

V o r l a g e

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

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. OTB 354 „Gewerbegebiet A2 Barmke“
- Satzungsbeschluss –**

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 29.06.2018 bis einschließlich 10.08.2018 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

Die während der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 aufgeführt und sofern erforderlich mit einem entsprechenden Abwägungsbeschluss versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen (Anlage 3), zu den in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. OTB 354 „Gewerbegebiet A2 Barmke“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

Gez. Henning Konrad Otto

(Henning Konrad Otto)

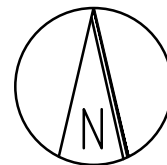
Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen

OTB 354 Gewerbegebiet A2 - Barmke mit örtlicher Bauvorschrift

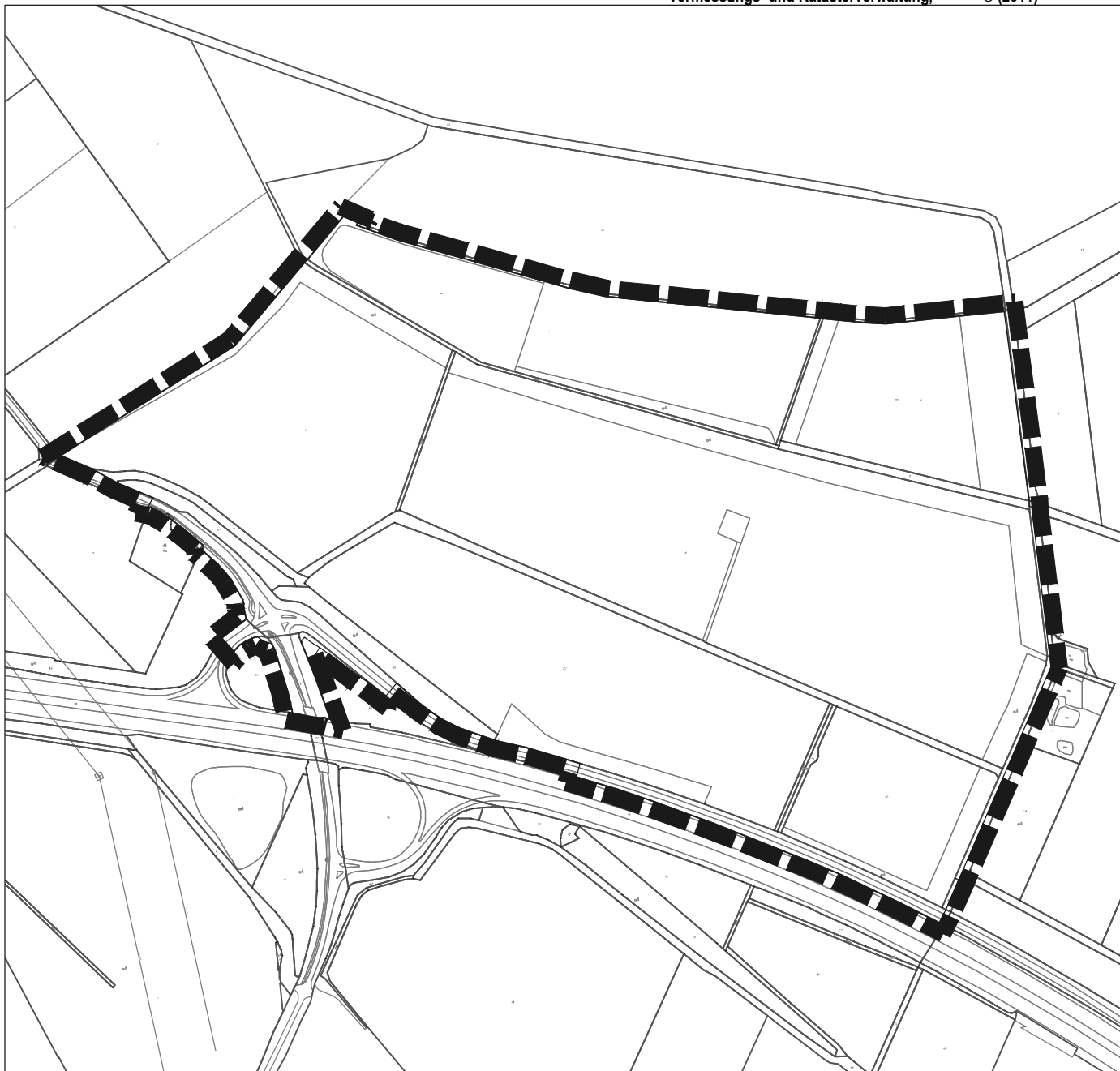


Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

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

Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich Nordöstlich der
bebauten Ortslage Barmke, wie dargestellt.

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 9

Maß der baulichen Nutzung

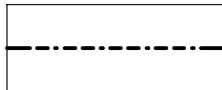


Grundflächenzahl



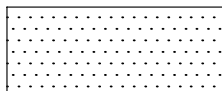
Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

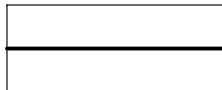


Baugrenze, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Verkehrsflächen

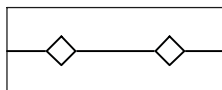


Straßenverkehrsflächen



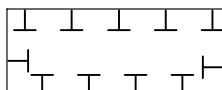
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Trasse GasLine, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten
Die Lage der Leitung ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



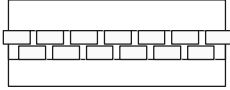
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 10

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 11

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche,
Begünstigte: Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger

Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 8



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche bei Nachtnutzung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)



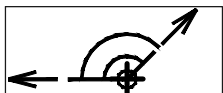
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche bei ausschließlicher Tagnutzung
(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr),

LPB VII

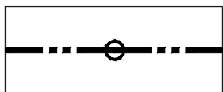
Zuordnung Lärmpegelbereiche (LPB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Richtungssektoren, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7.2



Ursprung / Nullachse, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7.2

