, Lehrte Stellungnahme vom 18.09.2017

Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

37 Stadtbrandmeister Stefan Müller, Helmstedt keine Stellungnahme

38 Finanzamt Helmstedt keine Stellungnahme

INTERESSENVERBÄNDE

IV1 Feldmarkinteressentenschaft Barmke, Herr Bebenroth Stellungnahme vom 30.09.2017

Ihr Schreiben vom 28.09.2017 haben wir erhalten und beantragen Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 02.11.2017. Das Original unseres beigefügten Anschreibens geht Ihnen auf dem Postweg zu.

Bitte bestätigen Sie uns die Genehmigung der Fristverlängerung.

Bemerkung:

Der Fristverlängerung wird bis zum 02.11.2017 zugestimmt.

Feldmarkinteressentenschaft Barmke, Herr Bebenroth Stellungnahme vom 15.10.2017

Die Jagdgenossenschaft Barmke wurde bisher nicht zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, ist jedoch ebenfalls direkt von dem geplanten Gewerbegebiet betroffen. Gleiches gilt für mich persönlich als Eigentümer von Flächen, die an das geplante Gewerbegebiet angrenzen.

Sowohl seitens der Jagdgenossenschaft Barmke als auch von mir persönlich wird eine Stellungnahme abgegeben werden. Ich bitte um Bestätigung, dass die Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 02.11.2017 auch für die Jagdgenossenschaft Barmke und mich als Eigentümer angrenzender Flächen gilt.

Bemerkung:

Der Fristverlängerung bis zum 02.11.2017 für die Bauleitplanungen Gewerbegebiet Barmke-Autobahn wird zugestimmt.

Feldmarkinteressentenschaft Barmke, Herr F.-W. Bebenroth Stellungnahme vom 25.10.2017

Aus den uns mit Schreiben vom 28.09.2017 zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bebauungsplan / Änderung des Flächennutzungsplans) bezgl. des geplanten Gewerbegebietes "Barmke-Autobahn" ergeben sich diverse Sachverhalte, die aus unserer Sicht der weiteren Klärung bedürfen / denen wir in der dargestellten Form nicht zustimmen:

1. Die Teichflächen im Bereich "Föhrenkamp" sind in dem uns vorgelegten Kartenmaterial nicht vollständig erfasst. Wir bitten um Prüfung und Korrektur.
2. Wir untersagen, dass Baufahrzeuge Feldwege der Feldmark-Interessentschaft Barmke benutzen.
3. Gem. der uns vorgelegten Planungsunterlagen wäre im geplanten Gewerbegebiet u. a. die Ansiedlung von Tankstellen / Tank- und Rastanlagen möglich. Dies sehen wir aufgrund potentieller Vermüllung / Verschmutzung als sehr kritisch an. U. a. die Schutzgitter Boden und Wasser werden hierbei aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt. Leitungsverträge

hinsichtlich der Abwasserentsorgung (potentieller Schadstoffgehalt des Wassers?) über betreffende Flächen sehen wir als erforderlich an. Für die Eigentümer der betreffenden Flächen ist dies als Wertminderung anzunehmen und wäre entsprechend zu entschädigen. Wir bitten um Klärung und Rückäußerung, welche vertraglichen Gestaltungen / Entschädigungen hier vorgesehen sind.

4. Ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung liegt uns nicht vor. Die vorhandenen Gräben / Vorfluter sind mit den derzeitigen Regenwassermengen bereits ausgelastet. Auf Basis der derzeitigen Gegebenheiten ist aus unserer Sicht eine Ableitung des Regenwassers aus dem geplanten Gewerbegebiet über vorhandene Gräben / Vorfluter nicht tragbar. Wir bitten um Prüfung des Sachverhalts und Übersendung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung.
5. Im Bereich Bodenschutz / Grundwasser sollen Kompensationen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) durch die neu hinzukommende Versiegelung erfolgen. Wir bitten um Mitteilung, welche Maßnahmen hier genau vorgesehen sind und wo diese Kompensationsmaßnahmen erfolgen werden.
6. Kompensationsmaßnahmen für naturräumliche Schutzgüter sollen gem. der uns vorgelegten Planungsunterlagen auf externen Ausgleichsflächen erfolgen. Wir bitten um Mitteilung, wo sich diese Ausgleichsflächen befinden.
7. Die Auswirkungen auf die Umwelt wird die Stadt im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren durch Ortstermine prüfen. Wir sehen es als erforderlich an, dass wir in diese Maßnahme eingebunden werden und bitten um entsprechende Bestätigung, dass Sie dies berücksichtigen.
8. Die Bilanz -Stand 27.05.2017- (Seite 33 des Bebauungsplans) ist für uns hinsichtlich der Wertzunahme der Ackerflächen nicht verständlich. Wir bitten um Erläuterung.
9. Unter 2.1.1 des Bebauungsplans wird die unmittelbare Nähe zur Anschlussstelle der A 38 angeführt. Die unmittelbare Nähe zur A 30 können wir nicht nachvollziehen. Wir bitten um Prüfung.

Ihrer Rückäußerung sehen wir entgegen und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

Bemerkung:

Kartengrundlage für die Planung bildet die Allgemeine Liegenschaftskarte des Katasteramtes, in welcher vordringlich die Flurstücke dargestellt sind. Die angesprochenen Teichflächen sind hier nicht dargestellt; das Erfordernis ist auch nicht gegeben.

Das Anfahren für Baufahrzeuge wird voraussichtlich von den angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen möglich sein. Sollte eine Nutzung der Feldwege erforderlich werden, haben hierzu vorab Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer zu erfolgen.

