

Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss
und den Ortsrat Emmerstedt

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ -Satzungsbeschluss-

Der Ortsrat Emmerstedt ist im Sinne einer langfristigen Einwohnerbindung bemüht, durch gezielte Maßnahmen qualitätvolle Wohnmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung von Baugebieten stellt dabei ein zentrales Thema dar. Derzeit bietet sich die interessante Gelegenheit einer Privaterschließung von Bauland in Verlängerung der Wiesenstraße. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da dieses Gebiet bislang unbeplant ist und bauleitplanerische Fragen vorab zwingend geklärt werden müssen. Zum einen ist das Verhältnis zum benachbarten holzverarbeitenden Betrieb hinsichtlich der Lärmimmissionen mit entsprechenden Gutachten auszuloten, und zum anderen muss eine Auseinandersetzung mit dem Flächennutzungsplan, der für das Gebiet bislang ein Mischgebiet darstellt, erfolgen. Des Weiteren sind konkrete Fragen zur Infrastruktur zu klären.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.02.2014 bis zum 10.03.2014 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 05.02.2014 und Fristsetzung bis zum 07.03.2014. Die Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet, soweit sie einen Beitrag zur Planung dargestellt haben. Die Planungsbeiträge befinden sich mit der Abwägung als Anlage in der Begründung.

Die während der öffentlichen Auslegung vom 21.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 gem. § 3 (2) des BauGB erfolgten Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Begründung ab Seite 56 abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.2014 beteiligt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist die Planung dahingehend ergänzt worden, dass die externe Ausgleichsfläche um 600 m² vergrößert wurde. Durch diese Ergänzung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2014 aufgefordert worden, gemäß

§ 4a (3) BauGB nur zu den ergänzten Teilen der Planung eine Stellungnahme abzugeben. In der Stellungnahme des Landkreises wurde zusätzlich angemerkt, dass die Niederschlagsentwässerung weiterhin ungelöst sei. Im Gespräch mit der unteren Wasserbehörde konnte jedoch dargelegt werden, dass das Entwässerungskonzept eine funktionsgerechte Entwässerung gewährleistet. Bestehende Fragen zur konkreten Umsetzung der Planung können nicht im Bebauungsplanverfahren abgeklärt werden, sondern werden im Rahmen des gesondert durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens beantwortet und durch entsprechend nachzuweisende Berechnungen hinterlegt.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

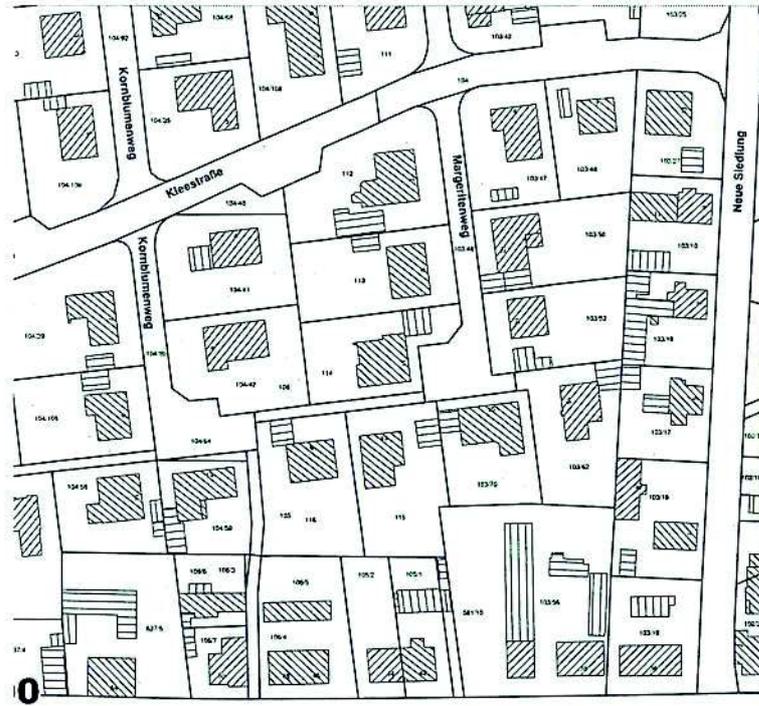
1. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (ab Seite 56 in der Begründung zum Bebauungsplan).
2. Der Bebauungsplan Nr. OTE 345 "Wiesenstraße-Ost" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

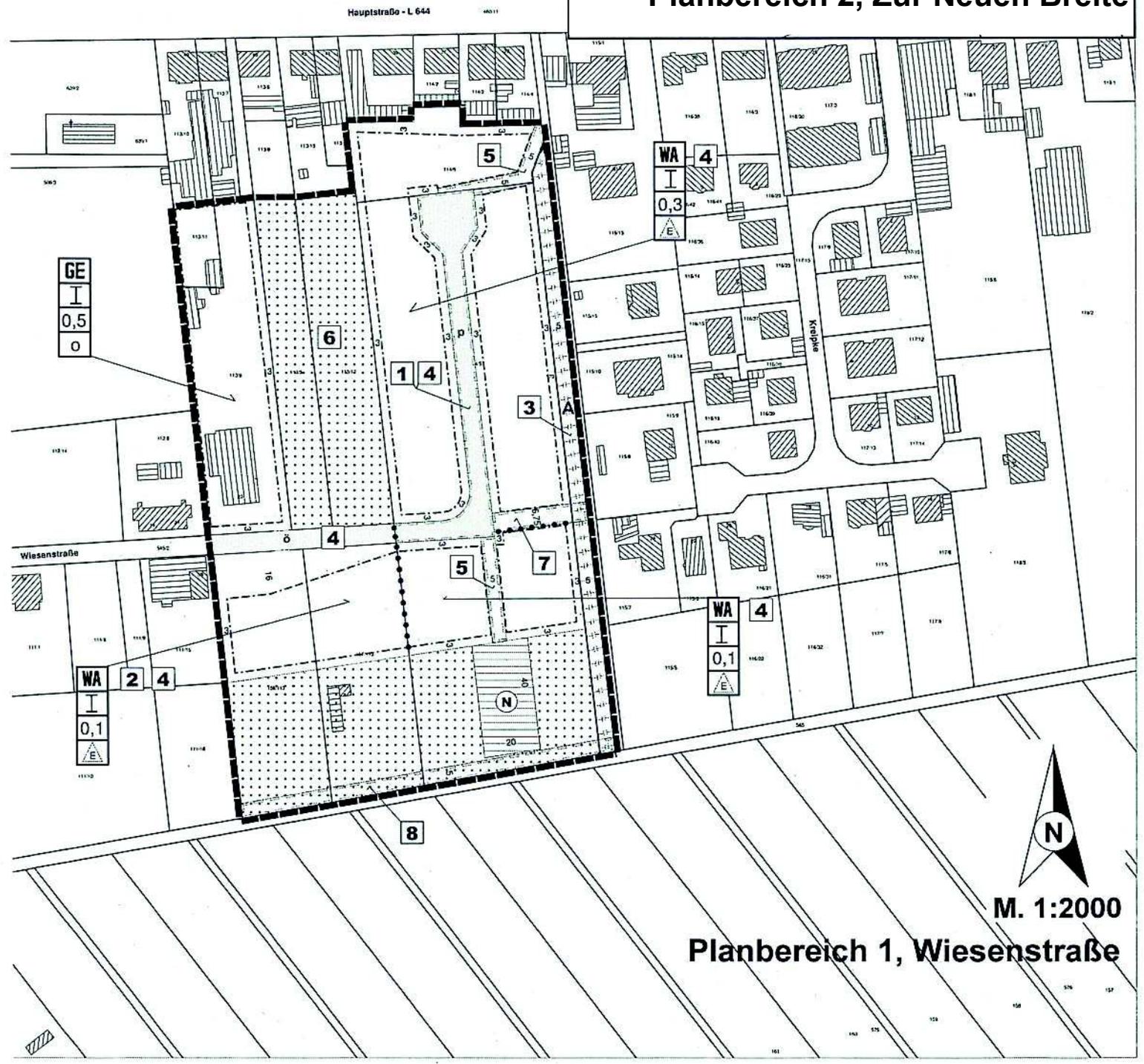
J u n g l a s

Anlage

Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen, Begründung



Planbereich 2, Zur Neuen Breite



**M. 1:2000
Planbereich 1, Wiesenstraße**

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet - s. textl. Fests. **2** **4**

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B.: **0,3** Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

Verkehrsflächen

 **ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
s. textl. Fests. **4**

p Private Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
s. textl. Fests. **1** **4**

Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - s. textl. Fests. **3**

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

 Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- s. textl. Fests. **1** **5** **7** **8**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Versorgungsanlagen

 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Ab-
wasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

 Versickerung von Niederschlagswasser

Textliche Festsetzungen

- 1 Auf der privaten (p) Verkehrsfläche besteht ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 2 Balkone und Terrassen sind auf der nichtüberbaubaren Fläche zwischen der Verkehrsfläche und nördlich der Baugrenzen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- 3 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahme A: Schaffung einer Gewässerentwicklungsfläche:

Die Anpflanzung erfolgt mit Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm, ohne Ballen. Daneben erfolgt auf den Gewässerentwicklungsflächen zur Initialbegrünung die Aussaat einer Saatgutmischung für Extensivgrünland mittlerer Standorte (RSM 8.1, Variante 1). Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um die ackerbaulich determinierten Standortbedingungen sukzessive abzuschwächen (Abräumen des Mähguts). Danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum auf eine Herbstmahd pro Jahr zu reduzieren.

Maßnahme B: Entwicklung eines Waldmantels

Es erfolgt eine 5 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

Pflanzenarten: Haselnuss - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hundsrose - *Rosa canina*, Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*, Hainbuche - *Carpinus betulus*

Pflanzabstand: Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m

Pflanzqualität: 10 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,

90 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm

Die Strauchpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahme C: Entwicklung einer Feldhecke

Es erfolgt eine 3 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

Pflanzenarten: Haselnuss - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hundsrose - *Rosa canina*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*, Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*, Wildbirne – *Pyrus pyraster*

Pflanzabstand: Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualität: 20 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,

80 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm

Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahme D: Anlage einer Wiesenfläche mit dem Entwicklungsziel einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur

Im verbleibenden Bereich der externen Ausgleichsfläche soll sich ein strukturreicher Bereich der Krautflora auf dem derzeitigen Ackerboden entwickeln. Zur Initialbegrünung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen ist die Ansaat mit einer Saatgutmischung für Extensivgrünland magerer Standorte (RSM 8.1, Variante 2) vorgesehen. Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um den Standort weiter auszumagern (Abräumen des Mähguts); danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum zu reduzieren auf maximal eine Mahd pro Jahr.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle beschriebenen Maßnahmen erfolgt über 3 Jahre. Alle Gehölzpflanzungen erfolgen mit Verankerungen und der Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss.

- 4 Die unter 3 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen 62 % auf Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger § 9 (1) Nr. 21 BauGB). Flächen für die Landwirtschaft sind von der Bebauung freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Auf der privaten (p) Verkehrsfläche besteht ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht das Bauland, 9 % auf die öffentliche Verkehrsfläche und 29 % auf die private Verkehrsfläche (§ 9 (1a) BauGB).
- 5 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger § 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 6 Flächen für die Landwirtschaft sind von der Bebauung freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- 7 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Quergrabens und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 8 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Bruchgrabens (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Das zentrale Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand Emmerstedts, zwischen dem Friedhof und dem Wohngebiet „Kreipke“. Das Gebiet wird über die Wiesenstraße, die bis in das Plangebiet verläuft, erschlossen. Nördlich und östlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden befinden sich in unmittelbarer Nähe Grünflächen, Weideflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das zentrale Plangebiet selbst ist ca. 3,0 ha groß und wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das ehemalige Sägewerk, dessen Bauten zur Zeit von einem Holzverarbeitendem Betrieb genutzt werden. Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

Der zweite Teilbereich ist ~2.600 m² groß und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand neben dem Gewerbegebiet „Neue Breite Nord“. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

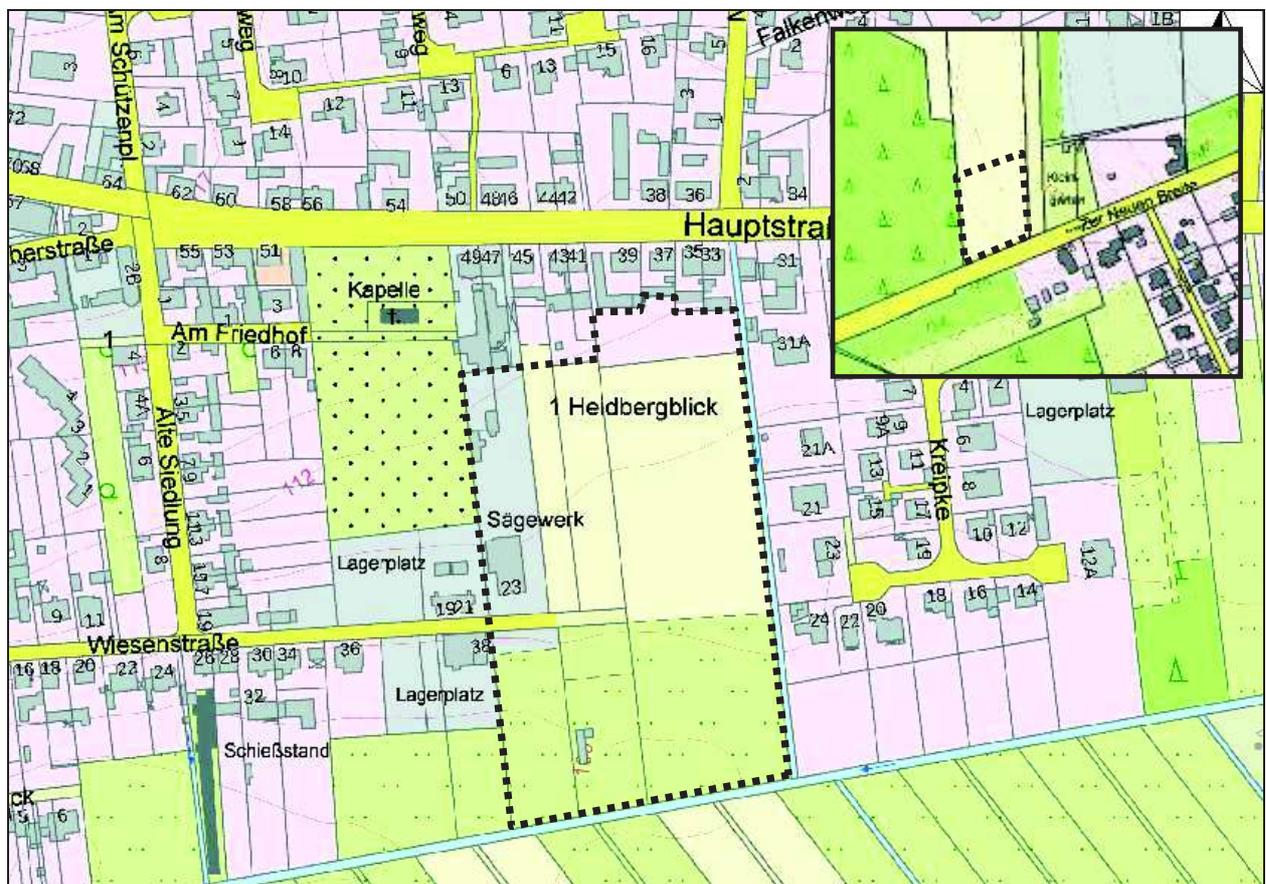


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Kartenbasis: AP 2.5

2 Ziele und Zwecke der Planung

Helmstedt ist eine Stadt mit rückläufiger Einwohnerentwicklung in einer stark schrumpfenden Region (vgl. *Leibniz-Institut für Länderkunde, Beitrag vom 25. Januar 2011*). Seit dem Einwohnerzahlenhoch in den 1960er Jahren ist die Bevölkerung in den letzten 50 Jahren um 30 % von 33.000 auf etwa 23.200 Einwohner gesunken (vgl. *Zensusdatenbank, Stand: Mai 2011*). Nach aktuellen Prognosen wird sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Damit avanciert die langfristige Einwohnerbindung zum zentralen Ziel der Stadtentwicklung in den kommenden Jahrzehnten. Die Stadt Helmstedt ist in diesem Sinne bemüht, durch gezielte Maßnahmen qualitätvolle Wohnmöglichkeiten im gesamten Spektrum des Wohnungsmarktes zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung von Baugebieten stellt dabei ein zentrales Thema dar. Denn der Neubau ist, trotz zunehmendem Leerstand in der Substanz, ein nicht zu vernachlässigender Pfeiler im Konzept der Einwohnerbindung bzw. Hinzugewinnung. In der zentralen Lage des Ortsteiles Emmerstedt sind die Flächen für eine mögliche Neubebauung erschöpft. Ein Wohngebiet in Randlage von Emmerstedt (Schwarzer Berg) bietet Baugrundstücke lediglich als Erbpacht an.

Derzeit bietet sich die interessante Gelegenheit einer Privaterschließung von Bauland für ca. 12 Baugrundstücke auf dem Flurstück 114/5 der Flur 5 in der Gemarkung Emmerstedt. Zusätzlich werden durch die Verlängerung der Wiesenstraße zwei Baugrundstücke geschaffen. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da dieses Gebiet bislang unbeplant ist und bauleitplanerische Fragen vorab zwingend geklärt werden müssen. Zum einen ist das Verhältnis zum benachbarten ehemaligen Sägewerk – heute ein Holzverarbeitender Betrieb - hinsichtlich der Lärmimmissionen mit entsprechenden Gutachten auszuloten. Zum anderen ist der bauleitplanerische Umgang mit den angrenzenden Flurstücken, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls als Bauland festgesetzt werden könnten, abzuklären und mit den Interessen der Besitzer sowie der umliegenden Nutzung abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Hauptstraße, direkt neben dem Wohngebiet „Kreipke“. Eine Wohnbebauung würde sich harmonisch in das bauliche Umfeld einfügen und zukünftig eine attraktive Wohnlage darstellen. Gerade in Hinsicht auf die noch nicht absehbare Erschließung des Baugebietes „Im Rottlande II“ am nördlichen Ortsrand, stellt das Baugebiet „Wiesenstraße-Ost“ eine sinnvolle Alternative dar.

3 Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet – außer für den Bereich des ehemaligen Sägewerks – gemischte Bauflächen (M) dar. Das Gebiet des Sägewerks wird als Gewerbegebiet (GE) dargestellt (Abb. 2). Abgesehen vom ehemaligen Sägewerk herrscht auf dem übrigen Plangebiet Acker- und Weidenutzung vor; zum Teil sind die Flurstücke Brachland.

Die Entwicklung eines Mischgebietes, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, ist unrealistisch. Es besteht für Gewerbebetriebe an dieser Stelle kein nennenswerter Bedarf. Dieser besteht ausschließlich für Wohnungen. Daher muss im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden. Ein Schallimmissionsgutachten hat die Immissionsauswirkungen des vorhandenen gewerblichen Betriebes ermittelt. Danach werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei Einhaltung eines Abstandsbereiches für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überschritten.

Die Flurstücke zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet, die im Bebauungsplan als von Bebauung freizuhalten Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden, werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung auch als Wohnbaufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht besteht der Wert dieser von Bebauung umgebenen Ackerflächen derzeit als

Pufferzone zwischen Sägewerk und Wohngebiet. Sollte der holzverarbeitende Betrieb jedoch seine Tätigkeit gänzlich einstellen und auch keine entsprechende Nachnutzung erfolgen, ist eine Fortsetzung der Wohnbebauung planerisch anzustreben. Auf Grund der im Schallgutachten ermittelten Emissionen des Sägewerks ist eine eingeschränkte Nutzung der Ackerflächen als Mischgebiet zwar zulässig, praktisch jedoch kaum umsetzbar, weshalb diese Flächen in Absprache mit den Eigentümern als landwirtschaftlich genutzte Flächen festgesetzt werden. Auch wenn die Größe keine optimale landwirtschaftliche Nutzung zulässt, wird es wie bisher auch Interessenten für eine extensive landwirtschaftliche Nutzung geben.

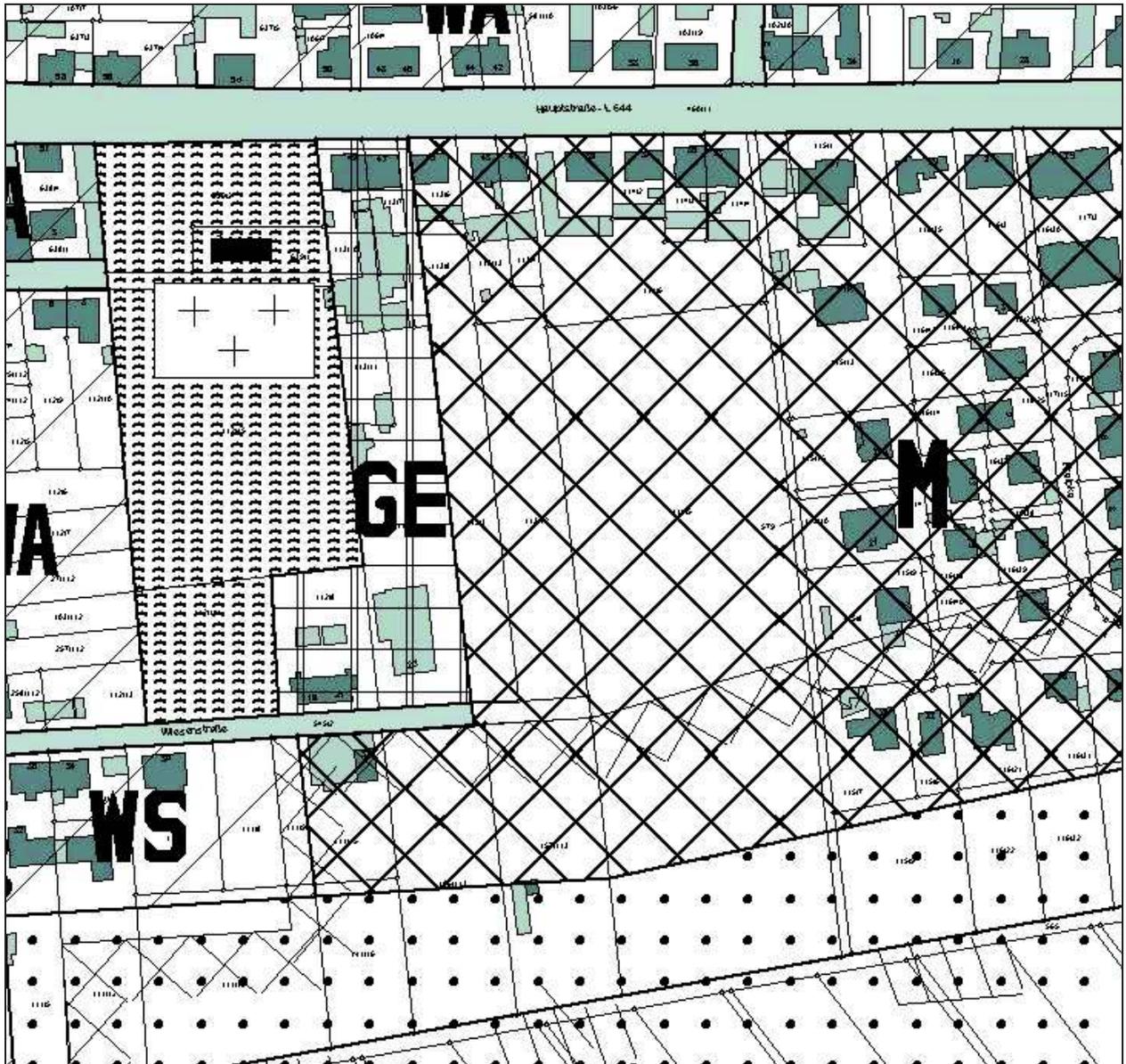


Abb. 2: Auszug Leseversion Flächennutzungsplan



Abb. 3: Auszug Baulückenkataster

Die Wohnbaufläche ist sinnvoll, um den Bedarf an Bauland zur Sicherung der Wohnfunktion auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf oder werden als Erbpacht vermarktet. Das Potential an Baulücken im Helmstedter Stadtgebiet wie in der Ortslage Emmerstedt, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, ist gering. Das Baulückenkataster der Stadt Helmstedt weist das Plangebiet als Areal für eine mögliche Blockinnenbereichs-Nachverdichtung aus (Abb. 3). Aus diesen Gründen ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Ende der Wiesenstraße durch einen privaten Investor begrüßenswert.

4 Bestandsbeschreibung

Die unbebauten Grundstücke im Planbereich werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Planungsrechtlich sind sie als Außenbereich einzustufen. In dem gewerblichen Betrieb befindet sich kein klassisches Sägewerk mehr. Gleichwohl wird das Gebäude derzeit für holzverarbeitende Tätigkeiten genutzt.

Die Wiesenstraße, über die das künftige Wohngebiet erschlossen werden soll, ist derzeit bis zum Sägewerk ausgebaut und bis einschließlich des Sägewerk-Grundstückes gewidmet. Darüber hinaus führt ein Feldweg weiter. Die Fläche der Wiesenstraße einschließlich des Stückes Feldweg bis zum Investorengrundstück ist im Eigentum der Stadt Helmstedt.



Situation Wiesenstraße vor dem Sägewerk



Situation Wiesenstraße auf der Höhe des Sägewerks, Blick Richtung Kreipke



Plangrundstücke südlich der Wiesenstraße



Plangrundstücke nördlich der Wiesenstraße

5 Städtebauliche Ziele

Die Stadt Helmstedt schafft mit dem Bebauungsplanverfahren die Voraussetzungen, um ein Wohngebiet, das sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge integriert, umsetzen zu können. Die Grundstücksgrößen werden zwischen 600 bis 1.400 qm liegen. Mit dem Wohngebiet sollen Grundstücke für Einzelhäuser geschaffen werden; einerseits um ein Angebot dieser nachgefragten Wohnform bereit zu stellen, andererseits um im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Kreipke die dortige Maßstäblichkeit und Dichte fortzusetzen. Das Baugebiet wird von der Wiesenstraße aus erschlossen. Die einstmals geplante erschließungstechnische Anbindung über das Gebiet Kreipke ist nicht mehr realisierbar.

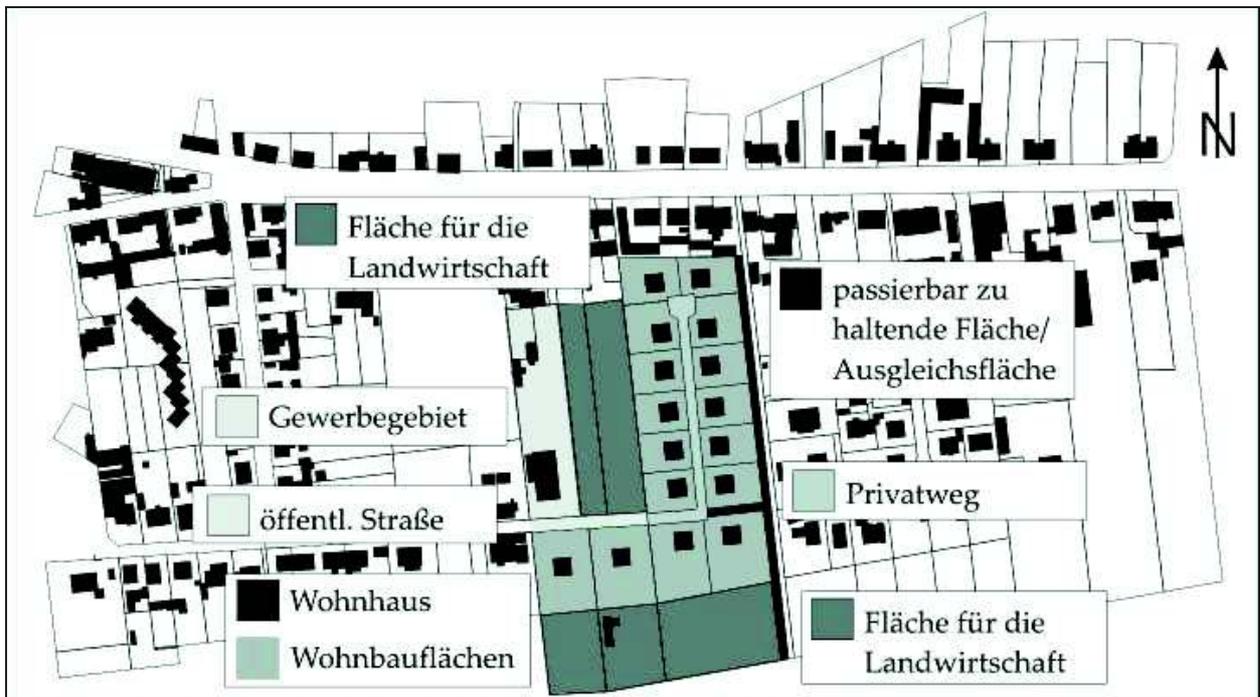


Abb. 4: städtebauliches Konzept

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

• Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und den Ergebnissen des Schallimmissionsgutachtens werden die Festsetzungen nach Art der baulichen Nutzung im Unterschied zur aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes weiter differenziert.