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

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

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Gewerbegebiete in dem Planbereich des Bebauungsplanes OTB 354 "Gewerbegebiet Barmke- Autobahn".

Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Werbeanlagen

2.1 Unzulässig sind:

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

2.2 Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um max. 2,0 m überschreiten. Die Gesamthöhe darf maximal 15 m über dem gewachsenen Gelände betragen.

2.3 Freistehende Werbeanlagen sind wie folgt zulässig:

- Fahnenmasten bis max. 9,0 m, über gewachsenem Gelände
- sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 7,0 m über gewachsenem Gelände
- Werbetürme im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen unzulässig für:
 - 1.1 Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe, sofern sie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf insgesamt mehr als 100 m² Verkaufsfläche dauerhaft anbieten.
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
 - Reformwaren
 - Drogerien
 - Apotheken
 - Parfümerien
 - Sanitätshäuser
 - Oberbekleidung
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Uhren, Schmuck
 - Optik
 - Bücher
 - Schreibwaren
 - Büromaschinen, -einrichtung, Telekommunikation, PC, EDV-Bedarf
 - Foto
 - Sportartikel
 - Spielwaren
 - Fahrräder
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Glas, Porzellan, Geschenke, Hausrat
 - Antiquitäten und Kunstgegenstände
 - Heimtextilien, Handarbeitsbedarf
 - Blumen, Pflanzen
 - Zoobedarf
 - Babybedarf
 - Kioskbedarf/ Zeitschriften
 - Lebensmittel incl. Getränke
 - 1.2 Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie).
 - 1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe mit Unterrichtsräumen und Ähnliches sind in dem Lärmpegelbereich VII ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
2. Höhe baulicher Anlagen
 - 2.1 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist mit 15 m festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete technische Einrichtungen, wie z. B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlaufbauten oder Lüftungsanlagen, sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauNVO).
 - 2.2 Für Werbetürme gilt abweichend von der textlichen Festsetzung 2.1 eine maximale Höhe von 20 m. Ausnahmsweise sind auch höhere Werbetürme zulässig, wenn die Richtlinie zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht eingehalten wird und die zuständige Straßenbehörde zugestimmt hat. Werbetürme sind nur auf Grundstücken von mindestens 8.000 m² zulässig. Je Grundstück ist nur ein Werbeturm zulässig. Werbetürme im Sinne dieser Festsetzung sind mit Werbeanlagen versehene freistehende Werbepylone mit über 5 m Höhe. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB)