Die jeweiligen Umweltberichte setzen sich ausreichend mit den unterschiedlichen Schutzgütern auseinander. Eine zusätzliche Vermüllung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da es immer wieder zu illegaler Entsorgung kommen kann. Dieses kann überall im Stadtgebiet erfolgen und wird bei Kenntnis entsprechend geahndet. In dem Gewerbegebiet sind entsprechend den zukünftigen Nutzungen Müllbehälter etc. vorzusehen, welche bei ordnungsgemäßer Nutzung, von welcher an dieser Stelle ausgegangen werden muss, zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen wird. Auch für die Schmutzwasserentsorgung wird ein entsprechendes Netz errichtet werden, welches einen schadlosen Abtransport gewährleisten wird. Eine Wertminderung der benachbarten Flächen ist nicht erkennbar, und erfordert insofern auch keinen Ausgleich.

Die Entwässerung der Flächen sowie das vorhandene Grabensystem werden auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung durch Freihaltung einer Fläche für eine Regenwasser Rückhaltemaßnahme resp. bei Planvollzug berücksichtigt. Hierzu ha-

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

ben bereits erste Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden. Geplant ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten mit gedrosselter Einleitung in die bestehenden Grabensysteme. Dieses Konzept wird z. Zt. verfeinert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes abgehandelt. Diese werden in den Unterlagen zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB enthalten sein.

Das Monitoring dient der Überprüfung der Einstellung des geplanten Zielbiotops. Hierbei handelt es sich um eine Überprüfung, welche der Plangeber vornehmen wird. Inwiefern hierfür die Mithilfe weiterer Fachplaner, Behörden, etc. erforderlich wird, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Die Bilanzierung liegt mittlerweile differenzierter vor und ist in die Unterlagen eingeflossen. In der Begründung muss es heißen A 2; dieses wird entsprechend korrigiert.

IV2 Feldmarkinteressentenschaft Helmstedt, Herr Dieckmann **keine Stellungnahme**

IV3 Feldmarkinteressentenschaft Emmerstedt **keine Stellungnahme**

IV4 Niedersächsisches Landvolk Braunschweig Land e. V. **Stellungnahme vom 11.10.2017**

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 28.09.2017 bitten wir um Fristverlängerung bis zum 02.11.2017.

Bemerkung:

Der Fristverlängerung wird bis zum 02.11.2017 zugestimmt.

Niedersächsisches Landvolk Braunschweig Land e. V. **Stellungnahme vom 24.10.2017**

Im Auftrag unserer betroffenen Landvolkmitglieder übersenden wir Ihnen zu den oben genannten Bauleitplanungen folgende Anregungen und Bedenken.

Wir erlauben uns erneut grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass der Landkreis Helmstedt durch die großen Baumaßnahmen A 2, A 39 und die Weddeler Schleife in einem erheblichen Umfang geprägt ist.

Der landwirtschaftliche Flächenverbrauch ist als sehr intensiv anzusehen. Hierbei sind die oben genannten Großbauprojekte und die Baugebietsentwicklungen sowie weitere einzelne Projekte zu nennen. Der landwirtschaftliche Flächenentzug spiegelt sich mit mehreren tausend Hektar wider.

Weitere Anregungen und Bedenken:

1. Jagdwertminderung

Es bedarf einer Prüfung, inwiefern sich für die Jagdgenossenschaft Barmke eine Jagdwertminderung widerspiegelt. Eine gemeinsame Ermittlung der Jagdwertminderung wird hier favorisiert.

2. Vorflut / Leitungsrechte

Für die Realverbände und die Interessentschaften, hier sind zu nennen Barmke und Rennau, bedarf es einer gemeinsamen Sicherstellung, dass das anfallende Regenwasser durch Regenrückhaltungen abschlagsweise in die Feldinteressentschaftsgräben abgeführt wird. Nur somit wird sichergestellt, dass die Infrastruktur dieser Gräben zusätzliche Wassermengen aufnehmen kann.

Zusätzlich bedarf es einer Überprüfung, dass nur unbelastetes Oberflächenwasser in die Vorflut der Feldinteressentschaft eingeleitet wird. Die Gräben der Feldinteressentschaft werden das zusätzliche Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet aufnehmen.

Somit zeichnet sich ein zusätzlicher intensiverer Grabenunterhaltungsaufwand wider.

Der Mehrunterhaltungsaufwand bedarf ebenfalls einer gemeinsamen Ermittlung. Hierfür sehen die Realverbände einen Vorschlag seitens der Stadt Helmstedt entgegen.

Für die Feldmarkinteressentschaft Barmke ist es notwendig, Einvernehmen zu erzielen bzgl. der Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung.

Unser Verband empfiehlt hierfür separate Verträge abzuschließen.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In den Unterlagen wurde dargestellt, dass ein Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Gebiet angesiedelt werden. Es stellt sich die Frage, in welchem Umfang sich der Gesamtbedarf der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen widerspiegelt.

Die Standortsuche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit unserem Verband und den Feldinteressentschaften einvernehmlich abzustimmen.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass die produktionsintegrierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Instrument geprüft werden sollten, ob sie in diesem Verfahren Verwendung finden.

Ansonsten besteht nach wie vor die Forderung, die zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem geplanten Gebiet anzusiedeln.