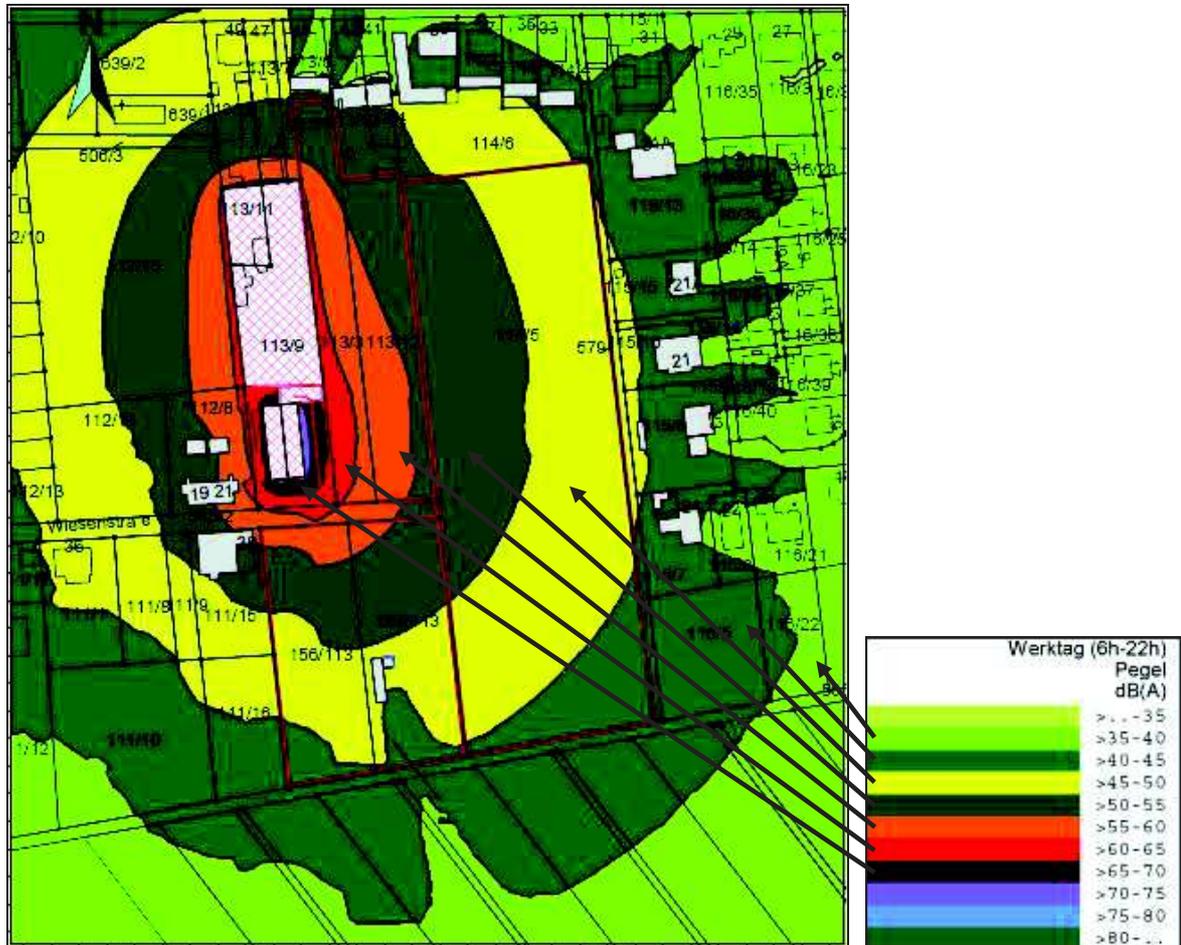


Abb. 5: Schallimmissionsplan bei angenommener maximaler Lärmbelastung;
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Anhang 4.1

Für die Flurstücke teilw. 114/5, teilw. 114/6, teilw. 156/113 und teilw. 157/113 wird

- ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO),

für die Flurstücke 113/9 und 113/11

- ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

festgesetzt (vgl. Abb. 4, städtebauliches Konzept).

Als planerische Fortsetzung der angrenzenden Wohngebiete werden die oben genannten Teilflurstücke als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Während auf den Teilflurstücken 114/5 und 114/6 mit einer zeitnahen Umsetzung der Bauvorhaben zu rechnen ist, stellen die Festsetzungen für die Gebiete auf den Flurstücken 156/113 und 157/113 eine Angebotsplanung dar. Hier ist davon auszugehen, dass es übergangsweise Nutzungen wie Weideland und Kleintierhaltung (z.B. Schafe) geben wird, welche noch dem derzeitigen Charakter des Gebietes entsprechen und am Rande eines Dorfes durchaus seine Berechtigung haben und

nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und Immissionen für die Wohngrundstücke führen.

Auf den Flurstücken 113/9 und 113/11 befinden sich die Anlagen des holzverarbeitenden Betriebes. Die schalltechnische Untersuchung hat die entsprechenden Anlagen gemessen und eine Vollzeitnutzung interpoliert; des Weiteren wurde für das Gebiet nördlich vom Sägewerk ein flächenbezogener Schalleistungspegel für Gewerbegebiete angenommen (vgl. Punkt 9), so dass die Planungen auf Basis der Berechnungen eine Intensivierung des derzeit eingeschränkt tätigen Betriebes erlauben, ohne dass die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt würde. Dies gilt auch wenn derzeit nicht genutzt Flächen nördlich des holzverarbeitenden Betriebes gewerblich genutzt werden.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

Die Parzellierung der Grundstücke entlang des Privatweges wird voraussichtlich Größen von 600 bis 800 m² ergeben (Abb. 6). In diesem Bereich wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der maximal zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Erfahrungen aus den letzten fertiggestellten Baugebieten zeigen, dass dieses Maß der überbaubaren Fläche für Einzelhäuser ausreichend Spielraum für die Bebauung lässt, zumal eine 50% Überschreitung der Grundflächenzahl für Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig ist.



Abb. 6: Parzellierungsvariante nördliches Gebiet

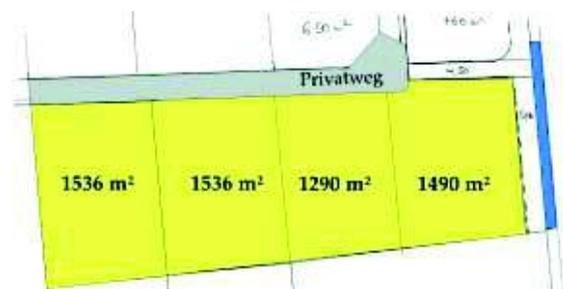


Abb. 7: Parzellierungsvariante, südl. Bereich

Die Grundstücke und angedachte Parzellierung südlich der Wiesenstraße und des Privatweges sind mit 1300 bis 1600 m² großzügig dimensioniert (Abb. 7). In diesem Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Die Reduktion dieser GRZ im Vergleich zum nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes reduziert die mögliche Bodenversiegelung ohne die Baumöglichkeiten für Einzelhäuser einzuschränken. Mit dieser geringen GRZ wird der Übergang zur freien Landschaft und dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet offener gestaltet.

Die Grundflächenzahl im Bereich des Gewerbegebietes wird mit 0,5 festgesetzt. Das gestattet eine im Vergleich zum Wohngebiet verdichteter Bauweise wie sie gewerblicher Nutzung entgegenkommt, jedoch ohne das gemäß § 17 BauNVO angegebene Höchstmaß in Dorf- und Mischgebieten zu überschreiten. Damit wird der Erhalt des dörflichen Charakters gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Gewerbegebiet mit I festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauung an der Kreipke und hat sich in Wohngebieten grundsätzlich als ausreichend erwiesen. Da das bestehende Gebäude des Sägewerks ebenfalls eingeschossig ist, gilt diese Festsetzung im Sinne der Verhältnismäßigkeit und des Erhalts des Umgebungscharakters auch für das Gewerbegebiet.

Bauweise

§ 22 BauNVO

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt, um dem Charakter des benachbarten Wohngebietes Kreipke zu entsprechen und fortzusetzen.

Im Bereich des Gewerbegebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit werden im Vergleich zur Wohnbebauung komplexere und umfangreichere Bauvorhaben ermöglicht, ohne den dörflichen Charakter der Umgebung zu gefährden.

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche. Eine Ausnahme stellen hier die Flurstücke 156/113 und 157/113 dar, da gemäß der lärmtechnischen Untersuchung auf diesen Grundstücken eine Wohnbebauung erst ab 16 m (156/113) bzw. ab 13 m (157/113) zulässig ist (vgl. Punkt 9). Hier verläuft die Baugrenze idealisiert entlang der durch das Schallimmissionsgutachten vorgegebenen Isophone, welche die Zulässigkeit von Allgemeinen Wohngebieten begrenzt (Abb. 5, 55 dB(A) Isophone).

In diesem Bereich gilt es auch, schutzbedürftige Außenwohnbereiche zu beschränken. Dazu die textliche Festsetzung Nr. 2:

Balkone und Terrassen sind auf den nichtüberbaubaren Fläche zwischen der Verkehrsfläche und nördlich der Baugrenze nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes verläuft die hintere Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Wohngebietsgrenze, um eine mögliche Parzellierung der großzügig dimensionierten Grundstücke als Option zu wahren. Die hintere Baugrenze im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes verläuft in einem Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze. Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten. Mit diesen Festsetzungen können die Grundstücksflächen flexibel bebaut werden. An mit Leitungsrechten belasteten Flächen, die keine private Verkehrsfläche sind, verlaufen die Baugrenzen direkt an der Flächengrenze entlang.

Die westliche und nördliche Baugrenze des Gewerbegebietes verläuft auf der Flurstücksgrenze.

- **Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Da auch auf der privaten Verkehrsfläche von einer 100%igen Versiegelung auszugehen ist und die mittleren Grundwasserstände von ~ 1,50 m eine Versickerung unterhalb der Verkehrsfläche nicht zulassen (Rigole o.ä.), muss eine andere Lösung zur Entsorgung des Regenwassers gefunden werden. Geplant ist, einen Regenwasserkanal im Bereich des Privatweges vorzusehen, der das anfallende Regenwasser in den südlichen Bereich des Flurstückes 114/5 leitet, damit es dort oberflächennah über eine großflächig ausgebildete Mulde versickern kann. Dass in diesem Rahmen auszubauende Stück Wiesenstraße soll ebenfalls an diesen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Deshalb wird auf dem Flurstück 114/5, südlich der Wohngebietsgrenze eine 20 m mal 40 m messende Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Der rechnerisch exakte Nachweis für die ausreichende Dimensionierung dieser Fläche und die Gewährleistung, dass alle technischen Vorschriften bei der Umsetzung eingehalten werden, werden im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erbracht.

- **Fläche für die Landwirtschaft**

§ 9 (1) Nr. 18.a BauGB

Für die Flurstücke 113/3 und 113/12 und für die Bereiche der Flurstücke 156/113, 157/113 und 114/5 südlich des Allgemeinen Wohngebietes bis zu den Flurstücksgrenzen am Bruchgraben werden Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.18.a BauGB festgesetzt.

Mit der Festsetzung werden im Bereich nördlich der Wiesenstraße zwei wesentliche städtebauliche Ziele verfolgt. Auf Grund der im Schallgutachten ermittelten Emissionen des Holzverarbeitenden Betriebes wäre eine eingeschränkte Nutzung der Ackerflächen östlich davon als Mischgebiet zwar zulässig, praktisch jedoch kaum umsetzbar. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche stellt hingegen eine sinnvolle Schutzzone zwischen dem Gewerbegebiet und der künftigen Wohnnutzung dar. Die Immissionsbelastungen, die von einer extensiv genutzten Ackerfläche auf das Wohngebiet ausgehen, erscheinen vertretbar. Die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche unmittelbar an einer Wohnstraße birgt aber die Gefahr, dass sich ein Baurecht für nach § 35 BauGB zulässige bauliche Anlagen ergeben könnte, die mit nicht mehr tragbaren Immissionsbelastungen verbunden wären. Um dieses auszuschließen, gilt die textliche Festsetzung Nr. 6:

Flächen für die Landwirtschaft sind von Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB).

Mit der Festsetzung des Bereichs zwischen Bruchgraben und Allgemeinem Wohngebiet als einer Fläche für die Landwirtschaft werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die derzeitige Teilnutzung als Weideland bestätigt. Diese Gebiete stellen den Übergang zur Ackerflur südlich des Bruchgrabens dar. Der Erhalt dieser emissionsarmen landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit soll daher gewährleistet bleiben. Es gelten die nach § 35 BauGB üblichen baulichen Einschränkungen für den Außenbereich. Es werden keine städtebaulichen Gründe gesehen, die es rechtfertigen, weitere restriktive Festsetzungen zu treffen. Es ist von den Eigentümern der entsprechenden Flurstücke dafür Sorge zu tragen, dass die rückwärtigen Flächen zugänglich sind.

- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB und werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dazu die textliche Festsetzung Nr. 4:

Die unter 3 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen 62 % auf das Wohnbauland, 9 % auf die öffentliche Verkehrsflächen und 29 % auf die privaten Verkehrsflächen (§ 9 (1a) BauGB).

Ein 5-m breiter Geländestreifen auf dem Flurstück 114/5 und 114/6, parallel zum Wassergraben, wird als Ausgleichsfläche von etwa 1000 m² entwickelt. Das Befahren dieses Gebiets zu Unterhaltungsmaßnahmen am Wassergraben gemäß § 41 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist zulässig. Die Zuwegung auf diesen Geländestreifen erfolgt über eine mit einem Fahrrecht belastete Fläche vom Privatweg aus in der verlängerten Achse der Wiesenstraße.

Eine weitere Fläche auf dem Flurstück 445 (zweiter Teilbereich) am Rande des Industriegebietes Neue Breite wird ebenfalls als Ausgleichsfläche von etwa 2.600 m² entwickelt.

- **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Innerhalb des Planbereiches gibt es verschiedene mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.

Die private Verkehrsfläche wird mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Dadurch werden eine Wendemöglichkeit für den öffentlichen Verkehr und der Zugang für Unterhaltungsmaßnahmen am öffentlichen Abwassernetz unterhalb der Verkehrsfläche sichergestellt. Hierzu gilt die textliche Festsetzung Nr. 1:

Auf der privaten (p) Verkehrsfläche besteht ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Die Anbindung vom Privatweg zum Geländestreifen parallel zum Wassergraben ist mit einem Leitungsrecht belastet, welches bereits ausbuchungsartig im rechtskräftigen Bebauungsplan OTE 141 "Kreipke" festgesetzt war und nun in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übernommen wird. Gleichzeitig wird diese Zuwegung zum Wassergraben mit einem Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Wassergrabens (Quergraben) belastet. Hierzu gilt die textliche Festsetzung Nr. 7:

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Quergrabens und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Auf der östlichen Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 114/5 und 114/6, zwischen der bestehenden Schmutzwasserleitung und der privaten Verkehrsfläche wird ein 5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die neu zu verlegende Schmutzwasserleitung belastet. In Verlängerung der Nord-Süd-Achse des Privatweges führt ein Regenwasserkanal durch das Wohngebiet das anfallende Niederschlagswasser in die südlich davon gelegene Versickerungsfläche. Im Bereich des Wohngebietes wird ein 5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht belastet. Hierzu gilt die textliche Festsetzung Nr. 5:

Mit einem Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

An der südlichen Planbereichsgrenze wird parallel zum Bruchgraben ein 5 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Bruchgrabens belastet. Hierzu gilt die textliche Festsetzung Nr. 8:

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Bruchgrabens
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Wiesenstraße aus erschlossen. Die Dimensionierung der Querschnitte orientiert sich an den bereits bestehenden Proportionen der Wiesenstraße (5,5 m Fahrbahnbreite + 1,5 m einseitiger Fußweg) und entspricht dem Typ einer Wohnstraße (RASt06, 5.2.2), die der Erschließung dient.

Die Schaffung von öffentlich nutzbaren Parkplätzen ist aus Kostengründen in der Wiesenstraße nicht vorgesehen. Auf Grund der schmalen Fahrbahn ist dort ein Parken nur bedingt möglich. Die künftigen Anwohner, insbesondere die am geplanten Privatweg, sollten dies bei der Planung der Stellplätze auf ihren Grundstücken berücksichtigen und ggf. über die baurechtlich erforderliche Anzahl zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken unterbringen.

Für Fußgänger ergeben sich verhältnismäßig lange Wege zu den Infrastruktureinrichtungen an der Hauptstraße. Vielleicht ergibt sich später die Möglichkeit, eine fußläufige Verbindung zur Hauptstraße über das verrohrte Grabengrundstück neben dem Gebäude Hauptstraße 33 zu schaffen. Eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt in diesem Bebauungsplan nicht.

Aufgrund der vorrangigen Interessen des Investors und aus daraus resultierenden Kostensparnis- und Unterhaltungseinspargründen wird zur Fortsetzung der Wiesenstraße zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 114/5 eine private Verkehrsfläche mit einem Querschnitt von 7 m festgesetzt. Am Ende der privaten Erschließung ist eine Wendeanlage mit dem Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ohne Rangiermanöver (z.B. RASt06, Bild 58) zu errichten. Ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie Ver- und Entsorgungsträger ist vertraglich zu sichern.

8 Ver- und Entsorgung

• Niederschlagswasser

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens sind im Planungsbereich 7 Kleinrammbohrungen bis zu einer Endteufe von maximal 3,80 m unter GOK niedergebracht worden. In allen Profilen wurde unterhalb einer 0,4 m – 0,7 m mächtigen Oberbodenschicht bis zur jeweiligen Endteufe eine Feinsandschicht mit mittelsandigen und kiesigen Bestandteilen in mitteldichter bis dichter Lagerung erkundet. Die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens wurde mit 10^{-4} bis 10^{-6} m/s angegeben. Grundwasser als Ruhewasserstand wurde im Rahmen der Erkundung in Tiefen zwischen 1,65 m und 2,0 m unter GOK festgestellt. Ergänzend dazu sind südlich der Wiesenstraße noch 2 weitere Kleinrammbohrungen durchgeführt worden. Die angetroffenen Bodenverhältnisse sind vergleichbar, entsprechend der Geländetopographie liegt dort der ermittelte Grundwasserflurabstand nur bei -1,4 m bzw. -0,85 m.

Unter den gegebenen Bedingungen soll entsprechend der wasserrechtlichen Grundsätze der Abwasserbeseitigung (§ 55 WHG) die Niederschlagswasserbeseitigung im Planungsgebiet durch ortsnahe Versickerung erfolgen. Eine öffentliche Regenwasserkanalisation wird nicht vorgesehen. Auf den Wohnbaugrundstücken kann das Niederschlagswasser über ausreichend bemessene Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerungsanlagen, ggf. noch mit vorgeschalteten Regenwassernutzungsanlagen, beseitigt werden. Planung, Berechnung, Bau und Betrieb der Anlagen sind von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragten entsprechend DWA-A 138 und DWA-M 153 eigenverantwortlich und entsprechend der Maßgaben für die erlaubnisfreien Benutzungen des Grundwassers (§ 86 NWG) durchzuführen. Das technische Regelwerk kann beim Eigenbetrieb AEH, Mühlgraben 15, 38350 Helmstedt, eingesehen werden. Weitere Informationen zu diesem Themenkreis sind dem Abschnitt 10. Baugrundgutachten zu entnehmen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung von den Erschließungsflächen (wenig befahrene Verkehrsflächen gem. DWA-A 138, Tabelle 1, Nr. 5; Rigolenversickerung in Ausnahmefällen zulässig) kann aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände nicht im unmittelbaren Grundstücksbereich erfolgen. Es ist daher vorgesehen, dass Niederschlagswasser über Straßenabläufe zu fassen und einer frostfrei verlegten Sammelleitung zuzuführen, die im Bereich der südlichen Planbereichsflächen in eine großflächig angelegte, flache (h max. 10 cm) Versickerungsmulde ausmündet. Hierfür wird im Bebauungsplan eine ca. 800 m² große Fläche ausgewiesen, die entsprechend vorzubereiten ist. Da der Planbereich von ~112 m über NN an der derzeitigen Bebauungsgrenze südlich der Hauptstraße auf ~ 107 m über NN zur Sohle des Bruchgrabens (südliche Planbereichsgrenze) hin abfällt, ist die Rohrführung mit Ausmündung in eine Versickerungsmulde technisch möglich. Aufgrund des ermittelten Grundwasserflurabstands von -0,85 m und dem daraus ermittelten Bemessungswasserstands von -0,55 m wird zur Einhaltung der erforderlichen Mächtigkeit des Sickerraums von mindestens einem Meter, entsprechend der Empfehlung des Baugrundgutachtens, eine Auffüllung der Fläche mit geeignetem Bodenmaterial (gute Sorptionseigenschaften und Durchlässigkeit) erfolgen. Konkretisierende Unterlagen zu Planung, Bemessung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlage entsprechend DWA-138 und DWA-M 153 werden im Rahmen des notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens vom Investor des Bauprojektes erarbeitet und dem Landkreis Helmstedt vor Ausführung zur Erlaubnis vorgelegt werden (siehe auch Punkt „Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser“). Das Entwässerungskonzept gewährleistet eine funktionsgerechte Entwässerung des Niederschlagswassers im Bereich Wiesenstraße-Ost.

- **Schmutzwasser**

Diagonal über das Flurstück 114/5 verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal mit Gefälle in Richtung Wiesenstraße. Im Bereich der Wiesenstraße und deren Verlängerung in Richtung Kreipke verläuft ein weiterer Schmutzwasserkanal. An diesen Schmutzwasserkanal bindet der diagonal verlaufende Kanal über ein Schachtbauwerk an.

Da der diagonal verlaufende Bestandskanal erhebliche Auswirkungen auf die Gestaltungsvielfalt der geplanten Wohnhäuser hat, wird in vertraglicher Abstimmung zwischen dem Investor und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen auf dem Flurstück 114/5 der Schmutzwasserkanal so verlegt, dass er zukünftig weitestgehend innerhalb der Flächen des Privatweges verläuft. Eine Anbindung an den Bestandskanal der Wiesenstraße erfolgt über ein neues Schachtbauwerk (Kanallagen siehe Entwurfsskizze). Ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger wird im Bebauungsplan festgesetzt und vertraglich gesichert.

Für die Flurstücke 156/113 und 157/113 erfolgt die Anbindung an das Schmutzwasserkanalsystem über den bestehenden Kanal in der Wiesenstraße. Die Gebäudeplanungen haben die Höhenlagen des Schmutzwasserkanals zu berücksichtigen. Ggf. wird der Einbau von Hebeanlagen erforderlich.

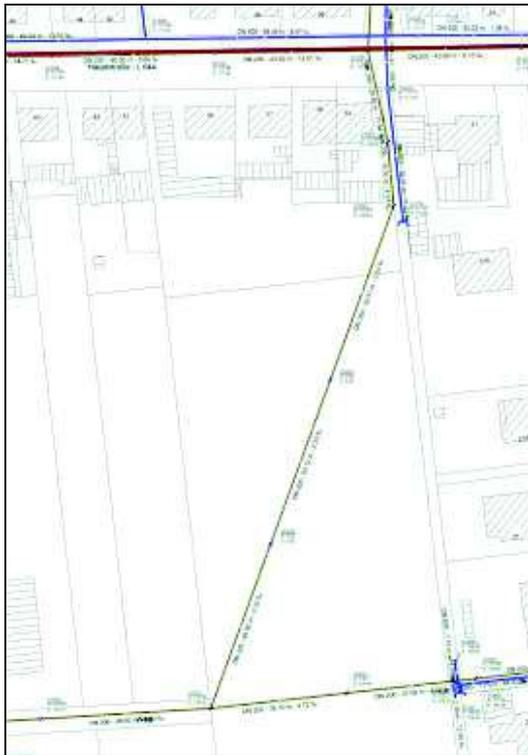


Abb. 6: Auszug Kanalkataster Helmstedt;
Kartenbasis: ALKIS 2012, © LGLN

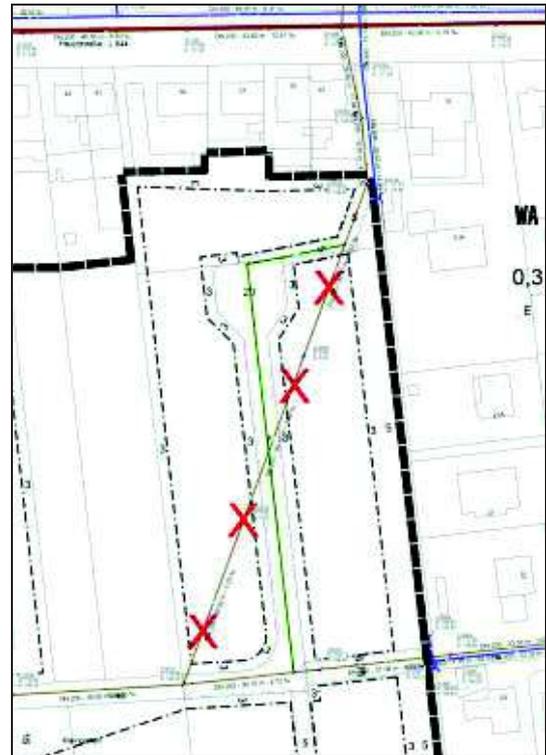


Abb. 7: Entwurfsskizze Schmutzwasserkanalverlegung,

- **Trinkwasser, Löschwasser**

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Die Bestimmungen des aktuellen DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen. Für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete mit einer jeweiligen GFZ von weniger als 0,7 bedeutet dies, einen Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h, bei nichtfeuerbeständiger Bauart bis zu 96 m³/h (Tabelle 1, Arbeitsblatt W405). Die Löschwasserversorgung im gesamten Plangebiet ist durch einen bereits vorhandenen Ringschluss aus Richtung Wiesenstraße und Kreipke gesichert (siehe Stellungnahme Purena).

- **Elektrizität, Gas/ erneuerbare Energien, Kommunikation**

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden. Bedingt durch den hohen Grundwasserstand und den technischen Voraussetzungen unterliegt die Errichtung einer Geothermieanlage einer Einzelfallentscheidung der unteren Wasserbehörde, die unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Es bestehen hingegen ausreichende Möglichkeiten, andere erneuerbare Energien zu verwenden.