2.3 Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen und Werbetürme ist der höchste der baulichen Anlage angeschnittene Punkt des gewachsenen Geländes gem. § 5 Abs. 9 NBauO.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitigen Baugrenzen sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) Niedersächsische Bauordnung, Stellplätze und Werbeanlagen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)
4. In den Gewerbegebieten sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
5. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000k oder weniger (warmweiß) zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6. Die zulässige Einleitmenge an Niederschlagwasser von den Baugrundstücken in die öffentliche Kanalisation ist bis maximal 15 l/(s*ha) zulässig. (§ 9 (1) Nr. 16 b BauGB)
7. Anlagen und Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes dürfen ein Emissionskontingent L_{EK} von 65 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

7.1 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

7.2 Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent.

Zusatzkontingente in dB für den Richtungssektor:

Bezugskordinaten		Richtungssektor	Zusatzkontingent
x	y	Winkel A:	$L_{EK,zus}$ in dB(A)
632101	5794350	200° bis 290°	5

Erläuterung: Nord = 360° = 0°

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

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

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

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

Tabelle 1:

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

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

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

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

9.1 Bei Stellplatzanlagen mit mind. 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum wie z.B. Spitzahorn, Rotahorn, Stieleiche, Sumpfeiche, gewöhnliche Esche, schmalblättrige Esche, Winterlinde, holländische Linde zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bei Anlagen für PKW mit mehr als 10 Stellplätzen als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren. Festgesetzte Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung, Hochstamm, mind. 14 - 16 cm Stammumfang zu setzen.

9.2 Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mind. 2 m Breite, 6 m Fläche und einem durchwurzelbarem Raum von mindestens 12 m³ Volumen vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum ist mit einer Mindestdtiefe von 0,8 m mit einem Baums substrat nach FLL-Richtlinie oder gleichwertig herzustellen. Die offenen Flächen sind gegen Überfahren zu schützen.

9.3 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient der Anpflanzung, dem Erhalt und der Ergänzung vorhandener Gehölz- sowie Freiflächenstrukturen. Hierzu sind die vorhandene Gehölz-, Gras- und Staudenfluren zu erhalten bzw. zu entwickeln. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

10.2 Innerhalb der **Maßnahmenfläche 1** sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gras- und Staudenfluren durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge bei den Gehölzen sind nachzupflanzen.

10.3 Innerhalb der **Maßnahmenfläche 2** sind je 100 m² Fläche 1 standortgerechter Baum sowie 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind alleearartig entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Die verbleibenden Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, die Sträucher sind in Gruppen zu je 3 - 6 Stück zu pflanzen.

Stadt Helmstedt
Ortsteil Barmke
OTB 354

Gewerbegebiet A2 - Barmke

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

10.4 Innerhalb der **Maßnahmenfläche 3** sind Gras- und Staudenfluren, durchsetzt mit Gehölzstrukturen zu entwickeln. Zusätzlich ist von Ost nach West verlaufend ein naturnah anzulegender Graben in die Fläche zu integrieren.

- a) Die vorhandenen Gehölze im Süden sind zu erhalten.
- b) Von dem östlichen Rand der Maßnahmenfläche 3 bis zum Regenrückhaltebecken im Westen ist der geplante Entwässerungsgraben naturnah zu gestalten. Die Uferbereiche sind leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:5 auszubilden. Das Ufer ist innerhalb eines 20 m breiten Streifens aufzuweiten und durch naturnah gestaltete, an den Graben angebundene Stillwasserbereiche mit wechselnden Böschungsneigungen und einer Mindestdtiefe von 1,50 m zu erweitern. Der anfallende Bodenaushub ist angrenzend zu einer flachen Verwallung zu modellieren.
- c) Innerhalb des 20 m breiten Streifens der Grabenrenaturierung sind beidseitig des Grabens vereinzelt oder in Gruppen Einzelbäume (Kopfweiden) anzupflanzen. Am südlichen Rand des Streifens sind auf einer Fläche von mindestens 4.000 m² Strauchpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen im Raster 1 x 1 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Streifens sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.
- d) Innerhalb der Fläche sind Gehölzinseln in Gruppen aus standortheimischen Laubgehölzen im Raster 2 x 2 m anzulegen. Es sind mind. 4 Gehölzinseln mit einer Mindestfläche von insgesamt 10.500 m² anzulegen.
- e) Die übrigen Flächen sind durch Mahd und/oder extensive Beweidung zu einer artenreichen extensiven Grünlandfläche zu entwickeln.