4. Feldinteressentschaftsgräben und Drainagen

Die benötigten und in Anspruch genommenen Feldinteressentschaftsgräben sind ordnungsgemäß wieder herzustellen und dementsprechend abzufangen. Die Drainagen, die zerschnitten werden, sind ebenfalls wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zurückzuführen.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass der nordöstliche Bereich der angrenzenden Gemarkungen Barmke und Mariental ihr Drainage- und Oberflächenwasser an dem überplanten Gewerbegebiet entlang abführen. Hier ist dafür ebenfalls Sorge zu tragen, dass eine ordnungsgemäße Abführung sichergestellt wird.

5. Monitoring

In den Unterlagen wurde dargestellt, dass alle fünf bzw. alle zehn Jahre eine Ortsbegehung stattfindet, um die Funktionsfähigkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bewerten. Hier sind die Feldinteressentschaft Barmke sowie unser Verband mit einzubinden.

6. Weitere Planungen

Für den oben aufgeführten B-Plan sind sicherlich noch einige weitere Planungen zu aktivieren. Hier bitten wir unseren Verband zu beteiligen, um sicherzustellen, dass die landwirtschaftlichen Belange Berücksichtigung finden.

7. Bauzeitenplan

Mit der Feldinteressentschaft Barmke sollte Einvernehmen bzgl. des Baubeginns und des Ablaufs erzielt werden. In den Unterlagen wurde dargestellt, dass die Baustelle über die A 2 erschlossen wird.

Wir bitten dafür Sorge zu tragen, dass die Feldinteressentschaftswege nicht mit in der Baustellenerschließung eingebunden werden.

Ansonsten ist die Feldinteressentschaft Barmke über die weiteren Planungen wiederkehrend und zeitnah zu informieren.

Der Baubeginn sollte ungefähr eine Woche vorher angezeigt werden, damit sich der Feldinteressentschaftsvorstand auf die weiteren Planungen einstellen kann.

8. Abfall / Nebenprodukte

In Gewerbe- und Baugebieten ist für angrenzende Feldinteressentschaften ein wiederkehrendes Bild dahingehend zu verzeichnen, dass sich Abfall und andere Nebenprodukte in den Gräben sowie auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wiederfinden. Dieses ist durch ein Abfallkonzept zu unterbinden und wir bitten, dafür ausreichend Sorge zu tragen.

Um Berücksichtigung unserer vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird gebeten.

Weitere Anregungen behalten wir uns vor.

Für Rückfragen steht ihnen der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Bemerkung:

Die Stadt ist sich dem grundsätzlichen Flächenverlust landwirtschaftlicher Flächen bewusst. Insofern greift Sie in der Abwägung der unterschiedlichen Belange auf Flächen zurück, welche von dem Landkreis Helmstedt mit dem Ziel erworben worden waren, eine Deponie zu errichten.

Die Jagdpachtverträge werden z. Zt. überprüft. Inwiefern sich hier eine Wertminderung ergibt, ist im weiteren Planverlauf zu prüfen.

Die Entwässerung der Flächen sowie das vorhandene Grabensystem werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung resp. bei Planvollzug berücksichtigt. Die Dimensionierung des Rückhaltebeckens wird entsprechend der Regelwerke in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Hierzu haben bereits erste Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden. Geplant ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten mit gedrosselter Einleitung in die bestehenden Grabensysteme. Dieses Konzept wird z. Zt. verfeinert. Die Einleitmenge aus dem Gebiet wird voraussichtlich dem natürlichen Abfluss aus den zuvor bewirtschafteten Flächen entsprechen, so dass keine höhere Belastung der nachfolgenden Gräben zu erwarten ist. Hierfür sorgt u. a. auch das Regenrückhaltebecken, welches durch seinen Retentionsraum eine gedrosselte Einleitung gewährleistet. Stoffeinträge in Havariefällen sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Hierfür sind entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz und im weiteren Verlauf über das Rückhaltebecken in die nachfolgenden Grabensysteme gilt, dass nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser eingeleitet werden darf. Dieses ist im Rahmen der Baugenehmigung des jeweiligen Gewerbebetriebes nachzuweisen und ggf. mittels technischer Einrichtungen (z. B. Abscheideanlage) sicherzustellen. Grundsätzlich erfolgt hier eine Einbeziehung der Feldmarkinteressentschaft.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Ebenda wird auch in diesem Zusammenhang geprüft, inwiefern die Möglichkeit von produktionsintegrierten Maßnahmen besteht. Bei dem Ausgleich greift die Stadt auf Flächen nördlich der dargestellten gewerblichen Bauflächen zurückgreifen, welche im Eigentum des Landkreises sind. Hier soll u. a. auch die Regenrückhaltung errichtet werden.

Für bestehende Grabensysteme, Drainagen, etc. gilt, dass diese entsprechend den Erfordernissen angepasst resp. wieder hergestellt werden. Dieses erfolgt im Rahmen des Planvollzuges.

Das Monitoring dient der Überprüfung der Einstellung des geplanten Zielbiotops. Hierbei handelt es sich um eine Überprüfung, welche der Plangeber vornehmen wird. Inwiefern hierfür die Mithilfe weiterer Fachplaner, Behörden, Verbände etc. erforderlich wird, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Das Niedersächsische Landvolk sowie die Feldmarkinteressentschaft werden im weiteren Verfahren beteiligt.

Das Anfahren für Baufahrzeuge wird voraussichtlich von den angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen möglich sein. Sollte eine Nutzung der Feldwege erforderlich werden, haben hierzu vorab Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer zu erfolgen.

Eine zusätzliche Vermüllung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da es immer wieder zu illegaler Entsorgung kommen kann. Dieses kann überall im Stadtgebiet erfolgen und wird bei Kenntnis entsprechend geahndet. In dem Gewerbegebiet sind entsprechend den zukünftigen Nutzungen Müllbehälter etc. vorzusehen, welche bei ordnungsgemäßer Nutzung, von welcher an dieser Stelle ausgegangen werden muss, zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen wird.