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

9 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Nord in Auftrag gegeben, in welchem die Schallimmissionen, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, untersucht werden. Mit Hilfe des Gutachtens soll sicher gestellt werden, dass im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Es wurden die tatsächlichen und potentiellen Lärmbelastungen, die von dem Holzverarbeitenden Betrieb und dem nördlich davon festgesetzten Gewerbegebiet auf das Plangebiet einwirken, untersucht und Empfehlungen für das geplante Wohngebiet erarbeitet.

Zentrale Aufgabe des Gutachtens war es zu untersuchen, welche planerischen Konsequenzen sich aus den Lärmemissionen des Holzverarbeitenden Betriebes unter der Voraussetzung ergeben, dass dieser nicht nur stundenweise sondern ganztags Lärm verursacht, und dass das gesamte, derzeit ungenutzte Grundstück nördlich des Betriebes als Gewerbegebiet betrachtet wird.

Gemäß des Runderlasses des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983 VV-BBauG (Nds. MBl. 1983, 317) sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wurde für das Gewerbegebiet nördlich des Sägewerks (momentan nicht genutzt) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tage und 45 dB(A)/m² in der Nacht angenommen. Hinzu kommen geräuschintensive Werkstattarbeiten des Holzverarbeitenden Betriebes im werktäglichen Tageszeitraum von 7 bis 20 Uhr. Hier wurde ein mittlerer Halleninnenpegel von 87 dB(A) über 8 Stunden angenommen und die Schalldämmung der Halle mit 20 dB angesetzt, da das Gebäude zum Teil erhebliche Schwachstellen in der Schalldämmung aufweist. In diesem angenommenen ungünstigen Dämmwert steckt eine Sicherheitsannahme. Sollte das Gebäude werktags wieder Vollzeit und mit zusätzlichen Personal genutzt werden, ist die Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen an dem Gebäude wahrscheinlich. Diese werden zwangsläufig auch die Schalldämmung der Halle erhöhen.

Zusätzlich wurde noch ein Zuschlag von 6 dB für Tonhaltigkeit berechnet. Des Weiteren wurde ein LKW-Lieferverkehr mit 5 Anlieferungen pro Tag mit einem mittleren Schalleistungspegel von 87 dB(A) je LKW pro Stunde angenommen.

Nach DIN 18005 sollen in Allgemeinen Wohngebieten die Geräuschimmissionen den Wert von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Diese Orientierungswerte dienen dem Gutachten als Grundlage für die Vorschläge zur baulichen Nutzung der betroffenen Flurstücke. Bei den Berechnungen wurde angenommen, dass das Plangebiet eben und unbebaut ist.

Die Berechnungen haben folgende Werte ergeben:

„Hierbei werden im Flurstück 114/5 mit Beurteilungspegeln von tags 55 dB(A) / nachts 33 dB(A) die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A) tags sowie nachts eingehalten bzw. unterschritten. [...]

In den Flurstücken 113/3, 156/13 und 157/13 werden die gebietstypischen Werte teilweise mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) tags überschritten (siehe Anhang 4.1). Aus diesem Grund sind Baugrenzen im Bebauungsplan festzusetzen (siehe Punkt 6.3 dieser Untersuchung).“ (S. 9 des Textteils des Gutachtens)

Anhand dieser Ergebnisse sind folgende Empfehlungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgesprochen worden:

- „1. Ausweisung der Flurstücke 114/5, 156/13 sowie 157/13 als WA;*
- 2. Ausweisung der Flurstücke 113/3 und 113/12 als MI.*

Die mögliche Baugrenze für schutzbedürftige Bebauung im Flurstück 113/3 müsste einen Abstand von 11 m zum Flurstück 113/9 einhalten. Die mögliche Baugrenze im Flurstück 156/113 beträgt 16 m und im Flurstück 157/113 13 m zum Flurstück 545/2.“ (S. 10 des Textteils des Gutachtens)

Gemäß dieser Empfehlungen wurden die Flurstücke 114/5, 114/6, 156/113 und 157/113 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, bei den beiden letzten genannten Flurstücken zusätzlich mit der nach hinten versetzten Baugrenzen gemäß der im Gutachten genannten Distanzen zur Wiesenstraße.

10 Baugrundgutachten

Um Aussagen über die Eignung des Baugrundes für die vorgesehene Wohnbebauung treffen zu können, wurde für das Flurstück 114/5 ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen zum Baugrund durch die M&S Umweltprojekt GmbH ergaben zur Tragfähigkeit des Untergrundes in Bezug auf Bauwerke, Kanalbaumaßnahmen und Straßenbaumaßnahmen folgende Ergebnisse:

„Der oberflächennah anstehende humose Mutterboden (Schicht 1) ist generell nicht zur Lastabtragung geeignet und somit im Bereich der Gründungskörper zu durchfahren bzw. auszutauschen. Der erkundete Feinsand (Schicht 2) stellt in min. mitteldichter Lagerung grundsätzlich einen guten bis sehr guten Baugrund dar, welcher die flächige und auch punktuelle Abtragung von höheren Bauwerkslasten relativ setzungsarm zulässt. Hierbei auftretende Setzungen werden noch während der Bauphase als ‚Primärsetzungen‘ abklingen. [Gutachten, S. 7]

Für die Gründung von Bauwerken ohne Unterkellerung wird eine lastverteilende Platte mit umlaufenden Streifenfundamenten empfohlen. Es wird empfohlen, die Bodenplatte (OK) ca. 0,10 m über der Endausbauhöhe der Zuwegung anzuordnen. Die Aushub- und Gründungsarbeiten sind durch Baugrundgutachter zu begleiten und die Aushubsohlen (Bodenplatte und Streifenfundamente) abzunehmen. [Gutachten, S. 8 und 9]

Bei Unterkellerung der Bauwerke ist davon auszugehen, dass die Gründungsebene im Bereich des anstehenden Feinsandes und somit unterhalb des ermittelten Grundwasserspiegels liegt. Unterhalb der Bodenplatte ist ein Gründungspolster als ‚kapillarbrechende Schicht‘ mit mind. $d \geq 0,20$ m anzuordnen. Die Aushub- und Gründungsarbeiten sind durch Baugrundgutachter zu begleiten und die Aushubsohlen (Bodenplatte und Streifenfundamente) abzunehmen. [Gutachten, S. 10 und 11]

Die Kanalbaumaßnahme wird voraussichtlich in offener Bauweise erfolgen. Grundsätzlich ist mit offenen Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen und planerseite zu berücksichtigen. Es wird aus fachlicher Sicht empfohlen, zur Grabensicherung ein Verbau mittels Tafeln einzusetzen. Die zukünftigen Rohr- und Schachtsohlen liegen im Bereich des Feinsandes, der als gut tragfähig einzustufen ist. Zusätzliche tragfähigkeitserhöhende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aufbau und Verdichtung der Grabenfüllung ist auf den nachfolgenden Deckenschluss abzustimmen. [Gutachten, S. 12 und 13]

Die Erschließungsstraße ist in Anlehnung an die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen der Belastungsklasse Bk 1,0 zuzuordnen. Eine zusätzliche Frostschutzschicht im Straßensystemaufbau ist nicht zwingend erforderlich. In Abhängigkeit der Oberflächengestaltung ist eine ausreichend dimensionierte Tragschicht anzuordnen. [Gutachten, S. 13]“

Den Ausführungen des Baugrundgutachtens wird der Hinweis entnommen, auf eine Unterkellerung der Bauwerke aus bauphysikalischen Gründen möglichst zu verzichten.

Um Aussagen über die technische Umsetzbarkeit der Niederschlagsentwässerungsplanung des Privatweges treffen zu können, ist ein weiteres Baugrundgutachten (auf der Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser) in Auftrag gegeben worden. Die Untersuchungen zum Baugrund durch die M&S Umweltprojekt GmbH ergaben zur Versickerungsfähigkeit folgende Ergebnisse:

„Unter Berücksichtigung der Tiefenlage des am Erkundungstag angetroffenen Ruhewasserstandes bzw. des angegebenen Bemessungswasserstandes kann die in der DWA-A 138 genannte Anforderung des Mindestabstandes von 1,00 m zwischen UK Versickerungselement und Bemessungswasserstand GW_{Bem} nicht eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländemorphologie und des angetroffenen Grundwasserstandes wird empfohlen, im Bereich des geplanten Versickerungselements das Gelände durch geeignete, ausreichend durchlässige Auffüllmassen anzuheben, so dass der o.g. Mindestabstand eingehalten werden kann. Die Auffüllhöhe würde demnach min. $\geq 0,45$ m betragen.“ [Gutachten, S. 3]

11 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes sind in der Vergangenheit archäologische Bodenfunde geborgen worden (z.B. an der Wiesenstraße und an der Alten Siedlung). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Boden Kulturdenkmale befinden. Nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedürfen daher Erdarbeiten, z.B. für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen oder die Gründung der Gebäude, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung nach § 13 NDSchG wird in der Regel die archäologische Begleitung durch einen entsprechenden Sachverständigen voraussetzen. Dieser ist vom Verursacher der Erdarbeiten zu beauftragen. Die Begleitung könnte z.B. durch den ehrenamtlich Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege der Stadt Helmstedt erfolgen

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Das vorliegende Planverfahren auf Basis des BauGB unterliegt der Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung nach § 14b Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1.8.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet. Darüber hinaus erfolgt im Umweltbericht die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB.

12.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, im südlichen Bereich von Emmerstedt ein in den derzeitigen Ortsrand integriertes neues Wohngebiet zu entwickeln. Aus diesem Anlass wird ein bisher landwirtschaftliches genutztes und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestelltes Gebiet überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in zwei räumlich voneinander getrennte Abschnitte unterteilt und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rd. 3,3 ha.

Der Abschnitt des „Eingriffsbebauungsplans“ umfasst dabei eine Fläche von 3,0 ha, von denen 47 % (ca. 1,4 ha) als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden sollen. Die Grundflächenzahl (GRZ) dieser Flächen wird mit 0,3 (auf 0,85 ha) und mit 0,1 (auf 0,55 ha) festgesetzt, sodass von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den Wohnbauflächen von rund 0,31 ha auszugehen ist.

Als Gewerbeflächen werden 0,33 ha festgesetzt, sodass bei einer GRZ von 0,5 mit einer maximalen Versiegelung von 0,16 ha zu rechnen ist. Allerdings sind diese Flächen im Rahmen der bisher schon zulässigen Flächennutzung bereits mit baulichen Anlagen sowie Fundamenten und Versiegelungen ehemaliger baulicher Anlagen versehen, sodass durch die hier vorgesehene Festsetzung keine darüber hinaus gehenden Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Weitere Versiegelungen entstehen durch die Verkehrserschließung, wobei die Fläche für Anlagen der inneren Erschließung für Fuß- und Radverkehr bzw. den motorisierten Individualverkehr von rund 0,19 ha einem Anteil von 6,3 % entspricht.

Darüber hinaus wird im Plangebiet eine bereits landwirtschaftlich genutzte Fläche von 0,36 ha als eine von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Nutzung Landwirtschaft festgesetzt und im südlichen Bereich am Bruchgraben wird eine Grünlandfläche als Fläche für die Landwirtschaft und in einem Teilbereich von ca. 800 m² als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Neben diesem hier als „Eingriffsbebauungsplan“ bezeichneten Planungsabschnitt soll für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eine im weiteren Umfeld gelegene und bisher noch intensiv bewirtschaftete Restackerfläche von rund 0,26 ha durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft sowie im Hinblick auf das Naturraum- und Landschaftspotenzial aufgewertet werden.

Im gesamten Bereich der beiden Abschnitte des Bebauungsplans werden somit folgende Flächenfestsetzungen getroffen:

Wohnbauflächen	1,40 ha
Gewerbeflächen	0,33 ha
Bebauungsfreie Fläche, Landwirtschaft	0,36 ha
Fläche für Landwirtschaft, Fläche zur Versickerung	0,58 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,05 ha
Private Verkehrsflächen	0,15 ha
Ausgleichsflächen	0,36 ha
Gesamt	3,23 ha

12.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Berücksichtigung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm, dem Freiraumkonzept für den Großraum Braunschweig und dem Landschaftsrahmenplan ist das hier überplante Gebiet als Siedlungsbereich dargestellt, sodass sich hinsichtlich der dort formulierten Umweltschutzziele im Wesentlichen die Beachtung der im Kapitel 8.3 des Landschaftsrahmenplans (S. 343 ff.) aufgeführten allgemeinen und speziellen Anforderungen an Siedlungsbereiche ergibt.

Die Karte der naturschutzrechtlich besonders geschützten Bereiche in Niedersachsen weist im Planbereich keine Flächen auf. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes HE 19 (St. Annenberg mit Lübbensteinen, Heidberg und angrenzende Landschaftsteile) liegt auf der nördlichen Uferlinie des Bruchgrabens, ist also identisch mit der Planbereichsgrenze.

Aus Fachgesetzen und Fachplanungen des Wasserrechts ergeben sich für den Planbereich keine besonderen umweltrelevanten Restriktionen.

Das Verzeichnis der Altablagerungen im Landkreis Helmstedt sowie die Karte der Altablagerungen in Niedersachsen weisen im Bereich des Planungsabschnitts keinen Erkundungsbedarf auf.

12.1.3 Merkmale des Vorhabens

Um den anstehenden Bedarf an Einfamilienhäusern auch mittelfristig im Bereich des Mittelzentrums Helmstedt einschließlich der Ortsteile Emmerstedt und Barmke decken zu können, soll die Fläche „Wiesenstraße-Ost“ in Emmerstedt einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Wohngebietsfläche ist zurzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 1,0 ha) bzw. private Grünfläche mit einer Garten- und Weidelandnutzung (0,6 ha). Die Gewerbegebietsfläche (0,33 ha) ist bereits eine so genutzte und mit baulichen Anlagen versiegelte Fläche.

Die Wohngebietsfläche grenzt im Norden, im Osten und im Westen an vorhandene Wohnbebauung. Nach Süden schließen sich Weide- und Ackerlandflächen an.

Die Erschließungsstraße (öffentlich) ist auf den Querschnitt des zu erwartenden Verkehrsaufkommens festgesetzt (RASt06, Wohnstraße). Der gesamte Ausbau der Verkehrsfläche soll niveaugleich als Mischfläche (verkehrsberuhigter Bereich) erfolgen. Für die private Erschließung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, dessen Dimensionierung sich an die öffentliche Erschließungsstraße anlehnt.

12.1.4 Planungsalternativen

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist als Wohnbaulandfläche in Emmerstedt der Bereich Im Rottlande II ausgewiesen, der sich vollständig in die freie Landschaft erstreckt und dessen Be-

bauung eine weitergehende Zersiedelung der Landschaft mit sich bringen würde. Mit der hier anstehenden Planung an einem integrierten Standort wird demgegenüber der bestehende Bauungszusammenhang im Sinne der Vervollständigung eines Siedlungsrandes arrondiert. Im Gegensatz zur Planungsalternative wird das Planvorhaben damit den Anforderungen aus Kapitel 8.3 (vorrangige Nutzung innerörtlicher Entwicklungsmöglichkeiten) des Landschaftsrahmenplans im Besonderen gerecht. Andere geeignete Flächenalternativen für eine innerörtliche Wohnbaulandfläche in der benötigten Größenordnung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

12.1.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Grünfläche zur Verfügung stehen. Andererseits sind Wohnbauflächen erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland zur Sicherung der Wohnfunktion auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf (Galgenbreite, Dorfbreite III in Barmke) oder werden von einem privaten Investor ausschließlich in Erbpacht vermarktet (Schwarzer Berg). Das Potenzial an Baulücken im Stadtgebiet, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, ist gering. Aus den genannten Gründen würde die Nullvariante das Entwicklungspotenzial des Mittelzentrums Helmstedt als Wohnstandort nachhaltig behindern.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

12.2.1 Bestandsbeschreibung allgemein

Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet im Ostbraunschweigischen Hügelland, an der Grenze zwischen der Helmstedter Mulde und dem Dormhügelland. Die südliche Begrenzung des Planbereichs bildet die Senke des Bruchgrabens und dies bedingt die Zuordnung zur Landschaftseinheit VIII des Landkreises Helmstedt (Schunterniederung und Nebenbäche). Die Topographie des Plangebietes verläuft entsprechend der der gesamten Ortslage Emmerstedt mit einer leichten südlichen Neigung, die von maximal ca. 127 m über NN zur Talage des Bruchgrabens hin auf ca. 107 m abfällt.

Nachfolgend wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter bzw. die sich ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf Grundlage des aktuellen Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, O. von Drachenfels, 7., völlig überarbeitete Auflage von März 2011).

Die Bewertung der Schutzgüter, die Eingriffsbeurteilung und die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen mit Ausnahme für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den nachfolgenden Aktualisierungen (zuletzt Ausgabe 1/2012)). Die Bewertungsstufen reichen von 1 - 3 (Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung, Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung).

Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt entsprechend der Wertstufenskala nach Bierhals et al. (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004) zuletzt überarbeitet von O. von Drachenfels (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012). Die Bewertungsstufen reichen von 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).

12.2.2 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung. Bisher fungiert der Bereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. als private Grünlandfläche mit Gartennutzung und Weideland. Trotz der räumlichen Nähe des Bereiches zur Hauptstraße als der zentralen Verkehrsader im Ort sind von dort die Planbereichsflächen fußläufig nur über große Umwege zu erreichen.

Angesichts der beschriebenen landwirtschaftlichen und Grünlandflächennutzung ist eine Vitalisierung entsprechender Ersatzräume verzichtbar, da derartige Nutzungen im südlichen Umfeld in Richtung Heidberg großflächig zur Verfügung stehen.

12.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Flächen des Planungsbereichs sowie die daran angrenzenden Flächen ist im März 2014 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt worden, deren Ergebnis in der nachstehenden Karte abgebildet ist. Die Flächen des 2. Teilbereiches des Bebauungsplanes sind hier kartenmäßig nicht gesondert dargestellt, als Biotoptyp ist dort eine Sandackerbrache bestimmt worden.

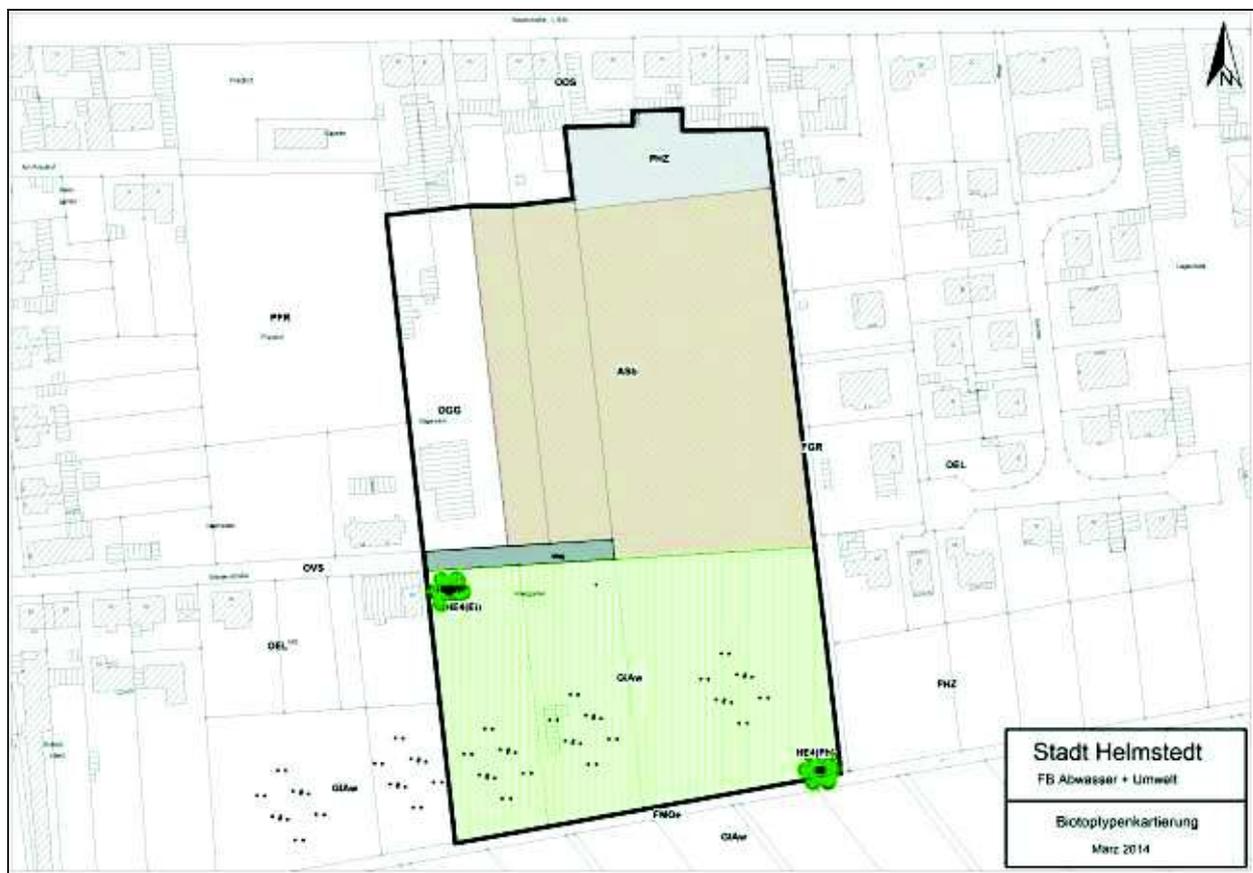


Abb. 8: Biotoptypen-Kartierung

Legende: ASb = Sandackerbrache, FGR = Nährstoffreicher Graben, FMOe = Mäßig ausgebauter Bach mit organischem Substrat (verockert), GIAw = Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (beweidet, Pferde und Schafe), HE4 = Einzelbäume (Kronendurchmesser > 10 m, Ei = Stieleiche, Ph = Hybridpappel), ODS = Verstädtertes Dorfgebiet, OEL = Locker bebautes Einzelhausgebiet, OGG = Gewerbegebiet, OVS = Straße, PFR = Gehölzreicher Dorfriedhof, PHZ = Ziergarten.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planungsabschnitt erstreckt sich somit vollständig über eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und über eine als Garten- und Weideland genutzte Grünlandfläche. Gehölzstrukturen befinden sich in den Randbereichen entlang der dem Plangebiet abgewandten Uferseite der beiden Fließgewässer. Innerhalb des Planbereiches befinden sich randständig zudem 2 markante Altbäume (Stieleiche und Hybridpappel).

Im Rahmen der aktuellen Begehungen konnte auf den südlichen Grünlandflächen eine größere Maulwurfpopulation festgestellt werden. Darüber hinaus gehende Kenntnisse über besondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten auf diesen Flächen liegen nicht vor und es konnten dafür auch keine Hinweise gefunden werden. Potentiell bieten insbesondere die südlichen Grünlandbereiche des Plangebietes geeignete Standortbedingungen für eine vielfältigere Flora und Fauna. Die Biotopstrukturen des Gesamttraumes, mit großen Weidelandflächen südlich des Bruchgrabens und einer Bebauungsgrenze, die den südlichen Grünlandbereich des Plangebietes weiträumig von einer Bebauung freihält, bieten Gewähr dafür, dass diese standörtlichen Gegebenheiten auch nach der Baulandentwicklung vorhanden sein werden.

Entsprechend der einleitend genannten Bewertungsvorgaben in Verbindung mit dem nutzungsbedingt beschränkten Arteninventar an Pflanzen und Tieren sind die Ackerflächen in den beiden Planbereichen der Wertstufe I zuzuordnen und die Grünlandfläche der Wertstufe II.

12.2.4 Schutzgut Boden

In der Bodenübersichtskarte der niedersächsischen Bodenlandschaften ist für den nördlichen Bereich (Ackerflächen) als Bodentyp ein Pseudogley angegeben, für den südlichen (Grünland) ein Niedermoor. Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Geschiebedecksande über Geschiebelehm. In der Ingenieurgeologischen Karte von Niedersachsen sind für den Planbereich nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert klassifiziert. Diese Strukturen konnten auch in dem Baugrundgutachten bestätigt werden, das im März 2014 erstellt worden war. Im Rahmen der Begutachtung wurden insgesamt 7 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von maximal 3,80 m unter GOK abgeteuft. Die Untersuchungsergebnisse bestätigen im Wesentlichen die aus den bodenkundlichen Kartenwerken ablesbaren Rahmendaten, dass in den oberen Bodenschichten Feinsande vorherrschen (s. hierzu auch Abschnitt 10 Baugrundgutachten und Abschnitt 8 Niederschlagswasser).

Die potenzielle Erosionsgefährdung des Bodens wird im nördlichen Bereich als sehr gering und im südlichen Bereich als gering bis mittel abgeschätzt. Das natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die nördlichen Flächen als mittel und für die Grünlandflächen als äußerst gering angegeben (NIBIS-Kartenserver). Das ackerbauliche Ertragspotenzial der Flächen des zweiten Teilbereiches nördlich „Zur Neuen Breite“ wird gleichfalls als mittel eingestuft.

Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades ist dem Boden im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen und er ist als stark überprägter Naturboden anzusprechen (Wertstufe 2).

Die Grünlandflächen liegen im Überschwemmungsbereich des Bruchgrabens und sind daher trotz der Weidenutzung zumindest in den tiefer gelegenen Bereichen als schwach überprägte Naturböden anzusprechen. Es erfolgt daher eine Zuordnung zur Wertstufe 1.

12.2.5 Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser und Grundwasser

Als Oberflächengewässer im Umfeld des Planungsbereiches verläuft parallel zum Flurstück 114/5 ein Wassergraben, der weite Bereiche der Oberflächenentwässerung des Ortes Emmersedt aufnimmt und zu dem die südliche Planbereichsgrenze bildenden Bruchgraben ableitet. Der Bruchgraben selbst entspringt ursprünglich im Bereich des Windmühlenbergs, ist aber mitt-

lerweile bis zum Pastorenweg in die städtische Niederschlagswasserbeseitigung integriert und als freies Gewässer erst wieder westlich des Pastorenwegs erlebbar. Beide Fließgewässer sind weitgehend begradigt und durch angrenzende Flächennutzungen werden natürliche Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt. Lückige Gehölzbestände auf den dem Plangebiet abgewandten Uferböschungen mit teilweise standortgerechten, teilweise standortfremden Bäumen und Sträuchern sind vorhanden.

Grundwasser als Ruhewasserstand wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens in Tiefen zwischen 1,65 m und 2,00 m unter GOK angetroffen. Aufgrund der angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse sind untergrundhydraulische Fließbewegungen hangabwärts in südlicher Richtung vorhanden. Die Grundwasserstände korrespondieren hierbei mit dem südlich vorbeifließenden Bruchgraben.

Das Schutzgut Wasser ist hinsichtlich des Natürlichkeitsgrads sowohl im Hinblick auf die Oberflächengewässer als auch das Grundwasser der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zuzuordnen.

12.2.6 Schutzgut Luft/Klima

Der Planungsraum liegt im Übergangsbereich zwischen dem kontinental geprägten und dem ozeanisch beeinflussten Klima. Mesoklimatische Abweichungen ergeben sich aus der Geländetopographie und der Ausstattung der Landschaft mit höheren Pflanzen (z. B. Gehölzbeständen). Die unversiegelten Flächen tragen über die Verdunstung zum klimatischen Ausgleich bei. Über großen Ackerflächen bildet sich bei abendlicher Abkühlung Kaltluft, die mit dem Gefälle in die Tallagen absinkt. Diese Verhältnisse gelten bedingt auch am Standort, wobei die Geländetopographie einen Kaltluftabstrom in der Niederungsbereich des Bruchgrabens erwarten lässt und damit weg von den derzeit schon bebauten Flächen.

Als wertgebend kann hier eine regionaltypische Luft- und Klimasituation angenommen werden und es ist von einer allgemeinen Bedeutung des Schutzgutes Luft/Klima für den Naturhaushalt auszugehen (Wertstufe 2).