Das Mahdgut ist abzufahren.

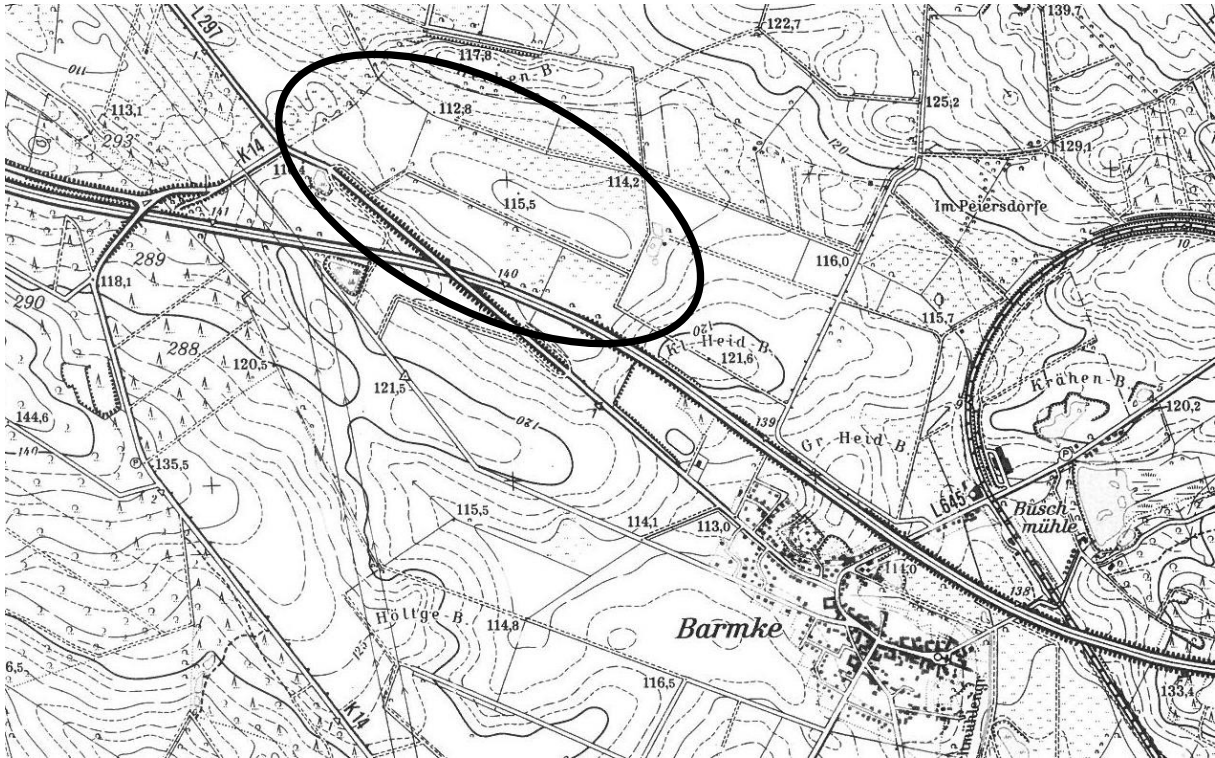
10.5 Die Anpflanzungen der Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände sind gegen Wildverbiss zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art in der auf den Abgang folgenden nächstmöglichen Pflanzzeit zu ersetzen.