IV5 Realverband Rennau

Stellungnahme vom 15.10.2017

Als Nachbar und direkt Betroffener des geplanten Gewerbegebietes Barmke – Autobahn nimmt der Realverband Rennau wie folgt Stellung:

Die in der Planung dargestellten Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers sind wenig konkret, teilweise widersprüchlich.

Beispiel A: Seite 13, Punkt 2.6 Absatz 2, (Regenwasserbewirtschaftung außerhalb des Planbereiches).

Beispiel B: Seite 26, - Schutzgut Wasser - letzter Absatz. (Verbleib des Niederschlagswassers im Planbereich).

Der Verbleib des Wassers auf der überplanten Fläche in Rückhaltebecken bzw. Flutmulden ist bei der Dimension der versiegelten Flächen insbesondere bei Starkregenereignissen aus unserer Sicht problematisch.

Als Eigentümer des Entwässerungsgrabens Gemarkung Rennau, Flur 7, Flurstück 8, der an der nordwestlichen Ecke des Planungsgebietes anschließt, dringen wir darauf sicherzustellen, dass die derzeitige Menge des abzuführenden Wassers sich nicht erhöht. Ebenso sollten Vorkehrungen bei der Planung getroffen werden, die einen Schadstoffeintrag in den Vorfluter verhindern. Der Planungsträger ist zu verpflichten, den Ist-Zustand der Wassermenge und Qualität festzustellen und zu dokumentieren.

Sollte sich bedingt durch das Planungsvorhaben ein erhöhter Aufwand für Ausbau oder Unterhaltung der Vorflut ergeben, ist dieser vom Planungsträger zu leisten.

Der Realverband Rennau schließt sich dem Hinweis im Raumordnungsverfahren, dargestellt auf Seite 7, die Wasserwirtschaft betreffend an. Zitat: Für die Wasserver- und -entsorgung ist frühzeitig neben geforderten Einzelmaßnahmen ein umfassendes Wasserwirtschaftskonzept zu erarbeiten. In Vorbereitung der Bauleitplanung sind Aspekte, wie die Berechnung der Vorflut, Anlagenkapazitäten und -anschluss sowie weitere fachliche Erfordernisse zu klären. Zitat Ende.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans enthält aus Sicht des Realverbandes Rennau kein geschlossenes Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Ich möchte Sie bitten, unsere Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Bemerkung:

Bei der Beteiligung handelt es sich um ein frühzeitiges Verfahren, welches im weiteren Planverlauf präzisiert wird. Diese Präzisierung wird in die Unterlagen einfließen. Die Dimensionierung des Rückhaltebeckens wird entsprechend der Regelwerke in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Hierzu haben bereits erste Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden. Geplant ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten mit gedrosselter Einleitung in die bestehenden Grabensysteme. Dieses Konzept wird z. Zt. verfeinert. Die Einleitmenge aus dem Gebiet wird voraussichtlich dem natürlichen Abfluss aus den zuvor bewirtschafteten Flächen entsprechen, so dass keine höhere Belastung

der nachfolgenden Gräben zu erwarten ist. Hierfür sorgt u. a. auch das Regenrückhaltebecken, welches durch seinen Retentionsraum eine gedrosselte Einleitung gewährleistet. Stoffeinträge in Havariefällen sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Hierfür sind entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz und im weiteren Verlauf über das Rückhaltebecken in die nachfolgenden Grabensysteme gilt, dass nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser eingeleitet werden darf. Dieses ist im Rahmen der Baugenehmigung des jeweiligen Gewerbebetriebes nachzuweisen und ggf. mittels technischer Einrichtungen (z. B. Abscheideanlage) sicherzustellen. Eine permanente Überprüfung der Gewässer ist i.d.R. nicht vorgesehen.

IV6 Jagdgenossenschaft Barmke

Stellungnahme vom 31.10.2017

In der vorzeichneten Angelegenheit danken wir zunächst für die uns eingeräumte Verlängerung der Stellungnahmefrist bis zum 02.11.2017.

Der Jagdgenossenschaft steht das aus dem Grundeigentum folgende Jagdausübungsrecht im Gebiet ihres gemeinschaftlichen Jagdbezirks als eigene Rechtsposition zu. Dieses Recht genießt den besonderen Schutz des Artikel 14 Grundgesetz und des § 323 BGB.

Durch die Errichtung eines Gewerbegebietes würde in diese Rechtsposition, unabhängig von der Etage, wer Eigentümer der in Anspruch genommenen Fläche ist, erheblich eingegriffen. Dies sei unserer Stellungnahme vorausgeschickt.

Als nachbarrechtlich Betroffene bittet die Jagdgenossenschaft auch für das weitere Planungs- und Entscheidungsverfahren um enge Einbindung und Beteiligung im Anhörungsverfahren.

Nach Sichtung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen lehnen wir die geplante Änderung des Flächennutzungsplans zum "Gewerbegebiet Barmke-Autobahn" sowie den Vorentwurf des Bebauungsplans und das damit verbundene spätere Vorhaben nachdrücklich ab.

Das Vorhaben bringt nochmals eine weitere einschneidende Wertminderung für das gemeinschaftliche Jagdrevier mit sich, die von unseren Mitgliedern nicht akzeptiert werden kann. Infolge der zu erwartenden Baumaßnahmen, infolge des Verlusts von rund 50 ha bejagbarer Fläche, durch diverse Erschließungsmaßnahmen und durch die mit einem Gewerbegebiet typischerweise verbundenen dauerhaften Beunruhigungen und Beeinträchtigungen kommt es sowohl im Hinblick auf die Jagd als auch im Hinblick auf Natur und Landschaft zu gravierenden Nachteilen.