12.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Gelände des Plangebietes fällt von Nord nach Süd ca. 5 m ab und kann daher als flach geneigt charakterisiert werden. Die umliegende Wiesen- und Ackerflur zieht sich an dieser Stelle des Ortsrandes wie eine Landzunge in den besiedelten Bereich hinein, aufgrund der fehlenden Gehölzstrukturen in den zentralen Planbereichsflächen ist allerdings für den Betrachter aus der südlichen Feldmark die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße für das Landschaftsbild bestimmend. Dem Betrachter aus dem Planbereich heraus bietet sich ein weiter Blick in die Agrar- und Naturlandschaft, der im näheren Umfeld durch die Erhebung des Heidbergs und in weiterer Entfernung durch die Silhouette des Elz prägende Landmarken aufweist.



Blick aus Richtung Heidberg



Blick in Richtung Heidberg

Insgesamt hat dieser optisch gut in das Siedlungsgefüge integrierte Standort eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild, sodass dieses Schutzgut der Wertstufe 2 zuzuordnen ist.

12.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder sonstigen Denkmäler. Als Sachgüter ist hinsichtlich der hier überplanten Flächen die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen, der als prägendes Element einer Kulturlandschaft und als betriebliche Ertragsgrundlage durchaus ein Belang zukommt. Aufgrund seiner Größe und seiner isolierten Lage umgeben von Wohnbebauung ist diese allerdings aus betriebswirtschaftlicher Sicht nur als „eher ungünstig zu bewirtschaften“ einzustufen. Eine wertgebende Qualität für das Bild einer Kulturlandschaft ist in dieser Lage gleichfalls nicht gegeben.

12.3 Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

12.3.1 Zu erwartende Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplans kommt es zu Eingriffen in vorher beschriebene und bestandsbewertete Schutzgüter. Da die Mehrzahl der beschriebenen Schutzgüter auch auf die im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführenden Arbeitsschritte Auswirkungen hat, erfolgt an dieser Stelle eine integrierte Behandlung der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung.

Die Planungen sehen vor, dass Flächen, die derzeit als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt werden, mit Wohn- und Nebengebäuden auf einer Gesamtfläche von 1,5 ha überbaut werden sollen. Für die interne Erschließung des Gebiets sollen zudem 0,2 ha als Verkehrsflächen überbaut werden.

In einem zweiten Planbereich ist vorgesehen, eine derzeit intensiv bewirtschaftete Ackerfläche aus der Nutzung zu nehmen und mit gezielten landschaftspflegerischen Maßnahmen zu entwickeln. Diese Fläche hat eine Größe von 0,26 ha.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten potenziellen Beeinträchtigungen bzw. entstehenden Entwicklungspotenziale werden nachfolgend aufgezeigt.

12.3.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Entwicklung eines Neubaugebietes wird Baulandfläche geschaffen, welche geeignet ist, die regionale Wohnungs- und Immobilienmarktsituation zu entspannen und für eine Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sorgen. Durch die gut im bestehenden Siedlungsgefüge integrierte Lage kann ein hochwertiger, gut angebundener Wohnstandort geschaffen werden, der auch für Arbeitsplatzstandorte in den regionalen Verdichtungsräumen der näheren Umgebung attraktiv sein könnte.

Negativ zu bewerten ist, dass für die Bewohner der angrenzenden bestehenden Gebiete ein nahegelegener Freiraum verlorengehen wird und die Errichtung von Neubauvorhaben temporär mit Baustellenlärm verbunden ist. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Bestandsgebiete wird demgegenüber durch die ausschließliche Anbindung der Erschließung für den motorisierten Verkehr an die Wiesenstraße weitestgehend unterbunden. Die Emission von Geräuschen und Schadstoffen durch den Baubetrieb selbst ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Wohnverhältnisse in dem geplanten Gebiet werden hinsichtlich der Immissionssituation maßgeblich beeinflusst durch die Lage in der Nähe des Holzverarbeitenden Betriebes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war es daher erforderlich, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag zu geben, in dem die Immissionssituation im Neubaugebiet zu ermitteln und zu bewerten war. Die Ergebnisse dazu sind im Kapitel 9 dieser Begründung zusammengefasst und dort nachzulesen.

12.3.1.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Da im Planbereich keine besonders schützens- und erhaltenswerten Strukturen festgestellt worden sind, deren Sicherung und Einbeziehung in die Planungen geboten wäre, sind keine erheblichen und nachhaltigen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Die beiden markanten Altbäume liegen außerhalb der Bauflächen und ihr Erhalt obliegt wie auch bisher schon der Entscheidung des jeweiligen

Grundstückseigentümers. Die Lebensraumqualitäten für die festgestellte Maulwurfspopulation im südlichen Bereich des Plangebietes werden sowohl auf Garten- und Grünlandflächen innerhalb des Plangebietes als auch im direkten räumlichen Zusammenhang auf angrenzenden Flächen erhalten bleiben. Eine vorübergehende Störung oder kleinräumliche Verdrängung ist als unerheblich zu betrachten, da gesamtäumlich betrachtet die Lebensstätten ihre ökologische Funktion behalten. Weitergehende Regulierungen in diesem Planverfahren sind hier nicht gerechtfertigt.

Für die zukünftige Entwicklung der Flora und Fauna im Plangebiet ist aufgrund der gewählten Festsetzung einer GFZ von 0,3 bzw. 0,1 und den damit verbundenen großzügigen Freiflächen auf den Wohngrundstücken davon auszugehen, dass sich dort mittelfristig dem jetzigen Zustand vergleichbare Strukturen entwickeln werden. Von gesonderten Anpflanzfestsetzungen auf den Privatgrundstücken soll daher abgesehen werden.

Begleitend dazu wird parallel zum Graben an der östlichen Planbereichsgrenze eine 5 m breite Entwicklungsfläche festgesetzt, die dem Gewässer Raum für eine naturnähere Ausformung des Gewässerbettes gibt. Kleinere gezielte Eingriffe in Form von Böschungsabflachungen und der Anpflanzung von einzelnen Schwarzerlen sollen dies unterstützen, im Wesentlichen soll hier aber die Eigendynamik zugelassen und durch die Flächensicherung dauerhaft gewährleistet werden. Die naturnahe Entwicklung dieses linearen Landschaftselementes bewirkt Verbesserungen im Bereich dieses Schutzgutes.

Die im Grünentwicklungsplan näher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen an der Neuen Breite werden zudem dazu beitragen, dass sich im näheren Umfeld von Emmerstedt naturnahe Ersatzhabitate entwickeln werden, die zudem unmittelbar an die bereits entwickelten Ausgleichsflächen des Gewerbegebietes Neue Breite Nord angebunden sein werden.

12.3.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu Verlusten an Boden der Wertstufe 2 (in den südlichen Teilbereichen auch der Wertstufe 1) durch Überbauung im Bereich der Gebäude- und der Verkehrsflächen, da durch die Versiegelung und Bebauung die vorhandenen Funktionen (Infiltration, Grundwasserneubildung, Bodenleben, Verdunstung, Kaltluftentstehung etc.) beseitigt werden. Die damit verbundene Entwertung der betroffenen Flächen zur Wertstufe 3 ist als erheblicher Eingriff zu bewerten.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,3 bzw. 0,1 eher an den erfahrungsgemäßen Notwendigkeiten zur Errichtung eines Wohngebäudes für das Familienwohnen orientiert als an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, welche aus Sicht der Stadt Helmstedt eine unnötige und unverträgliche Versiegelung ermöglichen würde. Durch die Ausweisung des Baugebietes unmittelbar am bereits erschlossenen Bestand reduziert sich zudem die Versiegelung im Bereich neuer Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß.

Im Rahmen der hier planerisch vorbereitenden Bebauung kommt es zu einer Neuversiegelung von einer Fläche von rd. 1.900 m² im Bereich der Verkehrsflächen und von rd. 3.100 m² im Bereich der Wohnbaulandflächen. Hinsichtlich der Wohnbaulandflächen ist zu unterscheiden in den Bereich mit einer GRZ von 0,3, in dem mit einer Flächenversiegelung von 2.550 m² zu rechnen ist und den Bereich mit einer GRZ von 0,1, wo diese 560 m² beträgt. Die planerisch vorbereitete Gesamtversiegelung beläuft sich demnach auf insgesamt rd. 5.000 m², wobei die Inanspruchnahme für die Verkehrsflächen anteilig 38 % ausmacht (davon 9 % für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie 29 % für die privaten Verkehrsflächen) und die für die Wohnbaulandflächen 62 %. Dieses Bemessungsverhältnis wird die Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen bilden.

Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells ist für die Beeinträchtigung von Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung die Aufwertung einer Kompensationsfläche im Verhältnis von 1 : 0,5 durchzuführen und für die Böden mit besonderer Bedeutung im Verhältnis von 1 : 1. Der Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden beträgt somit rd. 2.800 m².

Den funktionsgerechten Ausgleich für die Versiegelung von Grundflächen stellen Entsiegelungsmaßnahmen dar. Hierfür stehen sowohl im engeren als auch im weiteren Planumfeld keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sodass alternativ dazu eine Bodenvitalisierung durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung und Überführung in eine extensive Nutzungsform geplant ist. Dies kann teilweise im unmittelbaren Planbereich entlang des an der östlichen Grenze verlaufenden Grabens erfolgen, der derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung in seiner Entwicklung eingeschränkt wird und dem durch die Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens Raum für eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Entwicklung eröffnet wird. Gleichzeitig wird hiermit auch sichergestellt, dass die Zugänglichkeit für die Unterhaltung des Gewässers dauerhaft und ungehindert möglich sein wird. Da Fließgewässern und deren Randstreifen gerade im besiedelten Bereich eine hohe ökologische Funktion beizumessen ist, insbesondere zur Vernetzung von Teillebensräumen und zur Offenhaltung von Wanderungskorridoren, wird diese Flächensicherung für den Naturschutz umgesetzt. Die wasserrechtlich normierte Gewässerunterhaltung umfasst auch die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen, sodass ein grundlegender Widerspruch der verschiedenartigen Flächenanforderungen nicht zu befürchten ist. Dem Vorbehalt des Landkreises Helmstedt Rechnung tragend wird die festgesetzte Fläche entlang des Grabens von insgesamt 1.070 m² aber nur eingeschränkt berücksichtigt. Es ist der Situation angemessen, neben der Ausgleichsfläche am Graben den wesentlichen Ausgleich auf einer externen Fläche von 2.600 m² durchzuführen. Die dafür ausgewählte Fläche liegt ca. 1.000 m nordöstlich der Eingriffsfläche im identischen Naturraum und weist hinsichtlich der Bodenverhältnisse und des Biotoptyps Sandackerbrache vergleichbare Verhältnisse zu den Eingriffsflächen auf.

Die im Grünentwicklungsplan näher beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind geeignet, die Bodenfunktionen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung soweit aufzuwerten, dass sie als adäquater Ausgleich für den Versiegelungsverlust angerechnet werden können.

12.3.1.4 Schutzgut Wasser

Als weitere Konsequenz der Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, das in konzentrierter Form über Sammelsysteme den Oberflächengewässern zufließt und bei Starkregenereignissen die Abflussspitze erhöht. Eine probate Vermeidungsstrategie für diese Beeinträchtigungen ist eine ortsnahe Flächenversickerung auf den Baugrundstücken. Die im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Erkundungen haben ergeben, dass dies im Gebiet auf den Baugrundstücken dezentral realisiert werden kann und für die Erschließungsflächen zentral auf einer eigens dafür festgesetzten Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser (ausführlich s. dazu Abschnitt 8, Niederschlagswasser). Das Minimierungsgebot sowohl für die Oberflächengewässer als auch für das Grundwasser wird im Rahmen der Planung daher weitestgehend berücksichtigt. Darüber hinaus sind die im Grünentwicklungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig auch auf dieses Schutzgut anzurechnen.

Für die Oberflächengewässer wird zudem im Rahmen der Planung durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass sie auch nach Realisierung der baulichen Anlagen für Unterhaltungszwecke der jeweils dazu Verpflichteten im erforderlichen Maße zugänglich sein werden.

12.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Mit der baulichen Realisierung des Wohngebietes sind nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es allerdings infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit, sodass für die unmittelbar betroffenen Flächen eine Wertstufenverschiebung von 2 auf 3 erfolgt. Allerdings werden durch die Freihaltung größerer begrünter Baulandflächen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft ortsnahe minimiert.

Darüber hinaus sind die im Grünentwicklungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig auch auf dieses Schutzgut anzurechnen.

12.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Mit der Bebauung wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinflusst, da diese sich in Form, Struktur, Proportionalität und Dimensionalität in die bereits vorhandenen Durchdringungen von dörflicher Wohnbebauung und Agrarnutzung nahtlos integrieren wird.

12.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt, insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten. Da für die sonstigen Sachgüter in der Bewertung gleichfalls keine wesentliche Relevanz festgestellt werden konnte, sind auch hier keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen der Eingriffsbeurteilung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend auf der eigens zu diesem Zweck überplanten, und als Planungsabschnitt in das Verfahren genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche nordöstlich der Eingriffsfläche durchgeführt. Diese Fläche liegt gleichfalls in der Gemarkung Emmerstedt und die grundlegende städtische Zielsetzung, Ausgleichsmaßnahmen im näheren Einzugsgebiet der Eingriffsflächen und damit auch im Umfeld der zur Finanzierung Verpflichteten zu realisieren, wird mit dieser Planung entsprochen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die hinsichtlich ihrer genauen Lage im nachstehenden Grünentwicklungsplan dargestellt sind:

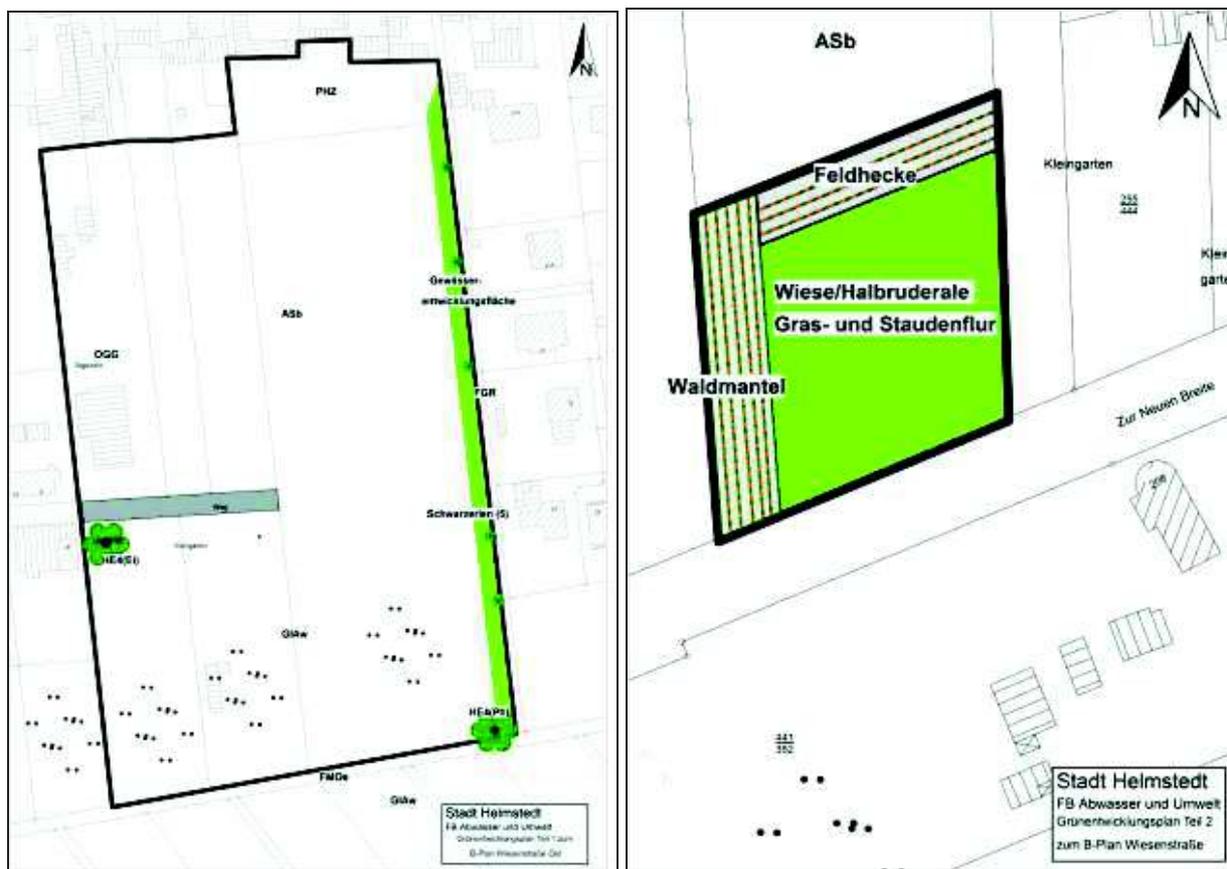


Abb. 9: Grünentwicklungsplan, Teil 1 und Teil 2

Maßnahme A (Plan Teil 1): Schaffung einer Gewässerentwicklungsfäche

Der im Bereich der östlichen Planbereichsgrenze gelegene Graben wird derzeit von den landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes und den Hausgartenflächen des benachbarten Baugebietes Kreipke eingerahmt und in einer Entwicklung zu mehr Naturnähe behindert. Entlang der Hausgärten haben sich auf der Böschung lückige Gehölzbestände entwickelt, zu den landwirtschaftlichen Flächen fehlen diese. Mit der Festsetzung einer 5 m breiten Gewässerentwicklungsfäche wird die Möglichkeit eröffnet, dass der Graben zu dieser Seite Raum für eine gewisse eigendynamische Entwicklung erhält, ohne dass unmittelbar nachbar- bzw. eigentumsrechtliche Konsequenzen zu beachten sind. Dieses lineare Saumbiotop wird in dem dann beidseitig von Wohnbebauung umschlossenen Bereich als Wanderungskorridor für die Flora und Fauna erhalten und hinsichtlich seiner Funktionalität gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich verbessert.

Es ist vorgesehen, an geeigneten Stellen die derzeitige Uferböschung im Rahmen von Unterhaltungsarbeiten etwas abzufachen und das Gewässerbett durch Einbringung von Strukturelementen (Strömunglenker) aufzuwerten und damit die Eigendynamik zu verstärken. Darüber hinaus sollen an wenigen ausgewählten Standorten in der westlichen Grabenböschung Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) angepflanzt werden (insgesamt 5), um zumindest abschnittsweise Böschungssicherung durch Durchwurzelung zu schaffen. Da das Gewässer aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nur von der westlichen Uferseite aus unterhalten werden kann, sind weitergehende Baum- und Strauchpflanzungen ungünstig und sollen daher unterbleiben.

Die Anpflanzung erfolgt mit Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm, ohne Ballen. Daneben erfolgt auf den Gewässerentwicklungsfächen zur Initialbegrünung die Aussaat einer Saatgutmischung für Extensivgrünland mittlerer Standorte (RSM 8.1, Variante 1). Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um die ackerbaulich determinierten Standortbedingun-

gen sukzessive abzuschwächen (Abräumen des Mähguts). Danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum auf eine Herbstmahd pro Jahr zu reduzieren.

Maßnahme B (Plan Teil 2): Entwicklung eines Waldmantels

Im Bereich der westlich an die Ackerfläche angrenzenden Waldflächen geht zurzeit die Flächennutzung Acker übergangslos in die Nutzung Hochwald über. Hier wird ein 10 m breiter Streifen für die Entwicklung eines Waldmantels vorbereitet und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Entwicklungsziel ist ein strukturreicher Waldrand auf mittleren bis mageren Standorten.

Es erfolgt eine 5 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

Pflanzenarten: Haselnuss - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hundsrose - *Rosa canina*, Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*, Hainbuche - *Carpinus betulus*

Pflanzabstand: Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m

Pflanzqualität: 10 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,
90 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm

Die Strauchpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahme C (Plan Teil 2): Entwicklung einer Feldhecke

Als Verbindungselement von den Waldflächen zu den östlichen gelegenen Ausgleichsflächen am Gewerbegebiet Neue Breite Nord und zur Abgrenzung von den weiter genutzten Ackerflächen soll eine Feldhecke angelegt werden. Entwicklungsziel ist eine Strauch-Baumhecke.

Es erfolgt eine 3 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

Pflanzenarten: Haselnuss - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hundsrose - *Rosa canina*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*, Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*, Wildbirne – *Pyrus pyraeaster*

Pflanzabstand: Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualität: 20 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,
80 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm

Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahme D (Plan Teil 2): Anlage einer Wiesenfläche mit dem Entwicklungsziel einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur

Im verbleibenden Bereich der externen Ausgleichsfläche soll sich ein strukturreicher Bereich der Krautflora auf dem derzeitigen Ackerboden entwickeln. Zur Initialbegrünung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen ist die Ansaat mit einer Saatgutmischung für Extensivgrünland magerer Standorte (RSM 8.1, Variante 2) vorgesehen. Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um den Standort weiter auszumagern (Abräumen des Mähguts); danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum zu reduzieren auf maximal eine Mahd pro Jahr.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle beschriebenen Maßnahmen erfolgt über 3 Jahre. Alle Gehölzpflanzungen erfolgen mit Verankerungen und der Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss.

Die zuvor näher beschriebenen Maßnahmen A - D werden als Sammelausgleichsmaßnahme von der Stadt Helmstedt durchgeführt. Die Kosten hierfür werden den späteren Grundstücksei-

gentümern nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der diesbezüglich erlassenen Ortssatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c des BauGB zugeordnet und von ihnen erhoben. Entsprechend der Eingriffsbewertung erfolgt eine Aufteilung der Kosten für die Aufwendungen zur Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dabei werden 38 % der Gesamtkosten dem Eingriff im Bereich der Verkehrsflächen zugeordnet (davon 9 % für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie 29 % für die privaten Verkehrsflächen) und 62 % dem Eingriff im Bereich der Wohnbauflächen.

12.5 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

12.6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Emmerstedt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wohngebiet „Wiesenstraße-Ost“. Die Bebauung des etwa 2,4 ha großen Gebietes erfolgt mit Einzelhäusern, die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bzw. 0,1 und das Baukonzept sieht ca. 15 Bauplätze vor.

Das mit einer Wohnbebauung überplante Gebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage und wird über die Wiesenstraße erschlossen. Das Gelände erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung mit einem Höhenunterschied von ~5 m auf einer Länge von ~180 m und einer Breite von ~130 m.

Die Baugebietsfläche wird derzeit landwirtschaftlich und als Kleingarten bzw. Weideland genutzt und hat für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), für den Menschen (Naherholung), den Boden, das Landschaftsbild, Wasser, Luft und Klima sowie für die Kultur- und sonstigen Sachgüter eine allgemeine Bedeutung.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die sich insbesondere für das Schutzgut Boden im Bereich der unmittelbar überbauten und versiegelten Flächen erheblich auswirken werden. Daneben wird es im Rahmen der Überbauung des Vegetationsbestandes und der damit verbundenen Verdrängung der dort siedelnden Fauna zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Luft und Klima kommen.

Der Ausgleichsflächenbedarf ist anhand der Auswirkungen für das Schutzgut Boden ermittelt worden, wobei unter Berücksichtigung der vollständig versiegelten Verkehrsflächen und der mit einer GFZ von 0,3 bzw. 0,1 festgesetzten Wohnbauflächen eine Gesamtversiegelung von 5.000 m² angesetzt worden ist. Entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden in einer Größenordnung von 2.800 m².

Die naturschutzrechtlich vorgegebene Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich des Baugebiets selbst und durch Ausgleichsmaßnahmen auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen. Die Funktionen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Mensch, Luft/Klima und Landschaftsbild werden im Zuge der Durchgrünung der Bauflächen (Hausgärten) weitgehend am Eingriffsort wiederhergestellt.

13 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m ²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	32.300	3,23	100,00
Baufläche (WA)	14.055	1,41	43,51
Baufläche GRZ 0,3	8.475	0,85	26,24
Baufläche GRZ 0,1	5.580	0,56	17,27
Gewerbegebiet (GE)	3.341	0,33	10,34
Verkehrsflächen	1.917	0,19	5,93
Private Straßenverkehrsfläche	1.475	0,14	4,57
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	442	0,05	1,36
Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Nutzung Landwirtschaft	3.587	0,36	11,11
Fläche für die Landwirtschaft, Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser	5.800	0,58	17,96
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.600	0,36	11,15

14 Kosten

Die Stadt Helmstedt wird die Grundstücke, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, erwerben und wird die Erschließungsmaßnahmen bis zum Flurstück 114/5 in eigener Regie durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa:

Grunderwerb für die Ausgleichsmaßnahmen	8.500 €
Pflanzkosten, Herstellungspflege für die Ausgleichsmaßnahmen	17.000 €
Straßenbaukosten für die öffentliche Verkehrsfläche	50.000 €

Die Erschließungskosten werden entsprechend des Erschließungsbeitragsrechtes bzw. nach den Regeln der Kostenerstattung gemäß § 135a BauGB auf die späteren Eigentümer umgelegt. Die Kosten für die Erschließungsanlagen werden zu 90% auf die Anlieger umgelegt, die Ausgleichsmaßen zu 100 %.

15 Verfahrensablauf

- Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.02.2014 bis zum 10.03.2014 im Rathaus der Stadt Helmstedt in Form einer Auslegung im 3. OG Neubau stattgefunden. Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die während der Frist bis zum 07.03.2014 erfolgten Anregungen sind in der Begründung ab Seite 33 abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

- Öffentliche Auslegung der Planung

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2014 beteiligt worden. Die während der öffentlichen Auslegung vom 21.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten Anregungen sind in der Begründung ab Seite 56 abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

- erneute Auslegung nach Ergänzung der Planung

Durch die Ergänzung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2014 aufgefordert worden, gemäß § 4a (3) BauGB nur zu den ergänzten Teilen der Planung bis zum 01.08.2014 eine Stellungnahme abzugeben. Die erfolgten Anregungen sind in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

16 Abwägung der Beteiligung der TÖB gem. § 4(1) BauGB



IHK Braunschweig, Postfach 32 69, 38022 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



Ihre Zeichen/Nachricht vom
52/61 20 10/69 / 05.02.2014

Datum
11.02.2014

59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt und Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“

- Unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Bauleitplanverfahren dienen der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ende der Wiesenstraße im Ortsteil Emmerstedt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Sägewerk, dessen Flächen auch heute noch gewerblich genutzt werden. Im Bereich des ehemaligen Sägewerkes sind uns die folgenden Gewerbenutzungen bekannt:

Andreas Heuer
Wiesenstraße 21
38350 Helmstedt
Bautischlerei und -schlosserei

Peter Hille
Wiesenstraße 36
38350 Helmstedt
Einzelhandel vom Lager mit Brennstoffen

Emmerstedter Holzhof UG (haftungsbeschränkt)
Wiesenstraße 36
38350 Helmstedt
Großhandel mit Roh- und Schnittholz

Industrie- und Handelskammer Braunschweig,

Postanschrift: IHK Braunschweig, Postfach 3269, 38022 Braunschweig | Hausanschrift: Brabantstraße 11, 38100 Braunschweig
Telefon (05 31) 47 15-0 | Telefax (05 31) 47 15-299 | info@braunschweig.ihk.de | www.braunschweig.ihk.de
NORD/LB Landessparkasse Braunschweig, BLZ 250 500 00, Konto 2 240 240, IBAN DE2025050000002240240, BIC NOLADE2HXXX
Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, BLZ 269 910 06, Konto 602 882 9000, IBAN DE98269910666028829000, BIC GENODEF1WOB

Mit den genannten gewerblichen Nutzungen sind zwangsläufig Lärmemissionen verbunden, die auf das Plangebiet einwirken. Die vorgesehene Ausweisung eines Wohngebietes im Umfeld gewerblich genutzter Bereiche birgt für das ansässige Gewerbe die Gefahr, dass der Immissionsschutzanspruch der künftigen Bewohner zu Einschränkungen der betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten führt. Dies wäre aus wirtschaftlicher Sicht jedoch nicht akzeptabel. Von unserer Seite kann die Planung daher nur dann mitgetragen werden, wenn derartige Einschränkungen für das Gewerbe zweifelsfrei auszuschließen sind. Dies sollte im weiteren Planverfahren unbedingt nachgewiesen werden.