11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

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

Begründung zum Bebauungsplan OTB 354 "Gewerbegebiet A2 - Barmke"



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



Stand: 10/ 2018
§ 10 (1) BauGB

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

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

Stadt Helmstedt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Rechtsgrundlagen - Stand: 18.09.2018 -	4
1.0 Vorbemerkung	5
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	5
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
2.0 Planinhalt/ Begründung	10
2.1 Baugebiete	10
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
2.1.3 Bauweise, Baugrenzen	12
2.2 Verkehrliche Belange	12
2.3 Immissionsschutz	18
2.4 Grünordnung	26
2.5 Landwirtschaft	27
2.6 Waldflächen	28
2.7 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien	29
2.8 Vorbeugender Brandschutz	30
2.9 Kampfmittel	30
2.10 Archäologie	30
2.11 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie	30
3.0 Umweltbericht	32
3.1 Einleitung	32
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	32
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	33
3.1.3 Merkmale des Vorhabens	34
3.1.4 Planungsalternativen	34
3.1.5 Nullvariante	35
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	35
3.2.1 Bestandsbeschreibung allgemein	36
3.2.2 Schutzgüter	36
3.2.3 Schutzgebiete	44
3.3 Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	44
3.3.1 Zu erwartende Auswirkungen	44
3.3.2 Entwicklungsprognose	49
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen	49
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	49
3.3.5 Andere Planungsmöglichkeiten	51
3.4 Zusatzangaben	51
3.4.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	51
3.4.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	51
3.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	53
4.0 Eingriffsbilanzierung	54
4.1 Boden	56
4.2 Biotope/ Maßnahmenflächen	57
4.3 Gesamtübersicht	64

Stadt Helmstedt

4.4	Quellenangaben	65
5.0	Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	66
6.0	Flächenbilanz	67
7.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	67
8.0	Zusammenfassende Erklärung	74
8.1	Planungsziel	74
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung	75
9.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	77
10.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	78
11.0	Verfahrensvermerk	78

Rechtsgrundlagen**- Stand: 18.09.2018 -**

- 1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3 Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1
des Gesetzes vom 15. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3370)
- 7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(NAGBNatSchG)
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- 8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 25. Sept. 2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- 9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

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

Die Stadt ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (III 2.4 (10)) und Tourismus (III 2.4 (10)) festgelegt. Durch das Stadtgebiet verlaufen Haupteisenbahnstrecken (IV 1.3 (2)) mit einem Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (IV 1.3 (2) und (4)) sowie die Autobahn A 2 und Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)). An das nordöstliche und östliche Stadtgebiet grenzt der

¹⁾ Landschaftsrahmenplan Helmstedt für den Landkreis Helmstedt, 2003

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

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

Naturpark Elm-Lappwald mit den RROP-Festlegungen Vorbehaltsgebiet für Wald (III 2.2 (4)), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) und (8)) und Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)). Weiterhin stellt der Naturpark ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dar (III 2.5.2 (6)).

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

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

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

Aufgrund der geplanten Entwicklung eines Gewerbegebietes im Umfang von rd. 35 ha im Außenbereich in unmittelbarer Nähe zu der Autobahnanschlussstelle Rennau, wurde die Überprüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens notwendig. In diesem Zusammenhang wurde von dem Zweckverband Großraum Braunschweig am 21.01.2016 eine Antragskonferenz durchgeführt. Nach erfolgter Erörterung der Sachlage sowie Abwägung aller Belange wurde festgestellt⁴⁾, dass auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden kann. Folgende Maßgaben sind zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung zu berücksichtigen:

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

Stadt Helmstedt

▪ *Zitat Anfang*

"Maßgaben

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

- Landwirtschaft

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

- Schutzgut Boden

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

- Verkehr

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

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

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

Hinweise für die nachfolgenden Verfahren

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

- Verkehr

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

- Forstwirtschaft

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

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

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

- Wasserwirtschaft

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

- Ver- und Entsorgung

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

▪ Zitat Ende

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit Beginn Frühjahr 2017 erfolgte eine artenschutzrechtliche Kartierung der Flächen sowie deren Umgriff, zur Feststellung der vorkommenden Arten. Hierbei erfolgte neben der Bestandsaufnahme der Avifauna, Fledermäuse, Feldhamster, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge auch die Feststellung von Pflanzen der Rote Liste Arten. In Ver-

Stadt Helmstedt

bindung mit der im Mai/Juni 2017 erfolgten Biotoptypkartierung wurde unter Berücksichtigung des § 1a BauGB im Rahmen der weiteren Planaufstellung die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung präzisiert.