Bereits dies macht deutlich, dass durch das geplante Vorhaben erheblich in das Jagdausübungsrecht der Jagdgenossenschaft eingegriffen würde.

Bei Errichtung und Betrieb des Gewerbegebietes an genannter Stelle würde das Wild im dortigen Bereich längerfristig und mit noch unbestimmter Langzeitwirkung vergrämt werden. In der Nähe der Autobahn haben sich über die Jahre wichtige Ruhezonen für unser heimisches Wild entwickelt, die durch ein dortiges Gewerbegebiet verloren gingen.

Für die Zeit der Bautätigkeit ist die tatsächliche Jagdausübung aus Gründen der öffentlichen Sicherheit weitgehend ausgeschlossen. Die Schussrichtung wird selbst bei Berücksichtigung der vorhandenen Autobahntrasse noch weiterführend erheblich eingeschränkt. Dadurch wird die tatsächliche Jagdausübung im weiteren Umkreis des Bebauungsgebiets unmöglich. Weiterhin wird das Brut- und Setzgeschäft des Wildes gestört und beeinträchtigt.

Bestehende Wildwechsel und die naturräumliche Vernetzung zwischen Dorm (Trendel) und Lappwald (Stüh) würden durch eine Unterbrechung infolge des Vorhabens unwiederbringlich verloren gehen.

Bereits angesprochen wurde, dass wertvolle Revierbestandteile mit ansprechendem Wildvorkommen durch den Betrieb des Gewerbegebiets und den damit verbundenen Flächenverlust in erheblichem Maße beeinträchtigt würden.

Die genannten negativen Auswirkungen auf den Wildbestand, das Wildtierverhalten und den Wert der Jagdnutzung belegen ein erhebliches Konfliktpotential, auf das schon vor Beginn jedweder Planung und Maßnahme angemessen und ausreichend Rücksicht genommen werden muss.

Durch das Vorhaben wird weiterhin in den Lebensraum des in unserer Gemarkung noch vorkommenden Rebhuhns eingegriffen. Gerade auch unter Artenschutzaspekten ist dies nicht zu verantworten. Wie ein entsprechender Eingriff naturschutzfachlich kompensiert werden soll, ist wegen der Frage nach Ersatzmaßnahmen erheblichen Schwierigkeiten unterworfen und nicht ausreichend beantwortet.

Durch das Bauvorhaben würde das Jagdausübungsrecht der betroffenen Jagdgenossenschaft erheblich an Wert verlieren. Das Wild wird im größeren Radius die Flächen im Einwirkungsbe- reich des neuen Gewerbegebiets meiden. Unter Beachtung des räumlichen Wirkungskreises von Gewerbe und Verkehr gehen uns im Ergebnis mehr als 100 ha Fläche verloren, auf der eine waidgerechte Jagd ausgeübt werden kann, was sich unmittelbar negativ auf den von uns erzielbaren Jagdpachtzins niederschlägt.

Unseres Erachtens sind der Wertverlust des Jagdreviers und die Nachteile für den Wildbestand nicht ausreichend in die Abwägung der Belange eingeflossen.

Sollte das Vorhaben später entgegen zahlreicher Einwendungen umgesetzt werden, muss si- chergestellt werden, dass sich bau- und betriebsbedingte negative Auswirkungen auf Jagd- und Wildtiere auf das geringste erforderliche Maß beschränken.

Geeignete Auflagen sind bereits in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Kommt es zu einer Umsetzung der Bauleitplanung und wird das Jagdausübungsrecht wie be- schrieben verletzt, so ist der Vorhabenträger zur Entschädigung verpflichtet, auf die bereits auf- merksam gemacht werden muss.

Nach Mitteilung des Zentralverbandes der Jagdgenossenschaften und Eigenjagden in Nieder- sachsen e.V., in dem die Jagdgenossenschaft Barmke Mitglied ist, sind dabei zu berücksichti- gen:

- a) Bauzeitentschädigung
- b) Entschädigung für den Rechtsverlust auf den der Jagdgenossenschaft entzogenen Flä- chen wegen Verkleinerung des Jagdbezirks
- c) Entschädigung für Dauerschäden infolge des Betriebs
- d) Entschädigung für den Abbau unbrauchbar gewordener bzw. für den Bau neu zu schaffen- der jagdwirtschaftlicher Einrichtungen

Wir bitten darum, das Vorhaben fallen zu lassen und die Einwendungen der Jagdgenossen- schaft zu berücksichtigen.

Bemerkung:

Der Jagdbezirk der Jagdgenossenschaft Barmke umfasst eine Fläche von rd. 700 ha, von welcher rd. 47 ha (rd. 6,6 %) für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden und insofern zukünftig nicht mehr für eine Bejagung zur Verfü- gung stehen. Entsprechend der vertraglichen Regelungen des Jagdpachtvertrages der Jagdgenossenschaft Barmke mit den Pächtern ist der Pachtpreis entsprechend anzupassen, ein Kündigungsrecht besteht jedoch nicht. Inwiefern ein Anspruch auf Wertminderung resp. Entschädigung für eine weitreichendere oder baubedingte Be- einflussung besteht, ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Ein grundsätzliches Duldungsrecht der Jagdausübung für Grundstückseigentümer, wie der Einwänder suggeriert, besteht jedoch nicht. Dieses hat der Europäische Ge- richtshof für Menschenrechte mit einer Entscheidung vom 26.06.2012 klargestellt. Erhebt der Grundstückseigentümer Einwand gegen eine jagdliche Nutzung, darf die- ses Grundstück diesbezüglich nicht betreten werden. Das Bundesjagdgesetz wurde am 06.12.2013 entsprechend angepasst.