In den Planunterlagen wird auf ein vorliegendes schalltechnisches Gutachten hingewiesen, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber weitgehend eingehalten und nachts eingehalten werden. Angesichts der Art der Gewerbenutzungen und deren Nähe zum geplanten Wohngebiet fällt es schwer, diese Aussage nachzuvollziehen. Wir bitten daher darum, die schalltechnische Verträglichkeit der bestehenden Gewerbenutzung mit der geplanten Wohnnutzung im weiteren Planverfahren näher zu erläutern und das erwähnte schalltechnische Gutachten den Planunterlagen beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung, IHK 24.02.2014:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des schalltechnischen Gutachtens werden in der Begründung und im Umweltbericht näher erläutert und die daraus resultierenden Festsetzungen entsprechend begründet. Eine Ausfertigung des Gutachtens ist der IHK via Mail zugeschickt worden. Die Nähe des geplanten Wohngebietes steht dem Gutachten zufolge in keinem Konflikt mit der bestehenden Gewerbenutzung.

Industrie- und Handelskammer Braunschweig,

Postanschrift: IHK Braunschweig, Postfach 3269, 38022 Braunschweig | Hausanschrift: Brabantstraße 11, 38100 Braunschweig
Telefon (05 31) 47 15-0 | Telefax (05 31) 47 15-2 99 | info@braunschweig.ihk.de | www.braunschweig.ihk.de
NORD/LB Landessparkasse Braunschweig, BLZ 250 500 00, Konto 2 240 240, IBAN DE20250500000002240240, BIC NOLADE2HXXX
Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, BLZ 269 910 66, Konto 602 882 9000, IBAN DE98269910666028829000, BIC GENODEF1WOB



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Braunschweig**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
Ludwig-Winter-Str. 2, 38120 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1
38350 Helmstedt



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
52/61 26 10/OTE 345,
05.02.2014

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
BS000006814-98 ba/lö

Durchwahl 0531
35476-103

Braunschweig
18.02.2014

**Bauleitplanung Helmstedt
Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ bestehen Bedenken.

Während in Kapitel 3 Entwicklung des Bebauungsplans darauf hingewiesen wird, dass gemäß dem Schallimmissionsgutachten die Orientierungswerte bei Einhaltung eines Abstandsbereiches für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden, wird in Kapitel 9 Immissionsschutz des Planungskonzeptes aufgeführt, dass Orientierungswerte tagsüber weitgehend eingehalten werden.

Die Schalltechnische Untersuchung zum o.g. Bebauungsplan des TÜV Nord Umweltschutz vom 18.12.2013 wurde dem Gewerbeaufsichtsamt im Vorfeld der Planung übermittelt. Seitens des Gewerbeaufsichtsamtes wird es für erforderlich gehalten, die in Kapitel 6.3 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Baugrenzen im Bebauungsplan festzusetzen und keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) nördlich (Flurstücke 156/113 und 157/113) bzw. westlich (Flurstück 113/3) der Baugrenzen zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung, GAA 24.02.2014:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung zur Einschränkung der schutzbedürftigen Außenanlagen in der Nähe des holzverarbeitenden Betriebes wurde nachgekommen.

Seite 1 von 1

Dienstgebäude
Ludwig-Winter-Str. 2
38120 Braunschweig

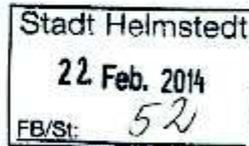
Sprechzeiten
Mo-Do: 9:00-15:30
Freitag: 9:00-12:00
oder nach Vereinbarung

Telefon 0531 35476-0
Fax 0531 35476-333
E-Mail poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung
Norddeutsche Landesbank
BLZ: 250 500 00
Konto: 106 025 190
IBAN: DE85 2505 0000 0106 0251 90
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H

LGLN, Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34, 30171 Hannover

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Herr Dr. Büchsenschuss
Postfach 1640
38336 Helmstedt



Bearbeitet von
E-Mail: kbd-einsatz@lgin.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
52/61 20 10/69, 52/61 26 10/OTE 345,
05.02.2014

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511/106-3000

Hannover

Telefax 0511/106-3095

18.02.2014

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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

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

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

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB)

Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hannover

Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Stadt Helmstedt

Verfahren: B-Plan OTE 345 und 59. F-Planänderung "Wiesenstraße Ost"

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:

- Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
- Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:

- Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.
Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
- Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht.
Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung LGLN – kbd, 25.02.2014

Wie im Anschreiben ausgeführt wird, sollten Maßnahmen zur weiteren Gefahrenerforschung erst bei einer entsprechenden Empfehlung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) eingeleitet werden. Wie der „Anlage -1-“ zu entnehmen ist, wird eine derartige Empfehlung nicht ausgesprochen. Eine Auswertung alliierter Luftbilder etc. wird als nicht notwendig angesehen.



Datum 04.03.2014
Empfänger
Blatt 2

Wir bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

Die Deutsche Telekom AG orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom AG da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 04.03.2014
Empfänger
Blatt 3

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 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Unsere Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH, PT1 24 (Technik Niederlassung Nord, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig.

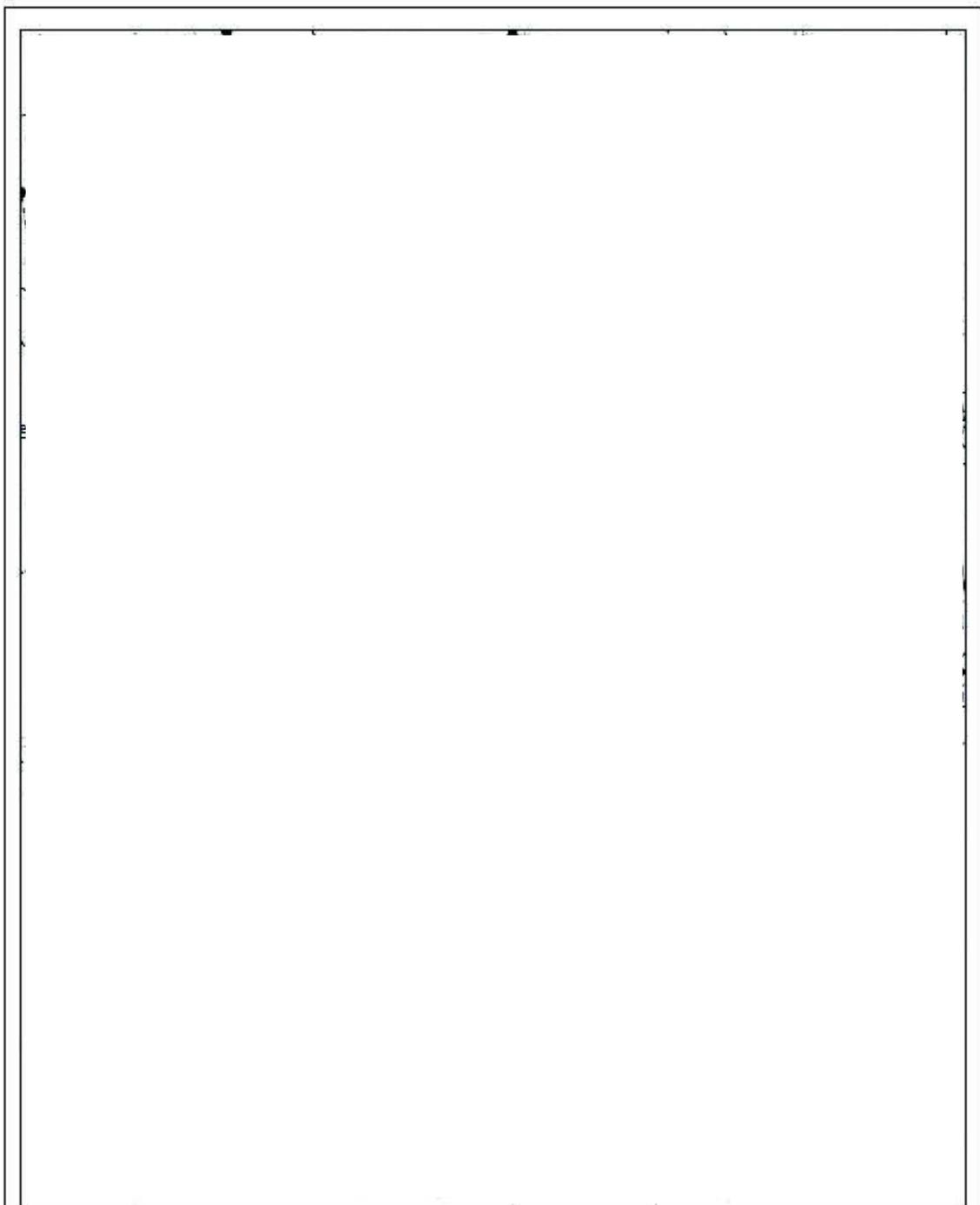
Bitte nicht weitergeben (Kontakt: 11222)



Mit freundlichen Grüßen

1 Anlage

Abwägung Telekom, 12.03.2014
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



AT/Vh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Nord						
PTI	24 Braunschweig						
ONB	Helmstedt						
Bemerkung:		AsB	3	Sicht	Lageplan		
		VsB	535A	Maßstab	1:2500		
		Name		Blatt	1		
		Datum	04.03.2014				

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
Postfach 17 80 · 21307 Lüneburg

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



**Wirtschaftspolitik und
Regionalmanagement**

**Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“, 59. Flächennutzungsplanänderung OT Emmerstedt „Wiesenstraße Ost“, Stadt Helmstedt
Beteiligungsverfahren – Bedenken aus handwerklicher Sicht**

3. März 2014

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: S3-jst

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur genannten Bauleitplanung reichen wir Bedenken aus handwerklicher Sicht ein. Die Planung berührt den in der Handwerksrolle eingetragenen Tischlereibetrieb von Andreas Heuer in der Wiesenstr. 23 in 38350 Helmstedt.

Bislang befand sich östlich des Betriebsgeländes eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten ist. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Nunmehr soll das östlich der Tischlerei gelegene Areal als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden.

Beim betroffenen Handwerksbetrieb ist aus unserer Sicht von einer typischen Tischlereiwerkstatt mit einem für das Gewerk üblichen Maschinenpark auszugehen. Entgegen der Angabe in Nr. 2 auf Seite 2 der Begründung, die Tischlerei würde teilzeitbetrieben, sollte der Planungsträger den gewerblichen Störungsgrad nach typisierender Annahme i.S. der BauNVO einstufen und ebenso einen gewerbegebietstypischen Werkstattbetrieb im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO berücksichtigen. Nach Rücksprache mit dem Betriebsinhaber fällt derzeit angesichts der Existenzgründung phasenweise noch keine volle Auslastung in der Werkstatt an. Im vorliegenden Fall wäre aber mit einer Nutzungsintensivierung und entsprechender betrieblicher Entwicklung zu rechnen. Deshalb sollten beispielsweise für Verladungen dieselbetriebene Gabelstapler schalltechnisch angesetzt werden. Auch stellt sich die Frage, ob ein Halleninnenpegel von 87 dB(A) oder eher ein Pegelwert bei 93 dB(A) für das Werkstattgebäude realistisch erscheint. Demnach wären die getroffenen Annahmen in Nr. 5 des dankenswerterweise zur Verfügung gestellten Schallgutachtens nochmals zu überprüfen und mit dem Betriebsinhaber abzustimmen.

Handwerkskammer
Braunschweig-Lüneburg-Stade
Friedenstraße 6
21335 Lüneburg

Info@hwk-bls.de
www.hwk-bls.de

Präsidenten:
Hans-Georg Sander
Rolf Schneider

Hauptgeschäftsführer:
Norbert Bünten

Volksbank Lüneburger Heide eG
BLZ 240 603 00
Konto 121 568 000
IBAN DE44240603000121568000
BIC GENODEF1NBU

Sparkasse Lüneburg
BLZ 240 501 10
Konto 49 593
IBAN DE8524050110000049593
BIC NOLADE21LBG





Ausdrücklich begrüßen wir die Aufnahme von Abstandsflächen wie in der Entwurfszeichnung zum zugesandten Bebauungsplan östlich des Betriebsgeländes. Diese Pufferflächen sollten sich nach den Ergebnissen des Schallgutachtens richten. Dazu regen wir an, die Auswirkungen angesichts unserer Fragen und Hinweise auf das Ergebnis der schalletechnischen Untersuchung nochmals zu überprüfen.

Hinsichtlich des Planungskonzeptes scheint uns allerdings nicht nachvollziehbar, warum östlich des Tischlereibetriebes eine Abstandsfläche für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorgesehen ist, nicht aber südlich des Betriebsgeländes, wo die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete (WA) erheblich überschritten werden. Hierzu verweisen wir auf die Isophonenkarte Anhang 4.1 des Schallgutachtens. Danach müssten ebenfalls südlich des Geltungsbereiches entsprechende Abstände bereits bei Berücksichtigung des vorliegenden Schallgutachtens eingeplant werden, wenn das Planungskonzept schlüssig ausfallen soll.

Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägung: Handwerkskammer, 12.03.2014

Teilzeitbetrieb/ Vollzeitbetrieb

In der Bestandsbeschreibung der Begründung wird sachlich richtig der holzverarbeitende Betrieb als teilzeitbetrieben beschrieben. Die schalltechnische Untersuchung geht jedoch in ihren Eingangsdaten und Annahmen bereits von einem Vollzeitbetrieb aus (Gutachten, S. 8 ff). Eine mögliche Nutzungsintensivierung wurde hierbei demnach bereits berücksichtigt. Gleiches gilt für das festgesetzte Gewerbegebiet.

Dieselbetrieende Gabelstapler

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden 5 Anlieferungen am Tag in Ansatz gebracht, was ebenfalls für den vorhandenen Betrieb deutlich auf der sicheren Seite liegt. Die Verladung erfolgt i. d. R. per Hand. Es wurde konservativ ein stundenbezogener Schalleistungspegel von LWA,1h = 87 dB(A) je Anlieferung in Ansatz gebracht. Zusätzlich wurde für den nördlichen, bisher ungenutzten Bereich ein Ansatz über gebietstypische Werte getroffen. Aufgrund der konservativen Herangehensweise ist nicht zu erwarten, dass durch den Einsatz eines Gabelstaplers während einer Verladung höhere Pegel im Plangebiet auftreten als berechnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere zukünftig noch anzuschaffende Stapler dem Stand der Technik entsprechen müssen.

Pegelwert Halleninnenpegel

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ein Innenpegel von 87 dB(A) zzgl. 6 dB Tonzuschlag über eine Dauer von 8 Stunden in Ansatz gebracht. Die Messungen vor Ort ergaben für den Betrieb der maßgeblichen Holzbearbeitungsmaschinen (Kreissäge, Abrichtmaschine, Hobel) mittlere Innenpegel zwischen 74 dB(A) und 87 dB(A). Somit wurde der Einsatz der „lautesten“ Bearbeitungsmaschine (Hobel) über einen als stark konservativ anzusehenden Nutzungszeitraum von 8 h berücksichtigt. Der vorhandene 1-Mannbetrieb wird i. d. R. deutlich geringere Maschineneinsatzzeiten aufweisen. Auch ist nicht für jede Maschine ein Tonzuschlag zu berücksichtigen. Ein Innenpegel von 93 dB(A) ist daher nicht in Ansatz zu bringen.

Fehlende Pufferflächen im südlichen Wohngebiet

Wie in der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 10 ersichtlich, wird auch des geplante Wohngebiet südlich des holzverarbeitenden Betriebes hinsichtlich der zu erwartenden Lärmmissionen planerisch berücksichtigt, in dem die Baugrenzen entsprechend der Isophonenkarte zurückzusetzen sind. Diese Empfehlung der Untersuchung wurde bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und darüber hinaus schutzbedürftige Außenwohnbereiche nördlich dieser Baugrenze für unzulässig erklärt.



L·A·N·D·K·R·E·I·S·H·E·L·M·S·T·E·D·T

D·E·R·L·A·N·D·R·A·T

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640
38336 Helmstedt

Geschäftsbereich:
Bauaufsicht, Denkmal- und Immissions-
schutz
Kreishaus: -7
Hausadresse:
Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt
Bearbeitet von:

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo.-Fr. v. 09.00-12.00 u. Mi. v. 14.00-15.30 Uhr

→ (Vermittlung) → 05351/1210
→ (Telefax) → 05351/121-2616

(bei Antwort bitte angeben)
→ Mein Zeichen → Datum
63/6301 → 04.03.2014

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
52/61-26-10/OTE-345; 05.02.2014

Durchwahl
05351/121-2204

**Bauleitplanung - Bebauungsplan OTE-345 "Wiesenstraße Ost";
hier Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt beabsichtigt, parallel zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes einen Bebauungsplan aufzustellen, der auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Rand der Ortslage Emmerstedt eine offenbar reine Wohnbebauung in offener Bauweise ermöglichen soll. Ziel ist die Erweiterung des Angebotes an Wohnbauland in Helmstedt als Teil eines umfassenden Konzeptes, mit dessen Hilfe der seit längerer Zeit andauernde Bevölkerungsrückgang aufgehalten oder zumindest verlangsamt werden soll. Der überplante Bereich soll dabei offenbar bis etwa 45 m südlich der verlängerten Wiesenstraße reichen; die Lageskizze am Beginn des „Planungskonzeptes“ erweckt insofern einen unzutreffenden Eindruck.

Die so beschriebene Planungsabsicht vermag ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB anhand des übersandten Materials noch nicht qualifiziert zu beurteilen. Gegenstand des Beteiligungsverfahrens ist nämlich noch kein konventioneller Bebauungsplan-Entwurf, sondern lediglich ein städtebauliches Grobkonzept, das zwar die Grundzüge der Planung erkennen lässt, in Vielem aber noch unbestimmt bleibt. So fehlt insbesondere der vorgesehene Baugebietstyp, der nicht zuletzt für den Schutzanspruch der zukünftigen Bebauung bedeutsam sein wird. Auch die in dem beigefügten „Planungskonzept“ (das offenbar die Vorstufe zur Entwurfsbegründung darstellt) mitgeteilten Überlegungen sind noch zu unscharf, um sie qualifiziert bewerten zu können. So fehlt insbesondere noch der obligatorische Umweltbericht, und es wird derselbe Text wie für die zugehörige Flächennutzungsplan-Änderung verwendet. Er kann also nicht hinreichend auf die spezifische Zweckbestimmungen der betroffenen Planungsebene eingehen. Dessen ungeachtet sind aus meiner Sicht bereits die drei folgenden Punkte als zentrale Konfliktlagen absehbar.

Erstens wird sich mit der in Aussicht genommenen Wohnbebauung ein Immissionskonflikt ergeben zu dem am Rande des aktuellen Änderungsbereiches bestehenden Tischlereibetrieb. Dessen Intensität wird – wie bereits angedeutet – davon abhängig sein, für welchen Bauge-

bietstyp und damit welchen Schutzanspruch zu Gunsten der Wohnbebauung sich die Stadt entscheidet. Die übersandten Unterlagen enthalten dazu keine Informationen, sondern dort ist nur von einer „Wohnbaufläche“ die Rede. Die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes tatsächlich vorgesehene „Wohnbaufläche“ ließe gleichermaßen ein „Allgemeines“ wie auch ein „Reines Wohngebiet“ zu, und das vorgelegte städtebauliche Konzept scheint von einer reinen Wohnbebauung auszugehen. Schon diese Ungewissheit hindert mich an einer qualifizierten Beurteilung der Planung.

Den Konflikt als solchen sieht auch die Stadt selbst und hat im Hinblick darauf erklärtermaßen ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, das bei Wahrung bestimmter Rahmenbedingungen – beispielsweise der Gewährleistung eines hinreichenden Abstandes der Wohnbebauung von dem Betrieb – für die beteiligten Nutzungen ein auskömmliches Emissionskontingent bzw. eine hinreichende Wohnruhe gewährleistet zu sehen scheint. Das „Planungskonzept“ geht in seinen Abschnitten 3 und 9 jedoch nur sehr kurz und sehr allgemein darauf ein, so dass ich die Abwägung nicht nachvollziehen kann. Ich empfehle deshalb dringend, die Entwurfsbegründung zu diesem Punkt zu vertiefen und dabei ggf. auch aus dem Gutachten zu zitieren. Unabhängig davon wäre es hilfreich, wenn ich das Gutachten in geeigneter Form zur Kenntnis erhalten könnte. Soweit neben der „Lösung durch Abstand“ alternativ auch eine Lösung mittels technischer oder betrieblicher Vorkehrungen in Betracht kommen sollte, sollten auch die Überlegungen dargestellt werden, die zur Entscheidung für die am Ende gewählte Lösung geführt haben.

Zweitens ist klar, dass mit der baulichen In-Anspruch-Nahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als sich in einem Abstand von rund 50 m südlich des aktuellen Änderungsbereiches das Landschaftsschutzgebiet „St. Annenberg mit Lübbensteinen, Heidberg und angrenzende Landschaftsteile“ befindet. Die zugehörige Schutzverordnung datiert vom 11.06.1987. Für die verfolgte Planungsabsicht wird dieses Schutzgebiet angesichts des genannten Abstandes zwar keine unmittelbare Bedeutung haben. Da aber der Natur geometrische Grenzziehungen weithin fremd sind, muss damit gerechnet werden, dass auch nördlich des formal geschützten Gebietes ein nicht unerhebliches Potenzial für die Besiedlung mit seltenen und bedrohten Tier- und Pflanzenarten besteht, wie sie im Landschaftsschutzgebiet bereits existiert, und dass es also zu erheblichen Einbußen für den Naturhaushalt kommen wird. Aus diesem Grund werden in jedem Fall umfangreiche Bestandsaufnahmen von Flora und Fauna durchzuführen sein, um sicherzugehen, dass die Abwägung von einer zuverlässigen Datenbasis ausgeht.

Außerdem ist auch nicht auszuschließen, dass im südlichen Teil des aktuellen Änderungsbereiches europarechtlich geschützte Tierarten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder Überwinterungshabitate haben, so z.B. die Zauneidechse und andere im Anhang IV zur FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie diverse Vogelarten im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie. Um späteren artenschutzrechtlichen Hindernissen bei einer Bebauung von vornherein aus dem Weg zu gehen, sollten auch dazu entsprechende Untersuchungen vorgenommen werden.

Aus fachlicher Sicht empfehle ich deshalb Bestandserfassungen zur Flora unter besonderer Berücksichtigung von „Rote-Liste-Arten“ und gesetzlich geschützten Arten sowie zur Fauna, dort insbesondere den Brut- und Gastvögeln, Reptilien und Insekten. Das Erhebungsprogramm entspräche insoweit den Ermittlungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Ostfalen Outlet Helmstedt“, deren Ergebnis im „Bericht zur „Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, der gefährdeten Pflanzenarten und der Fauna“ aus dem Jahre 2012 dokumentiert ist.

Meinerseits benenne ich als Datenquelle eine jüngere Biotoptypenkartierung, die südlich der verlängerten Wiesenstraße den Biotoptyp „Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche mit Nutzung als Pferdeweide“ zeigt. Einen entsprechenden Ausschnitt aus dieser Kartierung füge ich als Anlage zur Kenntnis bei.

Einen „Verbrauch“ von Naturgütern und einen Kompensationsbedarf sieht ersichtlich auch die Stadt, wenn sie im Abschnitt 6 der Entwurfsbegründung mitteilt, es sei grundsätzlich eine exter-

ne Kompensation vorgesehen. Nähere Informationen zum Ausgangszustand des Geländes, zum erwarteten Kompensationsbedarf sowie zu Standort und Art der Kompensationsmaßnahmen – beispielsweise in Gestalt der Bezugnahme auf einen verfügbaren „Flächenpool“ – werden allerdings noch nicht mitgeteilt. Insofern kann ich auch hierzu nicht qualifiziert Stellung nehmen. Eine externe Kompensation würde ich durchaus begrüßen, denn sie hat sich in vielen Fällen sowohl als fachlich höherwertig als auch als kostengünstiger erwiesen, und soweit sie unter der Obhut der Stadt durchgeführt wird, erübrigt sich zudem das Problem der praktischen Durchsetzung, das immer wieder bei Maßnahmen auftritt, die per Festsetzung den jeweiligen Grundstückseigentümern aufgegeben werden.

Im vorliegenden Fall wäre allerdings auch zu überlegen, inwieweit die Pufferfläche, die zwischen „Wohnbaufläche“ und „Gewerbegebiet“ frei gehalten werden muss, zugleich für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden kann. In der Planzeichnung und im Abschnitt 6 der Entwurfsbegründung ist angedeutet, diese Pufferfläche solle als „Fläche für die Landwirtschaft“ deklariert werden. Eine Bepflanzung des Pufferstreifens wird zwar dessen Abschirmwirkung nicht signifikant erhöhen, auf diese Weise kann jedoch eventuell der Bedarf an externen Flächen reduziert werden, die im Zusammenhang mit der anstehenden Planung in Anspruch genommen werden.

Drittens ist offensichtlich noch die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung ungeklärt. Dabei ist auch hier eine abschließende Diskussion einstweilen nicht möglich, weil das vorgelegte Bauungskonzept nichts über das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung und damit über den Grad der Versiegelung mitteilt. Hiervon ist letztlich die Menge des Niederschlagswassers abhängig, die beseitigt werden muss.

Einstweilen teilt der Abschnitt 8 der Entwurfsbegründung hierzu mit, die Eignung des Bodens für eine Versickerung müsse noch überprüft werden. Bereits die im Internet verfügbaren NIBIS-Bodenkarten des Geodatenzentrums Hannover lassen erkennen, dass im fraglichen Bereich staunasse Böden – so genannte Pseudogleye – und im südlichen Teil sogar Niedermoorböden mit oberflächennahem Grundwasserstand angetroffen werden. Unter diesen Voraussetzungen bezweifle ich, dass sich die allgemein anerkannten Regeln der Technik für Versickerungsanlagen in Gestalt insbesondere des DWA-Arbeitsblattes A 138 „Planung Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ werden einhalten lassen. Darin wird beispielsweise ein bestimmter Mindestwert für den Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasserspiegel gefordert. Für die Niederschlagswasserbeseitigung müsste dann nach einer anderweitigen Lösung gesucht werden.

Unabhängig davon, auf welche Weise das anfallende Niederschlagswasser schließlich beseitigt wird, wird es dafür zu gegebener Zeit wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Genehmigungen bzw. der Anpassung bestehender Erlaubnisse bedürfen. Zuständig für deren Erteilung ist der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ in meinem Hause. Im Rahmen der entsprechenden Verfahren wäre die Funktionsfähigkeit der gewählten Lösung, also beispielsweise die Versickerungsfähigkeit des Bodens oder die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit von Vorflutern nachzuweisen.

Von diesen drei zentralen Punkten abgesehen ergeben sich meinerseits die folgenden Bemerkungen zu weiteren Gesichtspunkten der Planung.