In Gegenüberstellung von Bestand und Planung kann eine vollständige Kompensation des Eingriffes nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Insofern wurden externe Ausgleichsmaßnahmen in die Bilanzierung eingestellt und vor Satzungsbeschluss gesichert.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

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

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

aus Vorsorgegründen im Lärmpegelbereich VII ausgeschlossen. Auf den verbleibenden Flächen besteht noch ausreichend Raum, derartige Nutzungen umzusetzen.

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

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

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

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

2.1.3 Bauweise, Baugrenzen

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

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

2.2 Verkehrliche Belange

Der Erschließung der geplanten Baufläche kommt eine vordringliche Bedeutung zu.

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

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

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

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

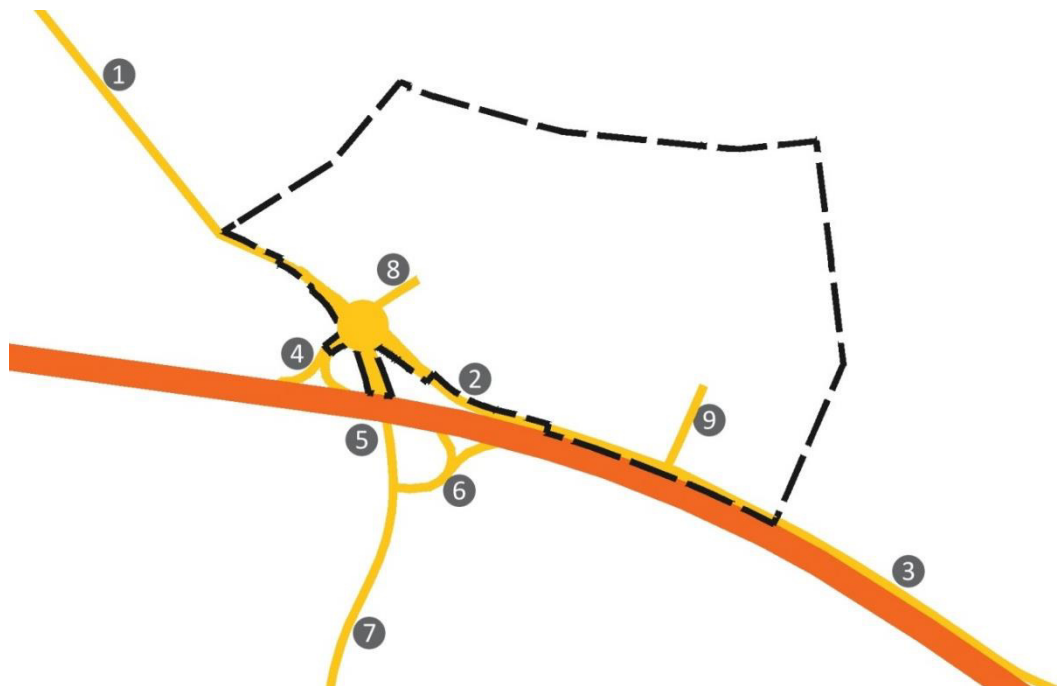
Die Gegenüberstellung des Prognose-Nullfalls mit dem Planfall verdeutlicht die Änderung der Verkehrsmengen in den jeweiligen Abschnitten.