Besondere Wanderbeziehungen oder Ruheplätze des Wilds innerhalb des Plange- bietes oder entlang der BAB 2 sind weder der Stadt noch der zuständigen Fachbe- hörde bekannt. Auch im Rahmen des erstellten artenschutzrechtlichen Fachgutach- tens wurde hier kein erhöhtes Vorkommen von Wild festgestellt. Hinzu kommt, dass

durch den Verlauf der BAB 2 eine Zäsur geschaffen wurde, welche ein Hindernis für zahlreiche Arten bildet. Wildüber- oder -unterführungen existieren im weiteren Umfeld nicht. Im Umfeld des Planvorhabens sind ausreichend Flächen vorhanden, welche entsprechende Rückzugsgebiete ermöglicht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Neben der BAB 2 bilden ebenfalls die umliegenden Straßen wie z. B. L 297 und K 14 ein begrenzendes Moment für die Schussrichtung. Diese wird den neuen Gegebenheiten anzupassen sein.

Als Minimierungsmaßnahme um die geplanten Bauflächen werden die vorhandenen Gehölze in dem Umfassungsbereich erhalten und in Teilen ergänzt, so dass eine Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft erfolgen wird.

Die Stadt berücksichtigt die Belange der Jagd, räumt jedoch u. a. der Entwicklung von Arbeitsstätten und der Stärkung der Wirtschaft einen höheren Rang ein. Die noch offenen Fragestellungen (Entschädigungszahlungen, etc.) müssen im weiteren Verfahrensverlauf geklärt werden. Die Jagdgenossenschaft Barmke wird im weiteren Verfahren beteiligt.

NACHBARGEMEINDEN

N1 Samtgemeinde Nord-Elm

keine Stellungnahme

N2 Gem. Rennau, über: Samtgemeinde Grasleben

Stellungnahme vom 06.10.2017

Aus Sicht des Unterzeichners bestehen gegen die Planung des Gewerbegebietes "Barmke-Autobahn" keine grundsätzlichen Bedenken. Im Hinblick auf die Gemeinde Rennau ist die Planung jedoch im Hinblick auf evtl. durch das Gewerbegebiet für die Gemeinde Rennau entstehende Nachteile kritisch zu hinterfragen. Dazu sind in erster Linie die Aspekte Verkehr und Immissionsschutz zu betrachten.

Verkehr (2.2 der Begründung):

Die verkehrlichen Belange sind unter 2.2 der Begründung beschrieben. Sie beschränken sich allerdings auf die vorgesehene Erschließung des Gebietes und die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (L 297 und A2) und die Bauverbotszonen.

Es wird nicht ausgeführt, welche neuen Verkehrsströme durch das neue Gewerbegebiet entstehen und welche Auswirkungen sich auf die Verkehrsbelastung in der Gemeinde Rennau, insbesondere in den Ortschaften Rennau und Rottorf, ergeben werden. Für die Gemeinde Rennau ist es sehr wichtig zu wissen, wie sich die durch das geplante Gewerbegebiet entstehenden Verkehrsströme auf die Ortschaften Rennau und Rottorf auswirken werden. Ich fordere Sie daher auf, im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung Prognosen über die voraussichtlich entstehenden zusätzlichen Verkehre in der Gemeinde Rennau zu treffen und die Verkehrsuntersuchung der Gemeinde Rennau zur Verfügung zu stellen.

Bemerkung:

Die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes sowie des Linksabbiegers im Bereiche der L 297 zur Anbindung des Planbereiches ist nach den VLärmSchR 97 als „erheblicher baulicher Eingriff“ zu bewerten. Insofern ist gemäß der sechzehnten Verordnung zum Bundesimmissionsschutz (16. BImSchV) für die betroffene Nachbarbebauung zu prüfen, ob die Baumaßnahme einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auslöst. Hierbei wird i.d.R. davon ausgegangen, dass bei einer Entfernung von 500 m eine Durchmischung der Verkehre aus dem Plangebiet sowie dem üblichen Straßenverkehr erfolgt, so dass eine direkte Zuordnung der ursächlichen Verkehre nicht mehr erfolgen kann. Innerhalb eines Abstandes von 500 m vom Gewerbegebiet ist keine schutzbedürftigen Nutzungen entlang dieser Strecke vorhanden. Das Gutachten prüft hier auf der Grundlage der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen, trotz

alle dem die Auswirkungen der Zusatzverkehre auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufpunkte in den Ortschaften Rennau und Barmke. Dabei wird entweder anhand von bestehenden Bebauungsplänen oder der vorhandenen Nutzung grundsätzlich von einem Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete ausgegangen.

Das Gutachten kommt zu der Aussage, dass Lärmpegelerhöhungen in der Ortslage Rennau bis zu 2,2 dB(A) tags und 0,9 dB(A) nachts, sowie in der Ortslage Barmke bis zu 1,3 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts auftreten können. Bei den ermittelten Pegeln handelt es sich um Änderungen von < 3 dB(A). Darüber hinaus werden die relevanten Bezugspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durchgehend unterschritten. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verkehrslärmminderung sowie Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Immissionsschutz (2.3 der Begründung):

Durch die eigentliche geplante gewerbliche Nutzung sowie die entstehenden Verkehre können Emissionen für die umliegenden Ortschaften Rennau und Rottorf entstehen. Dazu wird in der Begründung unter 2.3 erläutert, dass zur Gewährleistung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen im weiteren Planungsverlauf ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden soll.