Dass der Planbereich im Osten an einen Graben mit dem Status eines Gewässers III. Ordnung angrenzt, ist bereits im Abschnitt 6 der Entwurfsbegründung angedeutet, ebenso die Tatsache, dass sich daraus bestimmte Nutzungsbeschränkungen ergeben. Deren Ziel muss nach § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) insbesondere sein, dass die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Diese Nutzungsbeschränkungen werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan gegenüber den zukünftigen Grundstückseigentümern verbindlich zu machen sein. Das ist im vorliegenden Fall besonders wichtig, weil die Gewässerunterhaltung nur von Westen her möglich ist, nachdem in dem östlich

an den Graben angrenzenden Baugebiet „Auf der Kreipke“ zulässigerweise eine Bebauung entstanden ist, die sie von dort aus unmöglich macht.

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

Im aktuellen Änderungsbereich selbst sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen jedoch Fundstellen, die mit den Bezeichnungen Gemarkung Emmerstedt Nrn. 2, 26 und 29 in der Fundstellenkartei des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege geführt werden. Es handelt sich um einen Urnenfriedhof der Eisenzeit und Spuren einer eisenzeitlichen Siedlung. Deren genaue Ausdehnung ist allerdings nicht erkundet, so dass ich ein Hinübergreifen in den Planbereich nicht ausschließen kann. Das wird zur Folge haben, dass die Erschließungsarbeiten, die in der Regel die ersten Erdarbeiten darstellen, entsprechend fachlich begleitet werden müssen, um zunächst die Fundhöflichkeit abschätzen zu können. Sollte es tatsächlich zu archäologischen Funden kommen, so löst dies bestimmte Pflichten, insbesondere Informationspflichten, aus, die im § 14 NDSchG verankert sind.

Inwieweit der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes eine Kostenbelastung entstehen wird, ist aus den verfügbaren Unterlagen nicht ersichtlich. Unter diesen Umständen ist keine Aussage zur Tragbarkeit einer eventuellen Kostenbelastung möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Abwägung, Landkreis, 09.04.2014:

Lageskizze Planungskonzept

Die Lageskizze stellt den Planbereich des Bebauungsplanes dar, in welchem neben den Bereichen für Wohn- und Gewerbegebiete auch die grünen und landwirtschaftlichen Bereiche bis zum Bruchgraben überplant werden. Durch die Festsetzung einer Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser ist dieser Bereich von planerischer Bedeutung und daher in das Verfahren mit einzubeziehen.

Immissionskonflikt Wohnbebauung - Tischlerei

Die Planungsüberlegungen folgen den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung und setzen im Bereich der Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Schallgutachtens sind in der Begründung unter Punkt 9 sowie im Rahmen der Festsetzungen zitiert bzw. dargelegt worden. Das Gutachten wurde, wie gewünscht, via Mail zur Kenntnisnahme übermittelt.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die geforderten Bestandserfassungen in einem diesem Bauleitplanverfahren angemessenem Umfang und Detaillierungsgrad durchgeführt und berücksichtigt worden (§ 2 (4) BauGB). Die Tatsache, dass geometrische Grenzziehungen für die Natur fremd sind, ist sowohl für als auch gegen die relative Nähe des Landschaftsschutzgebietes „St. Annenberg mit Lübbensteinen, Heidberg und angrenzende Landschaftsteile“ zu verstehen. Durch die geringe GRZ im südlichen Planbereich wird wenig Fläche versiegelt, so dass Flora und Fauna ausreichend Ausweichlebensräume besiedeln können und lediglich kleinörtliche Verdrängungen stattfinden werden. Des Weiteren ist zu bedenken, dass auch die ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete bereits über eigene Pufferzonen zu den Kernschutzbereichen verfügen, sodass auch dies gegen die vom Landkreis befürchteten „erheblichen Einbußen für den Naturhaushalt“ spricht. Art und Umfang der hier planerisch vorbereiteten Bebauung lassen vielmehr für die Flora und Fauna ausreichend Biotopstrukturen im unmittelbaren Umfeld bestehen, die als Ausweichlebensräume besiedelt werden können. Daher ist von keiner erheblichen Beeinflussung dieser Gebiete durch das Wohnbaugebiet auszugehen. Informationen zu den tatsächlich erheblichen Eingriffssachverhalten, dem ermittelten Kompensationsbedarf sowie zu Standort und Art der Kompensationsmaßnahmen sind der Begründung beigefügt worden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das durchgeführte Baugrundgutachten hat ergeben (siehe Punkt 10), dass entgegen der aus den NIBIS-Bodenkarten abzuleitenden Vermutungen eine Versickerung auf den Baugrundstücken möglich ist, sodass auf eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage verzichtet wird. Die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung verbleibt bei den Grundstückseigentümern (siehe Punkt 8) und erfolgt auf den Wohngrundstücken dezentral durch direkte Versickerung und für die Verkehrswege zentral über eine großräumige, flach ausgebildete, Versickerungsmulde im südlichen Plangebiet (siehe Punkt 6).

Gewässerunterhaltung

Durch den Ankauf eines 5-m-breiten Geländestreifens westlich des Wassergrabens seitens der Stadt inklusive einer Zuwegung von der verlängerten Wiesenstraße aus sowie durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes am Bruchgraben ist die Gewässerunterhaltung dauerhaft gewährleistet (siehe Punkt 6).

Altablagerung

Die geforderte Auswertung der Quellen zu Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen sind durchgeführt und das Ergebnis ist im Umweltbericht mitgeteilt worden.

Archäologische Fundstellen

Die Notwendigkeit einer Denkmalrechtlichen Genehmigung bei jedweden Erdarbeiten aufgrund potentieller archäologischer Fundstellen ist in die Begründung mit aufgenommen worden.

Kostenbelastung

Eine Kostenschätzung (Gründerwerb, Ausgleichsmaßnahmen und Straßenausbau) ist der Begründung beigefügt worden.

Purena GmbH · Dhrsleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Herrn Dr. Büchsenschuß
Markt 1
38350 Helmstedt

purena



Wasser für die Region.



Datum
4. März 2014

Ansprechpartner

Unser Zeichen
TO/se-tu

Ihr Zeichen
52/612610/OTE345

Purena GmbH
Dhrsleber Weg 5
38364 Schöningen

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. OTE 345, Bereich Wiesenstraße - Ost, Beteiligung der Behörden gem. § 4, Abs. 1 BauGb

Sehr geehrter Herr Dr. Büchsenschuß,
sehr geehrte Damen und Herren,

die an uns mit Schreiben vom 05.02.2014 übersandten Unterlagen wurden in unserem Haus sorgfältig geprüft und wir möchten dazu wie folgt Stellungnehmen.

In dem beplanten Gebiet befindet sich als Ringschluss von der Wiesenstraße zur Kriebke eine Trinkwasserleitung DN 100 aus PVC, von der die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgen kann.

Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über diese Verbindungsleitung sichergestellt werden. Eine entsprechende Löschwasserberechnung ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Purena GmbH
Netzgebiet Süd / Ost

Anlagen

Web www.purena.de

Bankverbindung:
Nord/LB Helmstedt
BLZ 250 500 00
Kto 5055496
IBAN DE2425050000005055491
BIC NOLADE2HXXX

Sitz der Gesellschaft:
Wolfenbüttel

Registergericht:
Amtsgericht Braunschweig
HRB 5414

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Jürgen Schodder

Abwägung, Purena, 12.03.2014:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>Diese Planungsunterlage ist Eigentum der Avacon AG. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit unserer Genehmigung.</p>		<p>Lageplan Ort: Emmerstedt Strasse: Wiesensir/Kreipke</p>
<p>Ohne Gewähr für die Richtigkeit.</p>		
<p>Genauere Lage und Tiefe unserer Anlagen sind durch Handschachtungen zu ermitteln.</p>		
<p>Die Weitergabe dieses Plans an Dritte bedarf unserer Genehmigung.</p>		
<p>Stiftgelegte Leitungen sind nicht im Plan enthalten.</p>		

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 67 66 • 38059 Braunschweig

Stadt Helmstedt
FB Planen und Bauen
Herrn Dr. Jan Büchsenschuß
Postfach 16 40
38336 Helmstedt

Bezirksstelle Braunschweig
Fachgruppe 2
Helene-Künne-Allee 5
38122 Braunschweig
Telefon: 0531 28997-0
Telefax: 0531 28997-211

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4569
IBAN: DE79 28050100 0001994569
SWIFT-BIC: BRLADE21LZO

Steuernr.: 64/220/14299
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen Unser Zeichen Ansprechpartner/in Durchwahl E-Mail

Datum:

06.03.2014

Bauleitplanung Helmstedt 59. Flächennutzungsplanänderung OT Emmerstedt „Wiesenstraße Ost“

Ihr AZ.: 52/61 20 10/69 vom 05.02.2014
Unser AZ.: 85-2-HE-HE-KI-mü

Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“

Ihr AZ.: 52/61 26 10/OTE 345 vom 05.02.2014
Unser AZ.: 86-2-HE-HE-KI-mü

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Büchsenschuß,

die Stadt Helmstedt beabsichtigt im Parallelverfahren zur 59. Flächennutzungsplanänderung den o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet ist ca. 2,8 ha groß, befindet sich am südlichen Ortsrand Emmerstedts und wird über die Wiesenstraße erschlossen. Im Norden und Osten grenzt überwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden befinden sich Grünflächen, Weideflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M), Gewerbegebiet (G) für eine Tischlerei und Wohnbauflächen (W) dar.

Nachdem wir die Planunterlagen geprüft haben, weisen wir auf Folgendes hin:

Da der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen ein dauernd anhaltendes umweltpolitisches Problem darstellt, sollten bei der geplanten Wohnbeschaffung mit dem Ziel der Hinzugewinnung von Einwohnern zunächst die Leerstände in der Substanz geprüft werden. Durch eine Reaktivierung, d.h. Nachnutzung der Leerstände kann der Flächenverbrauch eingedämmt werden.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wir gehen davon aus, dass der Bewirtschafter/Eigentümer über das Planungsvorhaben vorzeitig in Kenntnis gesetzt wurde.

Jeder Flächenverlust stellt aus landwirtschaftlicher Sicht eine Belastung dar und sollte so knapp wie möglich gehalten werden. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen, die im vorliegenden Planentwurf abseits von dem Plangebiet festgesetzt werden sollen. Wir empfehlen an dieser Stelle den Eingriff in den Naturhaushalt z. B. durch finanzielle Ausgleichszahlungen zu kompensieren oder das Geld in die Aufwertung bereits vorhandener Biotopflächen fließen zu lassen. Eine weitere geeignete Maßnahme ist die Entsiegelung von z.B. Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen.

Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, von welchen gelegentlich durch Bewirtschaftung Emissionen ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind. Wir empfehlen, diesen Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen.

Abschließend halten wir fest, dass zum Planvorhaben im Grundsatz keine Bedenken bestehen. Wir bitten um Berücksichtigung unserer vorgetragenen Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung, Landwirtschaftskammer, 12.03.2014:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie anhand des Baulückenkatasters in der Begründung gezeigt werden konnte, sind Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Ortskerns bereits ausgereizt, dafür aber im Plangebiet als Empfehlung ausgesprochen worden. Eine baulich gut zu integrierende Lage wie das Plangebiet ist einer Planung auf dem freien Feld demnach vorzuziehen. Da der Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Fläche der Investor des Bauvorhabens ist, besteht eine umfassende Kenntnisnahme. Die potentiellen Emissionen von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind berücksichtigt und, wie angeführt, als ortsüblich hinzunehmen eingestuft worden.

17 Planungsrelevante Anregungen und Bedenken, Verfahrensschritt § 3(2) BauGB

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
38350 Helmstedt



17.05.2014

Einspruch gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiesenstraße Ost“
Widerspruch gegen den Bebauungsplan OTE 345

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit legen wir Einspruch ein gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiesenstraße Ost“. Von der Änderung sind mehrere Grundstücke betroffen, deren Eigentümer die Familie ist. Darum lehnen wir eine Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Wir halten an dem bisher gültigen Flächennutzungsplan fest, damit eine wirtschaftliche Entwicklung unseres Betriebes auch zukünftig weiterhin möglich ist(s. Schreiben vom 30.08.2013). Ein Nebeneinander von Gewerbegebiet und einer gemischten Baufläche bietet eine bessere Verträglichkeit und weniger Konfliktpotential mit zukünftigen möglichen Nachbarn als eine Nachbarschaft von einem reinen Wohngebiet zu einem Gewerbegebiet.

Wir sind ebenfalls nicht damit einverstanden, dass unsere Flächen überhaupt neu überplant werden und in den Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ mit einfließen. Wir widersprechen hiermit ebenfalls dem vorgestellten Bebauungsplan OTE 345.

Unsere grundsätzlichen Interessen als Grundstückseigentümer sind hier übergangen worden und werden grundlos beschnitten. Ein gültiges Gutachten, welches dem Betrieb Bestandschutz garantiert, ist in die Planung gar nicht aufgenommen worden. Die Stellungnahme der IHK, des Gewerbeaufsichtsamtes und der Handwerkskammer und deren ausgeführte Bedenken sind bei dieser geplanten Bebauung sehr wohl gegeben, dies wird auch im Umweltbericht deutlich dargelegt. Der Kommentar der Baubehörde bei der Prüfung der IHK und Handwerkskammer-Einwände ist nicht zutreffend. Das Konfliktpotential ist hier vorhanden.

1 von 2

4 Der eigentliche Zweck der Flächennutzungsplanänderung bedarf unbedingt einer genauen
Überprüfung. Es ist bekannt, dass in Emmerstedt, noch mehr aber in der Stadt Helmstedt und
Umgebung, sehr viel Leerstand an Wohnungen und Häusern vorhanden ist. Es ist deswegen
5 nicht zwingend erforderlich, neue Wohnflächen zu erschließen und landwirtschaftliche
Flächen zu versiegeln. Zusätzlich bestätigen die Prognosen weiter sinkende Einwohnerzahlen
und dementsprechend sind weitere freiwerdende Wohnungen und Häuser zu erwarten. Auch
6 der beschriebene Erholungscharakter in Nachbarschaft von Gewerbe ist ganz klar nicht
gegeben. Außerdem ist die geplante Verkehrserschließung für die geplanten Häuser, kritisch
zu hinterfragen. Die engen Straßen bei der geplanten dichten Bebauung geben keinen Raum
für Parkmöglichkeiten. Insbesondere die Zufahrt für LKW, z.B. Müllabfuhr und im Notfall
die Feuerwehr, wird durch abgestellte Fahrzeuge unmöglich. Es ist auch eine Anbindung an
den öffentlichen Nahverkehr nur über lange Fußwege gegeben.

7 Besonders kritisch ist aber die Ableitung von Regenwasser durch die Versiegelung zu
beurteilen. Schon jetzt ohne Versiegelung ist der Kanal in der Wiesenstraße nicht in der Lage
die anfallenden Regenwassermengen ordentlich abzuleiten. Das Wasser tritt aus den Gullis.
Zusätzlich wird durch die geplante Ableitung der vorhandene Bach überfordert sein und die
angrenzenden Anlieger in der Kreipke werden dadurch Probleme bekommen. Die
Feuchtgebiete/Wiesen am Bach sind in ihrer Pufferfunktion nicht ersetzbar.

8 Außerdem wird im Umweltbericht die vorhandene Fledermauspopulation nicht erwähnt.
Dem geplanten Bebauungsplan OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ kann unter den angeführten
Gründen in der vorgeschlagenen Form nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Kopie an: Landrat des LK HE; Bürgermeister und Ortsrat v. Emmerstedt; Rat der Stadt; LK
HE Bauaufsicht H. Schäfer

Die eingereichte Stellungnahme bezieht sich sowohl auf die Flächennutzungsplanänderung als auch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes. Teilweise ist eine thematische Trennung nicht nachvollziehbar. Die Abwägung erfolgt daher gleichzeitig für beide Bauleitpläne.

Zu Punkt 1:

In der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Baugebiete, sondern Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen) dargestellt. Bauflächen stellen die allgemeine Nutzung dar, die durch Bebauungspläne und deren Festsetzungen von Baugebieten konkretisiert werden. Wie aus dem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren ersichtlich ist, wird dort auf der Basis der Flächennutzungsplanänderung kein reines Wohngebiet, sondern ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung trägt bereits den bereits vorhandenen und zu erwartenden Emissionen des Gewerbegebietes Rechnung. Des Weiteren wird ebenfalls in diesem Sinne durch die Ackerflächen östlich und der Wiesenstraße südlich des Gewerbegebietes eine Pufferzone geschaffen, sodass es ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nur im nördlichen und westlichen, nicht weiter überplanten, angrenzenden Gebiet geben wird.

Das grundsätzlich bestehende höhere Konfliktpotential zwischen Gewerbe und Wohnen im Vergleich zu Gewerbe und einem Mischgebiet ist erkannt und durch die Erstellung eines entsprechenden Schallgutachtens berücksichtigt worden. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Gutachtens sind die entsprechenden Festsetzungen getroffen worden.

Derzeit befindet sich in dem vorhandenen Gebäude ein Holzverarbeitender Betrieb. Im Gebiet nördlich dieses genutzten Gebäudes existiert aktuell und schon seit Jahren gar kein Gewerbe.

Das schalltechnische Gutachten geht auf diesen nördlichen Flächen in Ermangelung von konkreten Betriebsemissionen von üblichen flächenbezogenen Emissionsannahmen für ein Gewerbegebiet aus, wie es in den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz vorgesehen ist. Höhere Emissionsannahmen lassen sich städtebaulich in einer Gemengelage, für die der Flächennutzungsplan vor seiner Änderung ein Gewerbegebiet darstellt, nicht rechtfertigen. Dies würde im Übrigen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße und dem benachbarten Friedhof führen. Die DIN 18005 (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) sieht für Friedhöfe einen Orientierungswert von 55 dB vor. Um die Belange des derzeit in einem Werkstattgebäude tätigen Holzverarbeitenden Betriebes ausreichend zu berücksichtigen, werden für ihn individuell die Emissionen ermittelt. Dabei wird eine künftige Nutzungsintensivierung berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass diese betriebsbezogene Ermittlung der Emissionen schon zu höheren Werten führen, als wenn eine Ermittlung durch eine Berechnung mit den typischerweise in einem Gewerbegebiet vorhandenen Emissionen erfolgt wäre.

Der Bebauungsplan schließt im Übrigen eine weitere intensivere gewerbliche Nutzung des Grundstückes nicht aus. Nur muss in einem Baugenehmigungsverfahren dann nachgewiesen werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Den Belangen der Grundstückseigentümer wird insoweit Rechnung getragen, dass die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung erstmalig in einem Bebauungsplan gesichert wird. Daraus kann sich in einer vorhandenen Gemengelage, in der schon in der Nähe Wohnungen vorhanden sind, kein Anspruch auf unbegrenzte oder nahezu unbegrenzte Lärmfaltung ergeben. Da nicht fundiert vorgetragen wird, wieso sich keine wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten für einen Betrieb der Eigentümer auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, kann der Plangeber keine weiteren Aussagen dazu treffen.

Es ist eine andere Sache, ob sich auf Grund der Festsetzungen Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff Baugesetzbuch ergeben. Dies vermag der Plangeber nicht gänzlich auszuschließen, sieht jedoch als wenig wahrscheinlich an.

Zu Punkt 2:

Im Gegensatz zur derzeitigen Situation, in der sich das Grundstück der Familie Hille als unbeplanten Innenbereich darstellt, sichert der Bebauungsplan dort planungsrechtlich gewerbliche Nutzungen. Die Thematik des Bestandschutzes wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Zu Punkt 3:

Dass ein Konfliktpotential besteht, kann nicht verleugnet werden. Der Bebauungsplan bewältigt die städtebaulichen Konflikte.

Zu Punkt 4:

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, ist die Bereitstellung von neuen Wohngebieten ein unverzichtbarer Bestandteil im Konzept der Einwohnerbindung. Sinkende Einwohnerzahlen und baulicher Leerstand beziehen sich nicht direkt aufeinander, auch wenn es vom reinen Zahlenwerk rational erscheint, dass der Leerstand mit Wohnungssuchenden und Bauwilligen beseitigt werden könnte. De facto ist es vielmehr so, dass Einwohner aus leerstehenden Stadtgebieten ausziehen und in einem Wohngebiet neu bauen wollen. Wenn dann die Stadt nicht selbst Wohngebiete zur Verfügung stellt, gehen diese Einwohner der Stadt endgültig verloren, da sie dann woanders bauen. Die immense Nachfrage nach den Bauplätzen an der verlängerten Wiesenstraße veranschaulicht diese Tendenz deutlich.

Zu Punkt 5:

In den Begründungen zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung wird lediglich darauf hingewiesen, dass unbebaute Flächen in Nähe von Siedlungen grundsätzlich eine Bedeutung für die Naherholung haben und die Bebauung dieser Flächen insofern einen Eingriff im naturrechtlichen Sinne bedeutet.

Zu Punkt 6:

Die Festsetzung des Bebauungsplanes gewährleisten die Zufahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr. Die Dimensionierung der Straßenfläche entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen und orientiert sich an den Proportionen der bereits vorhandenen Wiesenstraße. Parkplätze stehen im Straßenraum nur eingeschränkt zur Verfügung. Dies stellte in der Wiesenstraße bisher kein Problem dar. Künftige Bauherren können sich auf diese Situation einstellen und für eine entsprechende Anzahl von Einstellplätzen auf den Baugrundstücken sorgen. Die ungünstige Wegeentfernung zum öffentlichen Personennahverkehr ist vom Plangeber erkannt worden. Dies wird hingenommen.

Zu Punkt 7:

Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Regenwasser vom Privatweg und dem zusätzlichen Stück Wiesenstraße über das Flurstück 114/5 erfolgt und dort zur Versickerung gebracht wird. Die Privatgrundstücke werden das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern. Damit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung gesichert und der Gebietswasserhaushalt wird gegenüber der aktuellen Situation nicht verändert.

Zu Punkt 8:

Es ist nicht auszuschließen und sogar wahrscheinlich, dass gelegentlich bestimmte Fledermausarten zu beobachten sind, auch wenn die Begehung des Geländes dies nicht bestätigt hat. Einige Fledermausarten bevorzugen gerade Siedlungsränder als Lebensraum und sind somit auch in angrenzenden Wohngebieten zu finden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das überplante Gelände keine exklusiven Habitatstrukturen bietet, die im näheren Umfeld nicht vorhanden sind und auch in der Zukunft erhalten bleiben werden. Gerade die für Fledermäuse so wichtigen Ruhestätten und Überwinterungsquartiere sind auf den Eingriffsflächen nicht vorhanden, sondern nur in der Umgebung (z.B. alte Gebäude mit offenen Dachböden etc.). Da das Baugebiet nur über eine vergleichsweise geringe Anzahl an Bauplätzen verfügt, ist die räumliche Beschränkung für die vorhandenen Fledermäuse äußerst begrenzt, da die derzeit zu vermutende vornehmliche Nutzung der Eingriffsfläche als Nahrungshabitat auch in den Hausgärten möglich sein wird.



Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
Postfach 17 60 · 21307 Lüneburg

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



Wirtschaftspolitik und
Regionalmanagement

**Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“, 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Helmstedt - Beteiligungsverfahren
Anregungen aus handwerklicher Sicht**

2. Juni 2014

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: S3-jst

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zur genannten Bauleitplanung. Unsere Stellungnahme vom 3. März 2014 liegt Ihnen bereits vor.

1 Aus handwerklicher Sicht begrüßen wir die veränderte Festsetzung der Bau-
fenster südlich der Wiesenstraße auf den Flurstücken 156/113 und 157/113.
Allerdings bitten wir nochmals zu überprüfen, ob die Grenze zur überbaubaren
Fläche im Planentwurf mit dem Verlauf der Immissionswerte aus dem Schall-
gutachten des TÜV Nord vom 9. Januar 2014 (Anhang 4.1) übereinstimmt. Zwar
wurde für das Flurstück 156/113 die Baugrenze in Anlehnung der kritischen
Isophonenlinie zurückgesetzt, aber beim Flurstück 157/113 können wir diese
Konsequenz nicht erkennen. Dort läuft das Baufenster weiterhin nach Norden in
Richtung Wiesenstraße.

Handwerkskammer
Braunschweig-Lüneburg-Stade
Friedenstraße 6
21335 Lüneburg

info@hwk-bls.de
www.hwk-bls.de

Präsident:
Detlef Bade

Hauptgeschäftsführer:
Norbert Bünten

Volksbank Lüneburger Heide eG
BLZ 240 603 00
Konto 121 568 000
IBAN DE44240603000121568000
BIC GENODEF1NBU

Sparkasse Lüneburg
BLZ 240 501 10
Konto 49 593
IBAN DE85240501100000049593
BIC NOLADE21LBG

2 Zu Kapitel 9 (Immissionsschutz) auf Seite 14, zu Kapitel 6 (Überbaubare Grund-
stücksfläche) auf Seite 8 der Begründung und zur textlichen Festsetzung Nr. 2
des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. OTE 345 merken wir an, hinsichtlich der
schützenswerten Außenwohnbereiche die Angaben so konkret wie möglich zu
fassen (vgl. Entscheidungen Nds. OVG v. 09.11.2000, 1 K 3742/99; Nds. OVG
v. 25.06.2001, 1 K 1850/00). Damit ließen sich Unklarheiten oder Missverständ-
nisse aus unserer Sicht vermeiden.

Für die Ausführungen in Kapitel 6 und die Textliche Festsetzung Nr. 2 schlagen
wir folgende Formulierung zur Präzisierung vor:

„Schützenswerte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, Pavil-
lons sind auf der nichtüberbaubaren Fläche südlich der Wiesenstraße und nörd-
lich der Baugrenzen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Immissionen durch Ge-
werbelärm können nördlich der Baugrenzen auftreten.“

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN



3 | Der Planungsträger sollte unserer Auffassung nach die südlich der Wiesenstraße und innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke im Rahmen der Informationspflicht als „durch Gewerbelärm vorbelastete Flächen“ in den Festsetzungen und der Begründung mit aufnehmen. Die geographischen Angaben könnten alternativ auch durch die genauen Flurstückbezeichnungen ersetzt werden.

4 | Ausdrücklich weisen wir jedoch darauf hin, dass mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie beispielsweise Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO ein Gebietsschutz verbunden ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.11.2012 - 4 C 8.11).

5 | Eine weitere Frage ergibt sich zur immissionsschutzrechtlichen Überwachung der Festsetzungen für die geplanten nichtüberbaubaren Flächen. Denn Wohngebäude auf den Flurstücken 156/113 und 157/113 könnten vermutlich nach § 62 NBauO genehmigungsfrei errichtet werden.

Zur Erläuterung unserer Hinweise stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung Handwerkskammer, 11.06.2014

Zu Punkt 1:

Im schalltechnischen Gutachten wird ausgeführt, dass nach der TA-Lärm die Immissionswerte für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) nicht überschreiten dürfen (S. 9). 55 dB(A) entspricht der Linie zwischen der beigefarbenen und orangefarbenen Fläche auf den Isophonenkarten im Anhang des Gutachtens (Anhang 4.1 bis 4.4). In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird im Gutachten empfohlen, die Baugrenze auf dem Flurstück 156/113 mit einem 16m-Abstand und auf dem Flurstück 157/113 mit einem 13m-Abstand zur Wiesenstraße festzusetzen (S. 10). Diese Hinweise basieren auf der Ermittlung der 55 dB(A)-Isophone.

Wie in der Begründung erläutert, orientiert sich die tatsächlich festgesetzte Baugrenze auf o.g. Flurstücken idealisiert an eben dieser 55 dB(A)-Isophone (siehe Abbildung).



Ausschnitt Planzeichnung über Isophonenkarte Anhang 4.1.

Im Sinne eines möglichst variabel ausnutzbaren Baufensters besteht unter Berücksichtigung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens nicht die zwingende Notwendigkeit, die nordöstliche Ecke des Flurstücks 157/113 mit einer durchgängig 13m von der Wiesenstraße entfernten Baugrenze zu versehen.