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

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

Stadt Helmstedt

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



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

WTV = durchschnittliche werktägliche Verkehrsmenge

Stadt Helmstedt

- Äußere Erschließung

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



Quelle: Ingenieurgesellschaft Nordwest GmbH

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

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

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

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

Stadt Helmstedt

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

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

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

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

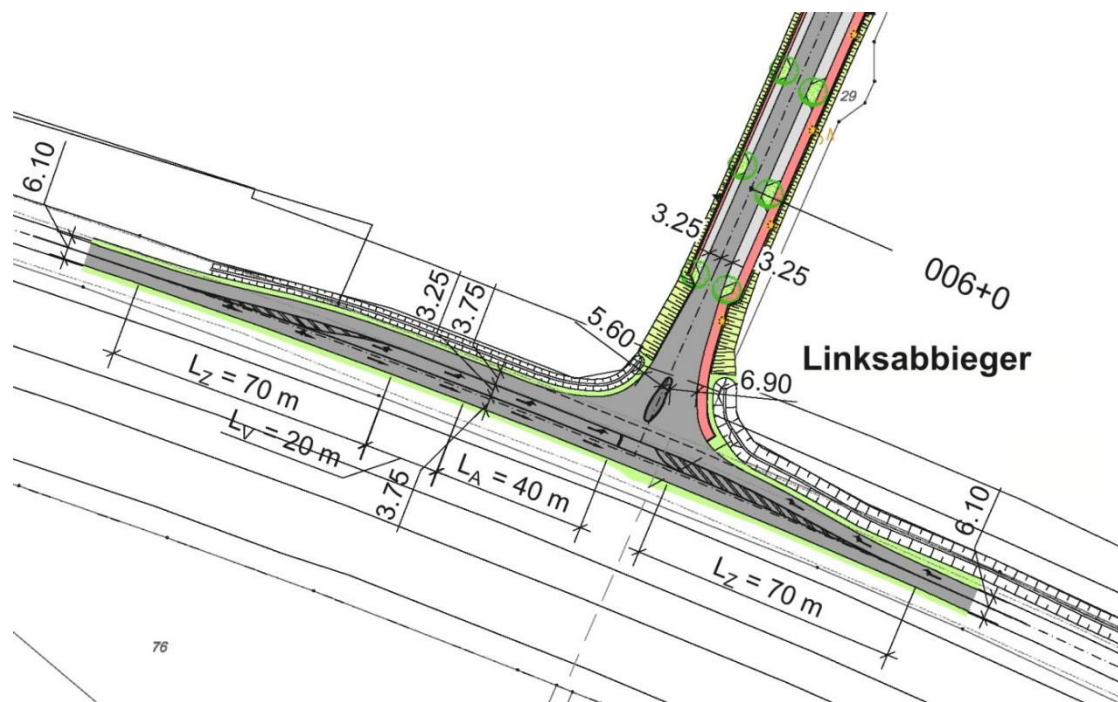
Für die Kreisfahrbahn bis zur Hinterkante Fahrbahnteiler ergibt sich folgender Aufbau:

Betondecke	29 cm
Schottertragschicht	20 cm
Frostschuttschicht	30 cm
Gesamtdicke	79 cm

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

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

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



Quelle: Ingenieurgesellschaft Northwest GmbH

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

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

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

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

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

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

- Innere Erschließung

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

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

- Park- und Stellplatzflächen

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

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

- Radverkehr

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

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

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

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

- ÖPNV

Um die Attraktivität des Gewerbegebietes zu erhöhen resp. die Erreichbarkeit durch den ÖPNV sicherzustellen, betrachtet die Planung eine Einbindung in das bestehende Busnetz. In diesem Zusammenhang wurde die Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig beteiligt, welche dem Grunde nach eine Einbindung in das Netz der Linie 394 für möglich hält. Die Linie ist stark auf den Schülerverkehr ausgerichtet und müsste von den Haltestellen in Barmke mittels Stichfahrt das geplante Gewerbegebiet anbinden. Insofern wird auch die Einbindung des Gewerbegebietes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) weiter abzustimmen sein. Der vorhandene Straßenquerschnitt lässt sowohl die Anlage von Busbuchten als auch von Haltestellenkaps zu.