Dieses liegt zurzeit allerdings noch nicht vor. Ich bitte, das schalltechnische Gutachten zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen, sobald dies vorliegt.

Bemerkung:

Das Gutachten ist auf der Internetseite der Stadt eingestellt resp. liegt im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung zu Jedermanns Einsichtnahme aus. Das Gutachten berechnet für den am stärksten belasteten Aufpunkt im Westen der Ortslage Barmke Beurteilungspegel von 46,9 dB(A) tags und 31,9 dB(A) nachts. Die höchsten Pegel in der Ortslage Rennau wurden mit 45,6 dB(A) tags und 30,6 dB(A) nachts sowie der Ortslage Rottorf mit 45,1 dB(A) tags und 30,1 dB(A) nachts ermittelt. Insofern findet eine Unterschreitung der maßgebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) um mind. 7,9 dB(A) statt. Eine weitere Erhöhung der flächenbezogenen Emissionskontingente für Einzelflächen ist grundsätzlich möglich, und wird exemplarisch in dem Schallgutachten untersucht. Sollten im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens höhere Kontingente benötigt werden, hält sich die Stadt die Option einer bedarfsgerechten Änderung vor.

N3 Stadt Schöningen **keine Stellungnahme**

N4 Stadt Königslutter am Elm **keine Stellungnahme**

N5 Verbandsgemeinde Flechtingen **Stellungnahme vom 11.10.2017**

Bezug nehmend auf das Schreiben vom 28.09.2017 zu den o. g. Vorhaben, möchte ich Ihnen mitteilen, dass die vorgelegten Unterlagen seitens der Verbandsgemeinde Flechtingen geprüft wurden.

Da wahrzunehmende öffentliche Belange der angrenzenden Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen hier: Gemeinde Beendorf und Gemeinde Ingersleben, nicht berührt werden, wird die Zustimmung mit der in der Anlage beigefügten Wertung erteilt.

Wertung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes vertretbar, da er für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Helmstedt und zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze erforderlich ist. Die Belange der Gemeinde Beendorf und Ingersleben werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass anscheinend keine Bedenken bestehen.

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

N6 Verbandsgemeinde Obere Aller Stellungnahme vom 12.10.2017

keine Bedenken oder Anregungen

N7 Stadt Oebisfelde-Weferlingen Stellungnahme vom 22.09.2017

keine Hinweise, Bedenken und Anregungen

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass anscheinend keine Bedenken bestehen.

ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE

AN1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) keine Stellungnahme

AN2 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. (LJN) keine Stellungnahme

AN3 Naturschutzbund Deutschland (NABU) Stellungnahme vom 18.10.2017

Im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Bauleitplanung zum geplanten Gewerbegebiet Barmke-Autobahn möchte ich die Fristverlängerung bis zum 2. November in Anspruch nehmen.

Bemerkung:

Der Fristverlängerung wird bis zum 02.11.2017 zugestimmt.

Naturschutzbund Deutschland (NABU) Stellungnahme vom 01.11.2017

Sie haben den Naturschutzbund (NABU) als Träger öffentlicher Belange zu Äußerungen zum Vorentwurf des B-plans gebeten.

Wie Sie aus dem Schreiben zur 60. Änderung des F-plans ersehen können, lehnt der NABU diese Änderung ab, daraus folgt, dass dies auch für den B-Plan zutrifft.

Mit Schreiben vom 01.11.2017 nimmt der Naturschutzbund Deutschland wie folgt Stellung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans:

Sie haben den Naturschutzbund (NABU) als Träger öffentlicher Belange um Äußerungen zum oben genannten Plan gebeten. Wir geben dazu folgende Stellungnahme ab.

Der NABU lehnt die geplante Änderung des F-plans Barmke-Autobahn ab, da es sich bei der zu planenden Fläche um ein Gebiet von außerordentlicher Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz handelt. Das Gewerbegebiet würde ein erheblicher Eingriff in den Vernetzungsfaktor dieses Raums zwischen Buschmühlenteich bei Barmke über den Dorm bis ins Schunter- und Uhrautal bedeuten.

Der NABU bleibt bei der Auffassung, dass es eines Raumordnungsverfahren (ROV) bedurft hätte, bevor die weitere F- und B-planung beginnen kann. Von dem geplanten Vorhaben geht eine erhebliche Wirkung auf die Umgebung aus.

Auch wenn keine Schutzgebiete auf der Fläche ausgewiesen sind, so handelt es sich neben landwirtschaftlichen Arealen um eine für die Natur bedeutende Heckenlandschaft, die auch über Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht ersetzt werden kann.

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BEMERKUNG

Bemerkung:

Im Zusammenhang mit der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, welches neben der erforderlichen Bestandserfassung im Plangebiet sowie dem relevanten Umfeld auch die Vernetzungsfunktion zum Dorm untersucht. Im Ergebnis besitzen die Freiflächen keine herausgehobene Bedeutung für den Artenschutz. Die umfassenden Gehölzstrukturen werden erhalten resp. in Teilbereichen sogar ergänzt, so dass hier kein Biotopverlust von staten geht. Zusätzlich ist geplant, die nördlich angrenzenden Flächen für die Regenrückhaltung sowie den Ausgleich zu nutzen, so dass hier eine Biotopaufwertung – auch zu Gunsten des Artenschutzes – entsteht.