Zu Punkt 2:

Während im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass Balkone und Terrassen im Bereich zwischen Wiesenstraße und den südlich davon gelegenen Baufenstern nicht zulässig sind, empfiehlt das Schalltechnische Gutachten (S. 10) darüber hinaus auch Loggien mit einzubeziehen. In der Stellungnahme wird diese Aufzählung durch Pavillons ergänzt.

Der Verzicht auf den Begriff Loggien stellt keine Einschränkung der Konkretisierung dar, da per Definition eine Loggia im Wohnungsbau nicht auf einer nichtüberbaubaren Fläche errichtet werden kann. Denn eine Loggia unterscheidet sich von einem Balkon dadurch, dass sie hinter die Bauflucht zurückspringt und damit stets innerhalb der Kubatur des Gebäudes liegt. Im Gegensatz dazu ist Pavillon ein Oberbegriff für ganz verschiedene Arten von separaten Bauwerken aber auch Anbauten mit unterschiedlichster Nutzung (von Aufenthalt bis Lagerung). Mit einem derart diffusen und baurechtlich nicht fassbaren Begriff wie Pavillon, der auch keinen Außenwohnbereich darstellt, zu operieren, erscheint daher weder zweckmäßig noch konkretisierend. Darüber hinaus obliegt es der Bauaufsichtsbehörde hier im Zweifelsfall einschränkend tätig zu werden.

Hinweise wie der Verweis auf potentielle Immissionen sind nicht Teil einer Festsetzung sondern Bestandteil der Begründung. Der potentielle und aktuell tatsächliche Gewerbelärm ist sowohl in der Begründung als auch im schalltechnischen Gutachten ausführlich diskutiert worden.

Zu Punkt 3:

Die Auswertung des schalltechnischen Gutachtens wie die darauf aufbauenden Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der maximalen gewerblichen Auslastung und deren Emissionen. Die derzeitige Nutzung des Gewerbegebietes emittiert bei Weitem nicht die angenommenen Werte, sodass derzeit eine zusätzliche Festsetzung zur Vorbelastung – sofern es dafür überhaupt eine Rechtsgrundlage gibt - nicht sinnvoll erscheint; Die vorhandenen und künftig möglichen Immissionsbelastungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan deutlich dargestellt.

Zu Punkt 4:

Der Hinweis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

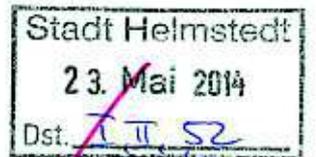
Zu Punkt 5:

Auch genehmigungsfreie oder verfahrensfreie bauliche Anlagen haben das öffentliche Baurecht einzuhalten. Die Überwachung und ggf. ein Einschreiten erfolgt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.



Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



Datum
22.05.2014

**Bebauungsplan Nr.OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ der Stadt Helmstedt und
59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt**

- Unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Bauleitplanverfahren hatten wir uns bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.02.14 geäußert. In diesem Schreiben hatten wir auf die entstehende Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes mit den bestehenden Gewerbenutzungen im Umfeld des ehemaligen Sägewerkes an der Wiesenstraße hingewiesen. Weiterhin hatten wir mitgeteilt, dass die Planung von unserer Seite nur dann mitgetragen werden kann, wenn - aus dem Immissionsschutzanspruch der künftigen Bewohner resultierende - Einschränkungen für das Gewerbe zweifelsfrei auszuschließen sind.

Zwischenzeitlich wurde uns von der Stadt Helmstedt das schalltechnische Gutachten des TÜV Nord vom 09.01.14 zur o.g. Planung übersandt. Dem Gutachten zufolge soll eine verträgliche Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung bei Einhaltung bestimmter planerischer Rahmenbedingungen (Abstandsfläche östlich des ehemaligen Sägewerks, Rücksprung der Wohnbaugrenzen südlich des ehemaligen Sägewerks, dort auch Reglementierung des schutzbedürftigen Außenwohnbereiche) gewährleistet sein. Allerdings ist festzustellen, dass das Gutachten in seinen zugrunde liegenden Annahmen von den derzeit betriebenen Gewerbenutzungen ausgeht. Von den Eigentümern der gewerblich genutzten Flächen im Bereich des ehemaligen Sägewerks wurde uns jedoch mitgeteilt, dass in Zukunft auch wieder eine weitaus intensivere gewerbliche Nutzung des Areals angestrebt werde. Diese Option wird im schalltechnischen Gutachten des TÜV Nord jedoch nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde sehen wir in der auf dem Gutachten basierenden Planung keine geeignete Basis zur Wahrung der Interessen und Rechte der gewerblichen Immobilieneigentümer und -nutzer. Vielmehr werden deren Möglichkeiten zur Wiederaufnahme einer intensiveren Gewerbenutzung (wie etwa des früheren Sägewerksbetriebs) beschnitten. Dies ist aus wirtschaftlicher Sicht abzulehnen.

...

Industrie- und Handelskammer Braunschweig,

Postanschrift: IHK Braunschweig, Postfach 3269, 38022 Braunschweig | Hausanschrift: Brabandtstraße 11, 38100 Braunschweig
Telefon (0531) 47 15-0 | Telefax (0531) 47 15-299 | info@braunschweig.ihk.de | www.braunschweig.ihk.de
NORD/LB Landessparkasse Braunschweig, BLZ 250 500 00, Konto 2 240 240, IBAN DE2025050000002240240, BIC NOLADE2HXXX
Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, BLZ 269 910 66, Konto 602 882 9000, IBAN DE98269910666028829000, BIC GENODEF1WOB



Des Weiteren ist geplant, die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf Flächennutzungsplanebene durch eine Herabstufung von gewerblich nutzbaren Bauflächen einzuschränken. Dies betrifft die beiden folgenden (außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen) Areale:

2 1.) Areal Hauptstraße 49: Das bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Areal soll künftig als gemischte Baufläche festgesetzt werden.

2.) Areal Wiesenstraße 38: Das bisher als gemischte Baufläche ausgewiesene Areal soll künftig als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind diese Herabstufungen zu missbilligen. Auch hier gilt, dass die Eigentümer der Flächen an einer Fortführung bzw. erneuten Intensivierung der gewerblichen Nutzung interessiert sind. Dementsprechend bitten wir die Stadt Helmstedt, die Bauleitplanung an den legitimen Interessen der Immobilieneigentümer zu orientieren und auf diese Herabstufungen zu verzichten.

3 Wie dem Vorstehenden zu entnehmen ist, führt die o.g. Bauleitplanung zu einer Verschlechterung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung. Die Planung liegt somit nicht im Interesse der gewerblichen Immobiliennutzer und -eigentümer. Daher gehen wir davon aus, dass Eigentümer und Nutzer der gewerblich genutzten Flächen nicht an den entstehenden Kosten etwa für Ausgleichsflächen oder Erschließungsmaßnahmen beteiligt werden. Sollte entgegen unserer Erwartung eine solche Kostenbeteiligung dennoch nicht auszuschließen sein, bitten wir die Stadt Helmstedt um eine umgehende Benachrichtigung der Betroffenen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Braunschweig,

Postanschrift: IHK Braunschweig, Postfach 3269, 38022 Braunschweig | Hausanschrift: Brabantstraße 11, 38100 Braunschweig

Telefon (0531) 47 15-0 | Telefax (0531) 47 15-299 | info@braunschweig.ihk.de | www.braunschweig.ihk.de

NORD/LB Landessparkasse Braunschweig, BLZ 250 50000, Konto 2 240 240, IBAN DE2025050000002240240, BIC NOLADE2HXXX

Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, BLZ 269 910 66, Konto 602 882 9000, IBAN DE98269910666028829000, BIC GENODEF1WOB

Abwägung IHK, 16.06.2014

Zu Punkt 1:

Der derzeit in dem vorhandenen Gebäude ansässige holzverarbeitende Betrieb nutzt die Maschinen und Räumlichkeiten nur stundenweise. Im Gebiet nördlich dieses genutzten Gebäudes existiert aktuell gar kein Gewerbe.

Das schalltechnische Gutachten geht in Ermangelung von konkreten Betriebsemissionen von üblichen flächenbezogenen Emissionsannahmen für ein Gewerbegebiet aus, wie es in den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz vorgesehen ist. Höhere Emissionsannahmen lassen sich städtebaulich in einer Gemengelage, für die der Flächennutzungsplan vor seiner Änderung ein Gewerbegebiet darstellt, nicht rechtfertigen. Dies würde im Übrigen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße und dem benachbarten Friedhof führen. Die DIN 18005 (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) sieht für Friedhöfe einen Orientierungswert von 55 dB vor. Um die Belange des derzeit in einem Werkstattgebäude tätigen holzverarbeitenden Betriebes ausreichend zu berücksichtigen, werden für ihn individuell die Emissionen ermittelt. Dabei wird eine künftige Nutzungsintensivierung berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass diese betriebsbezogene Ermittlung der Emissionen schon zu höheren Werten führt, als wenn eine Ermittlung durch eine Berechnung mit den typischerweise in einem Gewerbegebiet vorhandenen Emissionen erfolgt wäre.

Der Bebauungsplan schließt im Übrigen eine weitere intensivere gewerbliche Nutzung des Grundstückes nicht aus. Nur muss in einem Baugenehmigungsverfahren dann nachgewiesen werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Den Belangen der Grundstückseigentümer wird insoweit Rechnung getragen, dass die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung erstmalig in einem Bebauungsplan gesichert wird. Daraus kann sich in einer vorhandenen Gemengelage, in der schon in der Nähe Wohnungen vorhanden sind, kein Anspruch auf unbegrenzte oder nahezu unbegrenzte Lärmfaltung ergeben.

Es ist eine andere Sache, ob sich auf Grund der Festsetzungen Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff Baugesetzbuch ergeben. Dies vermag der Plangeber nicht gänzlich auszuschließen, sieht jedoch als wenig wahrscheinlich an.

Zu Punkt 2:

Die Änderung der Bauflächen im Flächennutzungsplan sind keine Festsetzungen sondern Darstellungen. Das heißt, diese Darstellungen spiegeln grundsätzlich langfristige Nutzungsvorstellungen der Stadt Helmstedt wider, ohne ein verbindliches Baurecht zu schaffen.

Die Bebauung an der Hauptstraße zwischen dem Friedhof und der Kreipcke ist derzeit geprägt von Wohnbebauung. Städtebaulich macht es an dieser vielbefahrenen Landesstraße Sinn, eine gemischte anzustreben. Eine inselartige gewerbliche Baufläche lässt sich mit großer Wahrscheinlichkeit nicht in einem Bebauungsplan umsetzen. Eine gemischte Nutzung schließt eine gewerbliche Nutzung nicht aus. Dagegen würde ein Gewerbegebiet nur noch in dem in § 8 Baunutzungsverordnung vorgesehenen engen Umfang erlauben. Es ist zu bezweifeln, dass dies tatsächlich im Sinne der Grundstückseigentümer ist.

Angesichts der oben erwähnten Zielvorstellung, an der vielbefahrenen Hauptstraße in Emmersedt gemischte Nutzungen zu entwickeln, macht es städtebaulich keinen Sinn, in einer ruhigen Wohnstraße weitere Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Zu Punkt 3:

Wie der Begründung zu entnehmen ist, wird das Areal des Gewerbegebietes als bereits versiegelt angenommen, sodass hier keine Kosten für etwaige Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

Die Ermittlung Kosten für Straßenausbauten oder Erschließungsmaßnahmen wird aufgrund des Beitragsrechtes durch die Stadt Helmstedt erhoben.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten



L·A·N·D·K·R·E·I·S·H·E·L·M·S·T·E·D·T
D·E·R·L·A·N·D·R·A·T

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Geschäftsbereich:
Bauaufsicht, Denkmal- und Immissions-
schutz
Kreishaus: 7
Hausadresse:
Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt
Bearbeitet von:

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
OTE-345; --- 13.05.2014

Durchwahl
05351/121-2204

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo.-Fr. v. 09.00-12.00 u. Mi. v. 14.00-15.30 Uhr
→ (Vermittlung) → 05351/1210
→ (Telefax) → 05351/121-2616
(bei Antwort bitte angeben)
→ Mein Zeichen → Datum
63/6301 → 11.06.2014

Bauleitplanung - Bebauungsplan "Wiesenstraße Ost" in der Ortschaft Emmerstedt - OTE-345; hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einem Vorentwurf zu dem o. g. Bebauungsplan habe ich bereits unter dem 04.30.2014 eine Stellungnahme abgegeben und darin neben drei zentralen Gesichtspunkten eine Reihe weiterer Details angesprochen. Inzwischen ist aus diesem Vorentwurf ein Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB entwickelt worden. Dessen räumlicher Geltungsbereich ist einerseits nach Süden hin bis an den Bruchgraben und andererseits am nördlichen Rand unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erweitert worden. Außerdem ist eine separate Teilfläche an der Nordseite der Straße „Zur Neuen Breite“ als zweiter Geltungsbereich neu einbezogen worden, auf der die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden sollen. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung fortgeschrieben worden. Die so entstandene Entwurfsfassung beurteile ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Der Nutzungskonflikt zwischen dem am westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen holzverarbeitenden Betrieb und der geplanten Wohnbebauung kann nunmehr qualifiziert beurteilt werden, nachdem einerseits der Schutzanspruch der Wohnbebauung mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ fixiert worden ist und mir andererseits das eingeholte schalltechnische Gutachten vorliegt. Nach diesem Gutachten werden bei bestimmten Annahmen zur Betriebsführung zwar die beiden Flurstücke unmittelbar östlich des Betriebsgrundstückes des vorhandenen Gewerbebetriebes sowie die Flächen unmittelbar südlich des Wiesenweges einer Schallbelastung ausgesetzt sein, die mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ nicht mehr vereinbar ist, im Übrigen werden jedoch die einschlägigen Orientierungswerte aus der DIN 18005, Teil 1, sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können. Eine – offenbar recht umfangreiche – Optimierung der Betriebsgebäude vorausgesetzt, die allerdings wohl nicht erzwungen und damit auch nicht ohne Weiteres in den Planungsüberlegungen vorausgesetzt werden kann, lässt sich das rechnerische Ergebnis graduell verbessern.

In Bezug auf den Festsetzungsinhalt zieht die Stadt daraus die Schlussfolgerung, dass die Flurstücke 113/3 und 113/12 nicht Bestandteile des Baulandes, sondern mit einer Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ überzogen werden sollen. Diese Festsetzung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 ergänzt, die jegliche – auch landwirtschaftsbezogene – Bebauung ausschließt, offenbar um nicht neue Emissionsquellen entstehen zu lassen. Für die Flurstücke 114/5, 114/6, 156/113 und 157/113 soll dagegen ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, das die gewünschten Baustrukturen entstehen zu lassen geeignet ist. Diese Lösung stellt formal ein zulässiges Abwägungsergebnis dar. Ob sie auch dem vorhandenen Bebetrieb einen langfristig auskömmlichen Entwicklungsspielraum schafft, vermag ich von hier aus nicht zu beurteilen, und ob die plangemäße Situation die Erwartungen der zukünftigen Grundstückskäufer in Bezug auf die Wohnruhe wird erfüllen können, halte ich mindestens für fraglich.

Soweit aus dem Schalltechnischen Gutachten zum Abstand der Bebauung gegenüber dem vorhandenen Holzverarbeitenden Bebetrieb zitiert wird, ist anzumerken, dass die diesbezüglichen Angaben auf die Gebäudestandorte abstellen und die Freiflächennutzungen unberücksichtigt lassen, die bei Einfamilienhausbebauung typisch und sogar wertbestimmend sind. Im Hinblick darauf geht auch das Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 – aus ihm wird in der Anlage 2 zu dem Gutachten zitiert – in seinem Abschnitt 1.1 davon aus, dass die jeweiligen Pegelwerte bereits auf den Rand des Baulandes bezogen werden sollen.

In Bezug auf die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die übersandten Unterlagen inzwischen gegenüber dem Vorentwurf grundlegend weiterentwickelt worden; insbesondere liegt jetzt auch ein Umweltbericht vor. Ich habe allerdings Zweifel, ob die angestellten Ermittlungen zum bisherigen Zustand als Basis für diese Auseinandersetzung ausreichen. Die Entwurfsbegründung zeigt zwar im Abschnitt 12.2.3 eine aktuelle Biotoptypenkartierung, und ebendort ist auch die Rede von erfolgten Begehungen, die Sensibilität des Gebietes, die aus dem außerordentlich hohen Potenzial für die Besiedlung mit seltenen und bedrohten Tier- und Pflanzenarten resultiert, wie sie im Landschaftsschutzgebiet „St. Annenberg mit Lübbensteinen, Heidberg und angrenzende Landschaftsteile“ bereits nachgewiesen sind, legt jedoch aus meiner Sicht auch weitere Erhebungen und Kartierungen nahe. Dies gilt umso mehr, als die Möglichkeit besteht, dass die Umsetzung der Planungsabsicht auf artenschutzrechtliche Restriktionen stößt. Vor diesem Hintergrund hatte ich in meiner Stellungnahme vom 04.03.2014 insbesondere Bestandserfassungen zur Flora unter besonderer Berücksichtigung von „Rote-Liste-Arten“ und gesetzlich geschützten Arten sowie zur Fauna und dort vor allem den Brut- und Gastvögeln, Reptilien und Insekten empfohlen, die offenbar nicht erfolgt sind. Immerhin räumt auch die Stadt ihrerseits oben auf Seite 21 der Entwurfsbegründung ein diesbezügliches Potenzial ein.

Ganz besonders zu bedauern ist, dass im vorliegenden Fall anscheinend noch nicht einmal eine qualifizierte Brutvogelkartierung des Gebietes vorgenommen worden ist, obwohl meine diesbezügliche Empfehlung die Stadt Helmstedt zu einer geeigneten Jahreszeit erreicht haben dürfte. Brutvogelkartierungen gehören längst zu den Standarduntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung. Das gilt selbst dann, wenn ausschließlich Ackerflächen betroffen sind, da auch dort einige selten gewordene Bodenbrüter wie z. B. Feldlerche, Kiebitz, Schafstelze oder gar Ortolan und Wiesenweihe brüten. Gastvögel zu kartieren liegt hier nahe, da sowohl die vorhandene Ackerbrache als auch das „Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche“ als hochwertige Nahrungshabitats für sehr viele Vogelarten in Frage kommen. Das Vorhandensein einer großen Maulwurfspopulation weist bereits auf ein großes Nahrungsangebot an Würmern, Insekten und deren Larven hin.

Soweit auf diese Maulwurfspopulation in den südlichen Grünlandbereichen des Plangebietes hingewiesen wird, darf nicht übersehen werden, dass aufgrund der Bundesartenschutzverordnung seit etlichen Jahren auch dieser Art ein Schutzstatus zukommt. Auch wenn aufgrund des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG in Verbindung mit Satz 1 und § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Art und einer damit möglicherweise verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigung oder sogar Tötung einzelner Maulwürfe kein

Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG vorliegt, ist doch eine Würdigung dieser Problematik im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geboten. Nach alledem wiederhole ich meine dringende Empfehlung, die erwähnten zusätzlichen Erhebungen vorzunehmen.

Als Minimierungsmaßnahme hielte ich es für wünschenswert, den Fortbestand der alten Eiche am westlichen Rand des Planbereiches südlich der Wiesenstraße zu sichern. Dieser Baum wird zwar außerhalb der überbaubaren Fläche, aber doch innerhalb des Baulandes stehen. Dies könnte den Eindruck erwecken, er werde zur Disposition gestellt. Um dem entgegenzutreten, empfehle ich eine sichernde Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB.

Die in dem vorausgegangenen Vorentwurf angekündigte Absicht, den absehbaren Kompensationsbedarf durch Maßnahmen auf externen Flächen zu decken, hatte ich bereits in meiner Stellungnahme vom 04.03.2014 begrüßt. Dabei bleibt es auch weiterhin. Diese Absicht ist inzwischen durch die Aufnahme des bereits eingangs erwähnten zweiten räumlichen Geltungsbereiches an der Nordwestseite der Straße „Zu Neuen Breite“ umgesetzt worden. Dort ist teils die Entwicklung eines Waldmantels (Maßnahme B), teils die Entwicklung einer Feldhecke (Maßnahme C) und teils die Anlegung einer Wiesenfläche mit dem Potenzial zur Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (Maßnahme D) vorgesehen. Diese Maßnahmen halte ich für sinnvoll und den örtlichen Gegebenheiten angepasst, und auch die Auswahl der Sträucher und Heister entspricht den vorliegenden Standortbedingungen. Zu beachten wäre bei der Beschaffung der Gehölze insbesondere der § 40 Abs. 4 BNatSchG, der auf die Verwendung von Saatgut und Pflanzmaterial von regionalen Beständen heimischer Arten und Sorten abzielt. Bei Gehölzarten, die weder unter die Regelungen des Forstvermehrungsgutgesetzes noch der Herkunftsempfehlungen fallen, wären bevorzugt heimische Herkünfte zu berücksichtigen.

Die gewählte Kompensationsfläche liegt allerdings formal im Landschaftsschutzgebiet „Lappwald“. Auch wenn Ziel der Maßnahmen im vorliegenden Fall eine naturschutzfachliche Aufwertung ist, bedarf die In-Anspruch-Nahme der Fläche aller Voraussicht nach dennoch vorab einer Befreiung von einzelnen Verboten der Schutzverordnung für dieses LSG nach § 67 BNatSchG sowie einer Erlaubnis für erlaubnispflichtige Maßnahmen nach § 3 Abs. 2 der Schutzverordnung. Als Verbote könnten im vorliegenden Fall betroffen sein § 2 Abs. 2 Buchst. e) und g) der LSG-VO, als erlaubnispflichtige Maßnahme ist insbesondere § 3 Abs.1 Buchst. h) zu beachten. Die Erteilung der Befreiungen und Erlaubnisse halte ich grundsätzlich für denkbar, eine abschließende Entscheidung ist mir jedoch erst möglich wenn im Rahmen einer Antragstellung die beabsichtigten Maßnahmen in ihrer Ausführungsweise genau dargestellt werden.

Soweit dem Randstreifen des Grabens, der am östlichen Rand des Planbereiches verläuft, ein Kompensationswert beigelegt wird, habe ich gewichtige Vorbehalte, denn hier drohen die Erfordernisse der Gewässerunterhaltung und das Bestreben nach einer naturschutzfachlichen Aufwertung miteinander zu kollidieren. Zwar soll nach dem Abschnitt 12.4 der Entwurfsbegründung oben auf deren Seite 28, der die textliche Festsetzung Nr. 3 erläutert, die Bepflanzung auf wenige Bäume beschränkt bleiben, auch dann noch wird sie jedoch die Unterhaltung mindestens erschweren. Da die Gewässerunterhaltung nicht zurückstehen kann, schon um Schäden für Dritte auszuschließen und weil diesbezüglich in Gestalt der §§ 39 WHG und 61 NWG gesetzliche Verpflichtungen bestehen, wird in diesem Bereich der veranschlagte Aufwertungseffekt zugunsten des Naturhaushaltes im Zweifel nicht zu erzielen sein. Gegebenenfalls wäre statt dessen eine andere geeignete Maßnahme nachzuweisen.

Ausdrücklich zu begrüßen ist die Festsetzung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in Kombination mit dem daran geknüpften Bauverbot aus der textlichen Festsetzung Nr. 6 für die Fläche am südlichen Rand des Haupt-Geltungsbereiches. Die Geltung der textlichen Festsetzung für diese Fläche wäre dabei noch redaktionell in der Planzeichnung kenntlich zu machen. Auf diese Weise wird Klarheit geschaffen, dass jegliche bauliche In-Anspruch-Nahme dieser Fläche ausgeschlossen sein soll.

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers teilt nunmehr der Abschnitt 8 der Entwurfsbegründung mit, diese solle in eigener Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümer durch Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen. Daneben soll südlich der Wiesenstraße eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasserbeseitigung“ festgesetzt werden, auf der das Niederschlagswasser versickert werden soll, das auf den Verkehrsflächen auftrifft. Dabei beruft sich die Stadt auf das vorliegende Baugrundgutachten, das in seinem Abschnitt 2.3 Grundwasser-Flur-Abstände zwischen 1,65 m und 2,0 m nennt und in seinem Abschnitt 3.4 die Möglichkeit einer Versickerung ausdrücklich bejaht. Die genannten Werte scheinen auf den ersten Blick eine solche Lösung in der Tat zu ermöglichen, ich sehe aber dennoch meine Bedenken aus den folgenden Gründen keineswegs entkräftet. Das beginnt bereits bei der Ermittlung der Fakten.

Einerseits sehe ich die Gefahr, dass das Gutachten eine untypische „Momentaufnahme“ liefert. Die angegebenen Abstände könnten durch zuletzt ungewöhnlich niedrige Niederschlagsmengen – zwischen Oktober 2013 und März 2014 sind nur etwa 76 % des langjährigen Mittelwertes erreicht worden – beeinflusst sein, während der Grundwasserspiegel im Regelfall dichter unter der Geländeoberfläche liegt. Diesbezüglich berücksichtigt der Gutachter zwar bereits einen Sicherheitszuschlag, indem er von einem Abstand von nur 1,50 m ausgeht, es kann jedoch zumal in niederschlagsreichen Zeiten zu noch höheren Grundwasserständen kommen.

Andererseits sind für die Flächen südlich der (verlängerten) Wiesenstraße, die ebenfalls wohnbaulich genutzt werden sollen und auf denen auch die festgesetzte Versickerungsfläche liegen wird, überhaupt keine Ermittlungen zum Grundwasserstand durchgeführt worden. Gerade dort muss nach den NIBIS-Bodenkarten mit staunassen Niedermoorböden gerechnet werden, die eine regelgerechte Versickerung zweifellos nicht mehr zulassen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung durch gezielte Versickerung über bauliche Anlagen (z. B. Sickermulden, Rigolen, Becken, Sickerschächte, u. ä.) in den anstehenden Bodenkörper bzw. das Grundwasser hat grundsätzlich entsprechend den Vorgaben aus dem DWA-Arbeitsblatt A 138 „*Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser*“ zu erfolgen und muss zudem den Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 „*Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser*“ entsprechen. Dabei ist es für die jeweils Verantwortlichen unerheblich, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht besteht oder die erlaubnisfreie, eigenverantwortliche Umsetzung möglich ist, weil gesetzlich definierte Ausnahmetatbestände gegeben sind.

Eine der wesentlichen Anforderungen des Arbeitsblattes A 138 ist, dass die Mächtigkeit des ungesättigten Sickerraums zwischen der Sohle der technischen Versickerungsanlage (z. B. der Mulde) und dem mittleren Höchststand des Grundwassers einen Meter nicht unterschreiten darf, um eine ausreichende Sicker- und Reinigungsstrecke für das eingeleitete Niederschlagswasser zu gewährleisten. Schon die Erfüllbarkeit dieser Grundforderung muss für das in Rede stehende Gebiet bezweifelt werden, denn von dem Grundwasser-Flur-Abstand muss die „Konstruktionstiefe“ der Anlagen abgezogen werden, die deren Kapazität mit bestimmt.

Entschiede man sich im Hinblick darauf für sehr flach angelegte Versickerungsmulden, wie die Stadt sie nach dem Abschnitt 8 der Entwurfsbegründung oben auf Seite 12 für die Versickerung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen in Betracht zieht – dort ist von einer Tiefe von nur 10 cm die Rede –, so führte dies zu einem Flächenbedarf, der auf Baugrundstücken mit den für eine Einfamilienhausbebauung üblichen Größen nicht mehr darstellbar wäre. Geht man von einer Grundstücksgröße von 700 m², einer Versiegelungsquote von 30 % und einer nutzbaren Einstauhöhe von 0,3 m aus, so errechnet sich eine Muldenfläche in einer Größenordnung von bis zu 70 m², die dauerhaft ausschließlich für diese Funktion reserviert bleiben muss; dieser Wert würde mit abnehmender Tiefe der Mulde noch größer. Das bedeutete, dass ein Zehntel der gesamten Grundstücksfläche de facto der eigentlich bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen ist. Es muss weiterhin berücksichtigt werden, dass der Abstand von Versickerungsanlagen zum Baugrubenfuß des Fundaments benachbarter Gebäude das 1,5fache der Baugrubentiefe

nicht unterschreiten sollte, um eine Schädigung an Gebäuden oder anderen Anlagen zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang sollte zudem bedacht werden, dass Kellerbauten wegen der hohen Grundwasserstände nicht nur in Form von so genannten „weißen Wannen“ errichtet werden müssen, sondern an der unterirdischen Basis mit großer Wahrscheinlichkeit auch eine umlaufende Dränierung benötigen. Das wiederkehrend anfallende „Ringdränagen-wasser“ müsste dann ggf. durch Heberanlagen in die oberirdischen Mulden befördert und bei deren Dimensionierung zusätzlich berücksichtigt werden, sofern es keinen „Abschlag“ bzw. „Notablauf“ in einen zentralen Regenwasserkanal oder in ein Oberflächengewässer gibt.

Ob die südlich der verlängerten Wiesenstraße geplante zentrale Versickerungsmulde zur Beseitigung des von den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers unter den gegebenen hydrogeologischen Bedingungen funktionsfähig wäre, bleibt aus den angesprochenen Gründen ebenfalls fraglich und müsste auf Grundlage der Arbeitsblätter A 138 für den Einzelfall im Zuge eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens schlüssig nachgewiesen werden.

Nach alledem halte ich es aus technischer Sicht für erforderlich, das Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung insgesamt zu überdenken und neben der angedachten ortsnahen Versickerung ins Grundwasser alternative, ggf. auch kombinierte Verfahren in Betracht zu ziehen, wie etwa die kanalisierte Abführung in eines der nahe gelegenen Fließgewässer. Auch dabei muss freilich vorausgesetzt werden, dass einerseits das gesammelte Wasser keine Schadstoffe enthält und dass andererseits das Gewässer hydraulisch hinreichend leistungsfähig ist. Unter Umständen können Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung dezentral auf den Einzelgrundstücken oder auch zentral für das gesamte Baugebiet (z. B. in Speicherzisternen oder in größeren gedichteten Becken) dazu beitragen, mögliche Abflussspitzen bei Starkregenereignissen wirkungsvoll abzupuffern und Überlastungen von Sammelkanälen oder Vorflutern zu vermeiden.

Die Erkenntnisse, die das vorliegende Baugrundgutachten vermittelt, lassen im Übrigen auch erwarten, dass eine Erdwärmenutzung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung nicht ohne Weiteres möglich sein wird. Dazu verweise ich grundsätzlich auf den vom MU eingeführten „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ vom 23.10.2012, der als Band 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ erschienen ist. Er kann im Internet unter www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 24 eingesehen und als pdf-Datei heruntergeladen werden. Danach ist in Abhängigkeit von Standort und Bauart der Anlagen im Einzelfall durch die Untere Wasserbehörde zu prüfen, ob neben der grundsätzlich erforderlichen Anzeige auch ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen ist. In dem hier in Rede stehenden Baugebiet können sich angesichts der ermittelten Grundwasserstände beispielsweise besondere Anforderungen an die technische Ausführung horizontal verlegter Kollektoren ergeben. Es kann sogar zur Versagung erforderlicher Erlaubnisse kommen, denn Grundvoraussetzung ist nach dem „Leitfaden“ die Einhaltung eines vertikalen Abstandes von mindestens 1 m zwischen Anlage und höchstem Grundwasserstand.

Zu eventuellen Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen liegen mir keine neuen Erkenntnisse vor.

Die archäologische Fundhöflichkeit ist inzwischen im Abschnitt 11 auf Seite 16 der Entwurfsbegründung dokumentiert. In diesem Zusammenhang wird auf die bestehende Genehmigungspflicht nach § 13 NDSchG und die Notwendigkeit einer archäologisch-fachlichen Begleitung der Erdarbeiten hingewiesen. Beispielhaft wird dafür der ehrenamtliche Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege genannt. Meine Erfahrungen aus vergleichbaren Fällen zeigen allerdings, dass der Zeitaufwand, den die Erkundung eines größeren Gebietes mit derartiger Fundhöflichkeit erfordert, die Möglichkeiten ehrenamtlich Tätiger deutlich übersteigt und eine professionelle Begleitung unabdingbar macht, wie einschlägige Fachfirmen sie leisten können. Außerdem hat sich in meiner praktischen Arbeit gezeigt, dass eine Entkoppelung der archäolo-

gischen Erkundung und der Erdarbeiten von Vorteil ist, weil sie hilft, Zeitdruck zu vermeiden. Für einen fachlichen Gedankenaustausch steht in meinem Hause **Frau Dr. Bernatzky** unter der Durchwahl **-2205** zur Verfügung.

Zu den Kosten, die der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden, enthält nunmehr der Abschnitt 14 der Entwurfsbegründung nähere Angaben. Wegen der Kostenbelastung, die der Stadt danach im Ergebnis zufallen wird, habe ich keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



L·A·N·D·K·R·E·I·S·H·E·L·M·S·T·E·D·T

D·E·R·L·A·N·D·R·A·T

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640
38336 Helmstedt

Geschäftsbereich:
Baufsicht, Denkmal- und Immissions-
schutz
Kreishaus: 7
Hausadresse:
Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt
Bearbeitet von:

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo.-Fr. v. 09.00-12.00 u. Mi. v. 14.00-15.30 Uhr

(Vermittlung) → 05351/1210
→ (Telefax) → 05351/121-2616

(bei Antwort bitte angeben) Mein Zeichen → Datum
63/6301 28.07.2014

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61-26-10/OTE-345; 11.07.2014

Durchwahl
05351/121-2204

**Bauleitplanung - Bebauungsplan "Wiesenstraße Ost" im Stadtteil Emmerstedt;
hier: Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes hatte ich zuletzt unter dem 11.06.2014 eine Stellungnahme abgegeben und darin unter Anderem auf die Nutzungskonkurrenz hingewiesen, die sich für den Randstreifen des Grabens am östlichen Rand des Planbereiches zwischen dem Bestreben nach einer naturschutzfachlichen Aufwertung einerseits und der Gewässerunterhaltung andererseits ergeben wird. Auf diesen Planungsbeitrag reagiert die Stadt nunmehr dadurch, dass sie den räumlich abgesplitterten Teilbereich 2 des Bebauungsplanes vergrößert, was zu einem flächenmäßigen Zuwachs bei den externen Kompensationsmaßnahmen und damit auch zu einem Zuwachs beim Kompensationswert führt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Parallel dazu wird die Entwurfsbegründung fortgeschrieben, wobei in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zwar einzelne Flächenangaben geändert worden sind, ohne dass jedoch die angestrebte Verlagerung des Kompensationswertes aus dieser Quelle explizit nachvollziehbar wäre.

Die so entstandene Entwurfsfassung weist die erforderlichen erweiterten Kompensationsflächen nach, die Voraussetzung für eine ausgeglichene Bilanzierung zwischen Einbuße und Kompensation auch bei einem geringeren naturschutzfachlichen Wert des Gewässerrandstreifens bildet. Der gefundenen Lösung stimme ich zu; meine diesbezüglichen Bedenken aus der vorausgegangenen Stellungnahme sind damit erledigt. Die zusätzlichen Erhebungen zum Ausgangszustand im Geltungsbereich 1 und in dessen näherer Umgebung, die ich angesichts der naturschutzfachlichen Sensibilität empfohlen hatte, sind dagegen offenbar nicht vorgenommen worden, so dass dieser Teil meines Planungsbeitrages aus der Stellungnahme vom 11. Juni weiter seine Gültigkeit behält. Ebenfalls nicht nachvollziehbar abgearbeitet ist die Empfehlung, die alte Eiche im westlichen Teil des Geltungsbereiches 1 ausdrücklich zu sichern. Schließlich gelten auch die Hinweise zu artenschutzrechtlichen Verboten und zu erforderlichen Befreiungen von Verboten der Schutzverordnung für das LSG „Lappwald“ weiterhin, ohne dass es freilich zu diesem letzteren Punkt einer Abwägung bedürfte.

Die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung ist in meinen Augen nach wie vor ungelöst. Auch neuere Untersuchungen zur Beschaffenheit des Baugrundes, die mir die Stadt zugänglich gemacht hat, bestätigen die bisher bekannten hohen Grundwasserstände und damit meine Bedenken in Bezug auf die Unmöglichkeit einer regelgerechten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Problematik ist am 14.07.2014 auf Ersuchen der Stadt mit dem Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz in meinem Hause erörtert worden, ohne dass eine überzeugende Lösung hätte gefunden werden können. In diesem Rahmen ist nochmals die Notwendigkeit unterstrichen worden, die Anforderungen aus den einschlägigen technischen Regelwerken, nämlich dem DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie dem DWA-Merkblatt M 153, zu erfüllen. Sofern die Stadt Helmstedt weiterhin an der Errichtung einer zentralen Versickerungsanlage für das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser festhalten will, müsste hierfür ein entsprechender Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden, der nur dann eine Aussicht auf positive Bescheidung haben kann, wenn die Anforderungen aus den o. g. Regelwerken nachweislich erfüllt werden.

Die zwischenzeitlich unten auf Seite 15 der Entwurfsbegründung eingefügte Empfehlung, auf eine Unterkellerung der Gebäude möglichst zu verzichten, begrüße ich in meiner Funktion als Untere Wasserbehörde.

In Bezug auf die gegenseitige Verträglichkeit zwischen dem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb und der geplanten Wohnbebauung ersehe ich aus den übersandten Unterlagen keine neuen Gesichtspunkte; es bleibt damit bei den Vorbehalten, die ich in meiner Stellungnahme vom 11.06.2014 mitgeteilt hatte.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Abwägung Landkreis, 01.08.2014

Thema: Baugrenzen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im zitierten Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 1.1 werden mehrere Optionen zum Bezug der Orientierungswerte angegeben; die Werte können alternativ auch auf den Rand der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden. In dieser Hinsicht ist die DIN 18005 nicht präzise formuliert. Selbst wenn auf Teilflächen der südlich des Gewerbebetriebes gelegenen Grundstücke die Orientierungswerte auf den Freiflächen überschritten werden, sichert die Planung vernünftige Wohnverhältnisse insgesamt auch auf den zugehörigen Freiflächen. Die Grundstücke sind groß zugeschnitten. Der überwiegende Anteil der Flächen entspricht den Orientierungswerten der DIN Schallschutz im Städtebau. Es gibt somit genügend Möglichkeiten, Aktivitäten auf entsprechend ruhigen Freiflächen durchzuführen.

Die Planungen werden beibehalten.

Thema: Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der durchgeführten Planungsvorbereitungen und Bestandsbewertungen haben im Zeitraum Anfang März bis Anfang April im Bereich der hier überplanten Flächen 4 mehrstündige Gebietsbegehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten stattgefunden, die von biologisch ausgebildetem Fachpersonal durchgeführt worden sind. Hierbei sind auf den unmittelbaren Eingriffsflächen hinsichtlich der Avifauna keine Feststellungen getroffen worden die darauf hindeuten, dass die Flächen von bodenbrütenden Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen werden. Hinsichtlich der Herpetofauna sind gleichfalls keine Artenfunde erfolgt.

Dies korrespondiert mit der Feststellung, dass die deutlich besser strukturierten Offenlandflächen mit geringerem oder gar keinem Weidedruck südlich des Bruchgrabens bis zum Mühlgraben deutlich bessere Habitatsbedingungen aufweisen (bedingt und verstärkt auch durch die Nutzungseinschränkungen im LSG), sodass auf den unmittelbaren Eingriffsflächen diesbezüglich offensichtlich kein besonderer Nutzungsdruck besteht. Dieser Sachverhalt ist auch zu berücksichtigen bezüglich der Bewertung der Eingriffsflächen als Nahrungshabitat. Hier ist unschwer festzustellen, dass die Eingriffsflächen keinerlei existenzrelevanten Qualitäten für die in Frage kommende Fauna haben, die nicht im räumlichen Zusammenhang deutlich besser und dauerhaft auch in der Zukunft erfüllt werden. Weitere Begehungen im April und Mai bestätigten diese Feststellungen.

Vor dem Hintergrund, dass in die tangierenden Gewässerflächen mit den Gehölzgalerien durch die Planung nicht eingegriffen wird, im Bereich des Quergrabens durch die Schaffung eines Gewässerrandstreifens sogar eine Verbesserung erfolgen wird und die Gebietsentwicklung mit relativ geringem Versiegelungsgraden und großzügigen Hausgartenbereichen weiterhin Lebensraumqualitäten für ein dörfliches Artenspektrum bieten wird, wird die hier durchgeführte Auseinandersetzung mit der Artenschutzproblematik im Bauleitplanverfahren in Umfang und Detaillierungsgrad als angemessen im Sinne von § 2 (4) BauGB erachtet. Weitergehende Untersuchungen mögen als Informationsquelle insbesondere für den Zustand und die Entwicklungsperspektiven des LSG HE 19 wünschenswert sein, begründen aber keine vertiefende Betrachtung im Rahmen dieser Bauleitplanung.

Der Empfehlung nach zusätzlichen Erhebungen wird nicht gefolgt. Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung bezüglich der Maulwurfpopulation ist in der Begründung ergänzt worden.

Thema: Minimierungsmaßnahme

Die Eiche steht außerhalb der überbaubaren Fläche auf einem sehr großen Baugrundstück. Für eine sinnvolle Bebauung und Nutzung des Grundstückes ist eine Fällung des Baumes nicht erforderlich. Auf eine verpflichtende Festsetzung zur Erhaltung des Baumes wird verzichtet. Der Plangeber hat in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht, dass in der Regel Eigentümer sehr sorgfältig mit bedeutsamen Bäumen umgehen und Baumfällungen nur in begründeten Fällen vorgenommen werden.

An dem Prinzip der freiwilligen Baumerhaltung soll festgehalten werden.

Die Hinweise zur Gehölzbeschaffung werden berücksichtigt.

Die Hinweise hinsichtlich der Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt.

Thema: Gewässer-Randstreifen

Die Stadt sieht gerade Randbereiche von Gewässern als Flächen mit elementarem Entwicklungspotenzial für hochwertige Naturschutzfunktionen sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich an. Sie sieht sich hierin auch durch den Gesetzgeber bestätigt, der in § 38 WHG an erster Stelle den Gewässerrandstreifen die Funktion zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer zuspricht und im § 39 als Bestandteil der Gewässerunterhaltung ausdrücklich auch die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen zur Verpflichtung macht. Der vom Landkreis geforderte Verzicht darauf, diese Vorgaben im Rahmen einer Flächensicherung für den Naturschutz dauerhaft zielführend zu gewährleisten, wird von der Stadt daher nicht berücksichtigt. An der Ausweisung des Gewässerrandstreifens als Ausgleichsfläche wird grundsätzlich festgehalten, den Befürchtungen des Landkreises hinsichtlich möglicher Kollisionen von Unterhaltungsverpflichtungen und Naturschutz wird aber insoweit Rechnung getragen, dass der Flächenwert geringer angesetzt und stattdessen die externe Ausgleichsfläche um rd. 600 m² vergrößert wird.

Thema: Fläche für die Landwirtschaft

Die textliche Festsetzung Nr. 6 bezieht sich nicht auf die südlich gelegene Fläche für die Landwirtschaft, sondern, wie aus der Plandarstellung hervorgeht, aus Gründen der Vermeidung von zusätzlichen Emissionen auf den Bereich zwischen Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet. Für die südlich gelegene landwirtschaftliche Fläche gelten die nach § 35 BauGB üblichen baulichen Einschränkungen für den Außenbereich. Es werden keine städtebaulichen Gründe gesehen, die es rechtfertigen, im Bebauungsplan weitere restriktive Festsetzungen zu treffen.

Die Planungen werden beibehalten.

Thema: Niederschlagswasserbeseitigung

Sowohl unter ökologischen als auch unter ökonomischen Gesichtspunkten ist es grundsätzlich geboten, beim Umgang mit Niederschlagswasser neue Wege zu beschreiten und dieses naturnah zu bewirtschaften. Eine Regenwasserkanalisation ist im näheren Umfeld des Baugebietes nicht vorhanden und die tangierenden Fließgewässer sind hydraulisch weitestgehend ausgelastet. Dies in Verbindung mit den erkundeten Bodenverhältnissen legen es nahe, hier eine dem Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufs angenäherte Lösung der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu realisieren. Die in den Bohrprofilen festgestellten Bodenarten belegen gute Versickerungseigenschaften. Der Grundwasserflurabstand ist zwar gemessen an der er-

forderlichen Mächtigkeit des Sickerraums von mindestens einem Meter zwar nicht optimal, aber stellt auch kein unüberwindbares Hindernis für diese Planungskonzept dar.

Zu den Bedenken im Einzelnen ist folgendes auszuführen:

Die Erkundung erfolgte im März und somit am Ende des hydrologischen Winterhalbjahres, so dass hier das klassische Frühjahrsmaximum festgestellt worden ist. Die Belastbarkeit dieser, zusätzlich noch mit einer gewissen Sicherheit auf 1,5 m u. GOK korrigierten Werte, als mittlerer Höchststand halten wir daher für gegeben. Dass mittlere Höchststände auch mal überschritten werden können, ist bereits in den Regeln der Technik so berücksichtigt und widerspricht einer Versickerungslösung nicht. Für die Wohngrundstücke nördlich der Wiesenstraße sieht die Stadt es als unproblematisch an, hier eigenverantwortlich geeignete Lösungen auf den einzelnen Grundstücken zu realisieren, die selbstverständlich auch vorgeschaltete Regenwasserspeicher enthalten können.

Hinsichtlich der fachtechnischen Vorgaben, die zu berücksichtigen sind, sowie der Problematik im Zusammenhang mit Gebäudeunterkellerungen ist die Begründung entsprechend ergänzt worden.

Vertiefend hat sich die Stadt mit der Situation südlich der Wiesenstraße befasst. Ergänzend zum bisherigen Baugrundgutachten ist eine Kleinrammbohrung im Bereich der geplanten Versickerungsmulde niedergebracht worden und ein bereits vorhandener Bohrpunkt auf dem Flurstück 157/113 ist in die Betrachtung einbezogen worden. Die Begründung ist um die erweiterte Datenlage ergänzt worden.

Entsprechend der Vermutung und der Topographie folgend sind hier geringere Grundwasserflurabstände ermittelt worden, die erkundeten Bodenschichten sind aber vergleichbar und für eine Versickerung geeignet. Für die Wohnbauflächen südlich der Wiesenstraße, die hinsichtlich der baulichen Grundstücksausnutzung deutlich geringere Versiegelungsraten aufweisen werden, kann aufgrund der Grundstücksgrößen gleichfalls von der problemlosen Realisierung einer eigenverantwortlichen Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung ausgegangen werden. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass die Grundstückseigentümer als unmittelbare Anlieger des Bruchgrabens im Rahmen des wasserrechtlichen Gemeingebrauchs Niederschlagswasser in den Bruchgraben einleiten dürften und somit eine doppelte Sicherheit besteht.

Für die Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen ist Abschnitt 8 der Begründung entsprechend ergänzt worden.

Den Hinweisen des Landkreises folgend ist die Datengrundlage ergänzt und es sind in der Begründung Konkretisierungen vorgenommen worden. Das grundlegende Konzept der Stadt Helmstedt zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung wird aber beibehalten und in den erlaubnispflichtigen Bestandteilen dem Landkreis vor Ausführung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

Thema: Kellerloses Bauen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aus dem Baugrundgutachten ableitbare Empfehlung möglichst kellerlos zu bauen, ist in die Begründung mit aufgenommen worden.

Thema: Erdwärmenutzung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Erörterung über die technischen Bedingungen einer Erdwärmenutzung ist nicht Teil des Bebauungsplanes.

Im zitierten Leitfaden zur Erdwärmenutzung in Niedersachsen werden neben der Grundvoraussetzung des Mindestabstandes von 1 m zwischen Anlage und höchstem Grundwasserstand

mehrere Alternativen geboten, die flexibler mit der Baugrundsituation umgehen. Da diese Alternativen Einzelfallentscheidungen sind, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, wird ein Hinweis über die Problematik in die Begründung aufgenommen. Gleichwohl bestehen neben der Erdwärmenutzung genügend andere Möglichkeiten, den Energiebedarf über erneuerbare Energien generieren zu können.

Die Planungen werden beibehalten.

Thema: Stellungnahme gemäß § 4a (3) BauGB

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die aufgeworfenen thematischen Bedenken hinsichtlich der Erhebung des naturschutzfachlichen Ausgangszustandes, der Sicherung des Eichenbaumes, der Niederschlagsentwässerung sowie der Verträglichkeit zwischen Gewerbe und Wohnen – die nicht Bestandteil des Beteiligungsverfahrens nach § 4a (3) BauGB sind – werden im Rahmen der parallel erfolgten Abwägung (siehe Themenpunkte oben) und der Ergänzung der Begründung abgearbeitet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 67 66 • 38059 Braunschweig

Stadt Helmstedt
FB Planen und Bauen
Herrn Dr. Jan Büchsenschuß
Postfach 16 40
38336 Helmstedt



Bezirksstelle Braunschweig
Fachgruppe 2
Helene-Künne-Allee 5
38122 Braunschweig
Telefon: 0531 28997-0
Telefax: 0531 28997-211

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599
IBAN: DE79 28050100 0001994599
SWIFT-BIC: BRLADE21LZO

Steuernr.: 64/220/14299
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen Unser Zeichen Ansprechpartner/in Durchwahl E-Mail

Datum

19.06.2014

**Bauleitplanung Helmstedt
Öffentliche Auslegung der o. a. Planunterlagen gem. § 3 (2)
und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

59. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Helmstedt

Ihr AZ.: OTE 345 vom 13.05.2014
Unser AZ.: 85-2-HE-HE-KI-mü

Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ im Ortsteil Emmerstedt

Ihr AZ.: OTE 345 vom 13.05.2014
Unser AZ.: 86-2-HE-HF-Emm-KI-mü

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Büchsenschuß,

zu der o.g. Bauleitplanung hatten wir mit Schreiben vom 06.03.2014 erstmalig Stellung genommen, deren Aussagen wir aufrecht halten.

Zwischenzeitlich wurden die Planunterlagen überarbeitet und ergänzt. Das Plangebiet besteht jetzt aus zwei Teilbereichen. Es ist ca. 3 ha groß, wovon 1,4 ha als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden sollen. Als Gewerbeflächen werden 0,33 ha festgesetzt. Darüber hinaus werden eine bebauungsfreie Fläche Landwirtschaft (0,36 ha) und Fläche für Landwirtschaft (0,58 ha) festgesetzt. Zum externen Ausgleich soll eine im weiteren Umfeld gelegene bisher noch intensiv bewirtschaftete Ackerfläche von 0,2 ha ökologisch aufgewertet werden.

Die Grenzänderung im nördlichen Bereich des 1. Teilbereichs hat keinen Einfluss auf unsere Sichtweise vom 06.03.2014. Bei dem 2. Teilbereich handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, deren südlicher Teil ökologisch aufgewertet werden soll. Hierbei bitten wir Folgendes zu beachten:

- Bei der Entwicklung einer Feldhecke sollten die Gehölze in einem hinreichenden Grenzabstand zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden gepflanzt werden, damit weder herüberwachsende Äste und Wurzeln noch Schattenwurf zu Bewirtschaftungserschwernissen bzw. Ertragseinbußen führen.

- Die verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche wird ggf. über Dränagen entwässert. Im Zuge der Planumsetzung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Dränung fachgerecht abgefangen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung, Landwirtschaftskammer, 27.06.2014:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1

38350 Helmstedt

Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“
Stellungnahme als Nachbar des angrenzenden Grundstückes Kreipke 23

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf das o.a. Baugebiet „Wiesenstraße-Ost“ erlaube ich mir, folgende Bedenken bzw. Anmerkungen zu geben:

- 1 | • Sollte durch das neue Baugebiet zusätzliches Oberflächenwasser in den vorhandenen Graben eingeleitet werden, ohne das Veränderungen am bestehenden Abfluss vorgenommen werden, möchte ich darauf hinweisen, dass der Rohrquerschnitt des Dükers an meiner hinteren Grundstücksgrenze nicht mehr ausreichend sein wird. Es hat sich gezeigt, dass bei Niederschlagsmengen um 20 Liter pro Quadratmeter das Wasser bereits bis zur Oberkante des Grabens aufstaut (so geschehen am Pfingstsonntag d.J.) .
- 2 | • Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass mir die Brieftaubenhaltung auch auf der Grundlage, dass die Kreipke zu einem Mischgebiet gehört und seinerzeit die Kleintierhaltung im dörflichen Charakter gefördert werden sollte, genehmigt wurde. Es ist nicht zu verhindern, dass bei den An- und Abflügen auf den heimischen Taubenschlag, die Tauben über die angrenzenden Grundstücke fliegen werden – so auch über die Grundstücke des neuen Baugebietes. Ich möchte sichergestellt wissen, dass die Ausweisung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet, in der eine Kleintierhaltung als Taubenzüchter ggf. nur bedingt möglich wäre, keine Einschränkungen und negativen Folgen in der Ausübung des Brieftaubensports für mich hat.

Mit freundlichen Grüßen

Punkt 1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gebietsabfluss in den vorhandenen Quergraben wird durch die hier vorgesehenen Planungen allerdings nicht erhöht. Entsprechend der Ergebnisse des Baugrundgutachtens wird die Niederschlagsbeseitigung auf den Baugrundstücken ausschließlich durch Versickerung, ggf. kombiniert mit Regenwassernutzungsanlagen, erfolgen. Durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens als Ausgleichsfläche besteht auch keine Möglichkeit für die neuen Anlieger, hier eine direkte Niederschlagswassereinleitung im Rahmen des wasserrechtlichen Gemeingebrauchs vorzunehmen. Die Niederschlagswasserbeseitigung von den Verkehrsflächen erfolgt über die großflächig ausgewiesene Versickerungsfläche direkt oberhalb des Bruchgrabens, sodass auch damit keinerlei Auswirkungen auf den Quergraben verbunden sein werden.

Der Rohrquerschnitt im Bereich des Durchlasses ist entsprechend den Regeln der Technik so dimensioniert, dass er Abflussereignisse im Bereich der Bemessungsregenspende sicher und schadlos ableiten kann. Bei außergewöhnlichen lokalen Starkregenereignissen ist ein Aufstau des Grabens vor dem Durchlass aber nicht immer auszuschließen. Unabhängig vom Baugebiet wird die Abflusssituation im Graben daher auch zukünftig zu beobachten sein und bei Bedarf auch angepasst.

Punkt 2

Die Errichtung und die Nutzung eines Taubenschlages ist baurechtlich genehmigt worden. Das 1999 dazu in Auftrag gegebene Gutachten zur Zulässigkeit eines Taubenschlages (zu erwartende störende Immissionen) untermauert die Genehmigung. In diesem Gutachten wurde festgehalten, dass „selbst bei einer Grenzbebauung oder bebauung in einem reinen Wohngebiet, [...] keine störenden Immissionen zu erwarten“ seien (Gutachten, Jansen, 1999, S. 2). Voraussetzungen waren hier ein Gesamttaubenbestand von 120 Tieren im Sommer, ca. 75 Tauben im Winter und einer Grenze von maximal 50 ständig freifliegenden Tauben.

Auf Grund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Wiesenstraße-Ost“ sind keine Konflikte mit der Ausübung des Brieftaubensports auf dem Grundstück Kreipke 23 zu erwarten.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

18 Helmstedt, den 04.08.2014

Im Auftrag

gez. Brumund