Die raumordnerische Überprüfung ist erfolgt; die Stadt sieht an dieser Stelle keine Veranlassung die Entscheidung anzuzweifeln.

AN4 Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN)	keine Stellungnahme
AN5 Niedersächsischer Heimatbund e.V. (NHB)	keine Stellungnahme
AN6 Landesverband Nieders. Deutscher Gebirgs- u. Wandervereine e. V.	keine Stellungnahme
AN7 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	keine Stellungnahme
AN8 Verein Naturschutzpark e.V. (VNP)	keine Stellungnahme
AN9 Biologische Schutzgemeinschaft, Hunte-Weser-Ems e.V. (BSH)	keine Stellungnahme
AN10 Aktion Fischotterschutz e.V.	keine Stellungnahme
AN11 Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Nds.	keine Stellungnahme
AN12 Anglerverband Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme
AN13 NaturFreunde Deutschlands	keine Stellungnahme
AN14 Landesfischereiverband Weser-Ems e.V. -Sportfischerverband-	keine Stellungnahme
AN15 Heimatbund Niedersachsen e.V. (HBN)	keine Stellungnahme

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 06.10.2017	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 13.10.2017	1
	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 25.10.2017	2
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	7
4	Staatliches Baumanagement Braunschweig	Stellungnahme vom 02.10.2017	7
	Staatliches Baumanagement Braunschweig	Stellungnahme vom 17.10.2017	8
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	keine Stellungnahme	8
6	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme	8
7	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	Stellungnahme vom 28.09.2017	8
	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	Stellungnahme vom 19.10.2017	9
8	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 05.10.2017	9
	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 02.11.2017	9
9	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	10
10	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 26.09.2017	10
11	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 21.09.2017	10
12	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 27.09.2017	11
13	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 11.10.2017	12
14	Forstamt Südniedersachsen der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme	14
15	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	14
16	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	14
17	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wf	keine Stellungnahme	14
18	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme	14
19	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme	14
20	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	Stellungnahme vom 19.09.2017	15
21	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg	keine Stellungnahme	15
22	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	Stellungnahme vom 02.10.2017	15
23	Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	15
24	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 22.09.2017	15
25	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 18.10.2017	16
26	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Hannover	keine Stellungnahme	16
27	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 28.09.2017	16
28	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 11.10.2017	16
29	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	Stellungnahme vom 17.08.2017	16
30	Wasserverband Weddel-Lehre	keine Stellungnahme	16
31	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	Stellungnahme vom 11.10.2017	16
32	Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme	17
33	Avacon Netz GmbH, Betrieb Verteilnetze, Schöningen	Stellungnahme vom 05.10.2017	17
34	PURENA GmbH	Stellungnahme vom 19.09.2017	17
35	E.ON Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	18
36	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 18.09.2017	18
37	Stadtbrandmeister Stefan Müller, Helmstedt	keine Stellungnahme	18
38	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	18

**STADT HELMSTEDT, ORTSTEIL BARMKE, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. OTB 354 "GEWERBEGEBIET BARMKE-AUTOBAHN"**

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

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

INTERESSENVERBÄNDE			18
IV1	Feldmarkinteressentenschaft Barmke, Herr Bebenroth	Stellungnahme vom 30.09.2017	18
	Feldmarkinteressentenschaft Barmke, Herr Bebenroth	Stellungnahme vom 15.10.2017	18
IV2	Feldmarkinteressentenschaft Helmstedt, Herr Dieckmann	keine Stellungnahme	20
IV3	Feldmarkinteressentenschaft Emmerstedt	keine Stellungnahme	20
IV4	Niedersächsisches Landvolk Braunschweig Land e. V.	Stellungnahme vom 11.10.2017	20
	Niedersächsisches Landvolk Braunschweig Land e. V.	Stellungnahme vom 24.10.2017	20
IV5	Realverband Rennau	Stellungnahme vom 15.10.2017	23
IV6	Jagdgenossenschaft Barmke	Stellungnahme vom 31.10.2017	24
NACHBARGEMEINDEN			26
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	26
N2	Gem. Rennau, über: Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme vom 06.10.2017	26
N3	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme	27
N4	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	27
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 11.10.2017	27
N6	Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 12.10.2017	28
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	Stellungnahme vom 22.09.2017	28
ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE			28
AN1	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	keine Stellungnahme	28
AN2	Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. (LJN)	keine Stellungnahme	28
AN3	Naturschutzbund Deutschland (NABU)	Stellungnahme vom 18.10.2017	28
	Naturschutzbund Deutschland (NABU)	Stellungnahme vom 01.11.2017	28
AN4	Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN)	keine Stellungnahme	29
AN5	Niedersächsischer Heimatbund e.V. (NHB)	keine Stellungnahme	29
AN6	Landesverband Nieders. Dt. Gebirgs- u. Wandervereine e. V.	keine Stellungnahme	29
AN7	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	keine Stellungnahme	29
AN8	Verein Naturschutzpark e.V. (VNP)	keine Stellungnahme	29
AN9	Biolog. Schutzgemeinschaft, Hunte-Weser-Ems e.V. (BSH)	keine Stellungnahme	29
AN10	Aktion Fischotterschutz e.V.	keine Stellungnahme	29
AN11	Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Nds.	keine Stellungnahme	29
AN12	Anglerverband Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme	29
AN13	NaturFreunde Deutschlands	keine Stellungnahme	29
AN14	Landesfischereiverband Weser-Ems e.V. -Sportfischerverband-	keine Stellungnahme	29
AN15	Heimatbund Niedersachsen e.V. (HBN)	keine Stellungnahme	29