- Bauverbotszone/ Bereich ohne Zu- und Abfahrt

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

Grundsätzlich gilt in Bauverbotszonen, dass in diesen Bereichen Werbeanlagen und bauliche Anlagen, auch solche, die nach der NBauO verfahrensfrei sind, nur mit besonderer Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden dürfen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Bauverbotszonen entlang der Landesstraße und Bundesautobahn, indem die vorhandenen Heckenstrukturen mittels Festsetzung der Maßnahmeflächen für den Erhalt oder die Entwicklung von Gehölzstrukturen derart ergänzt werden, dass die Grenze der Bauverbotszone vollständig in dem Bereich der Heckenstrukturen aufgeht. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan im Bereich der Bauverbotszone keine Bauflächen fest, so dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich ausgeschlossen wird. Insofern bedarf es keiner gesonderten Festsetzung. Gleiches gilt für Bereiche ohne Zu- und Abfahrt im Abschnitt der Landesstraße. Durch die festgesetzte Maßnahmenfläche ohne weitere Flächenfestsetzung ist ein Straßenanschluss in diesen Bereichen nicht möglich. Einzig die konkreten öffentlichen Verkehrsanbindungen an die Landesstraße werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Über die sog. "Bauverbotszonen" hinaus besteht entlang der Bundesautobahnen zusätzlich eine Baubeschränkungszone von 100 m, in der es bei der Errichtung von Werbeanlagen einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedarf.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBS) zu beachten. Darüber hinaus regelt die vorliegende örtliche Bauvorschrift die Werbeanlagen.

2.3 Immissionsschutz

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und die infolge zulässigen Nutzungen entstehen Emissionen sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch die verbundenen Verkehre, welche auf die umliegenden Ortschaften Rennau, Rottorf und Barmke einwirken können. Gleichfalls bestehen durch die angrenzenden Straßen Lärmemissionen, welche sich auf das Plangebiet auswirken.

Um die schalltechnischen Beeinflussungen des Planvorhabens abschätzen zu können und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu gewährleisten, wurde ein schalltechnisches Gutachten⁶⁾ erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Der Gutachter berücksichtigt für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms die Ergebnisse vorliegender Verkehrsdaten. Für den Abschnitt der BAB A2 geht das Gutachten von einer Verkehrsmenge von rd. 92.000 Kfz/Werktag, für die L 297 Richtung Rennau von 4.300 Kfz/Werktag, für den Bereich der L 297 südlich des Gewerbegebietes 4.850 Kfz/Werktag und weiter in Richtung Barmke von rd. 1.900 Kfz/Werktag sowie für

⁶⁾ Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet A2-Barmke" der Stadt Helmstedt, Garbsen, den 13.04.2018

die K 14 von rd. 2.500 Kfz/Werktag aus. Bei der inneren Erschließung wird von einer Gesamtbelastung von 6.050 Kfz/Werktag ausgegangen. Der LKW-Anteil schwankt je nach Straßenabschnitt zwischen 30 % südlich des Gewerbegebietes, 11 % im übrigen Bereich der L 297 und rd. 4 % auf der K 14.

Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation der Autobahn 2 sowie der angrenzenden Landes- und Kreisstraße erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 ⁷⁾ unter Beachtung der Regelungen der DIN 4109 ⁸⁾. Für den Planbereich besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm.

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

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

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

⁷⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

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

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

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

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

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

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

Verkehrslärm

Auswirkungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der BAB A2, der L 297 sowie der K 14 vorbelastet. Die resultierende Immissionsbelastung im Plangebiet aus Verkehrslärm liegt für das maßgebende 1.OG am Tag zwischen 60 und 76 dB(A). Die höchsten Pegel liegen dabei im Süden des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zu der Anbindung der inneren Erschließung an die L 297. In diesen Bereichen ist die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zu der Baugebietsgrenze festgesetzt, so dass beidseitig im unmittelbaren Bereich der inneren Erschließung es zu kleinteiligen Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte kommen kann. Der maßgebliche Orientierungswert in Anlehnung an die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags, wird weitreichend, bis nördlich der inneren Erschließung überschritten.

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

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

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

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang des Baugebietes ist aufgrund der im Vergleich zu der BAB A2 tieferen Lage von bis zu rd. 5 m nicht zielführend. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2 m auf der Grundstücksgrenze durch z. B.

Stadt Helmstedt

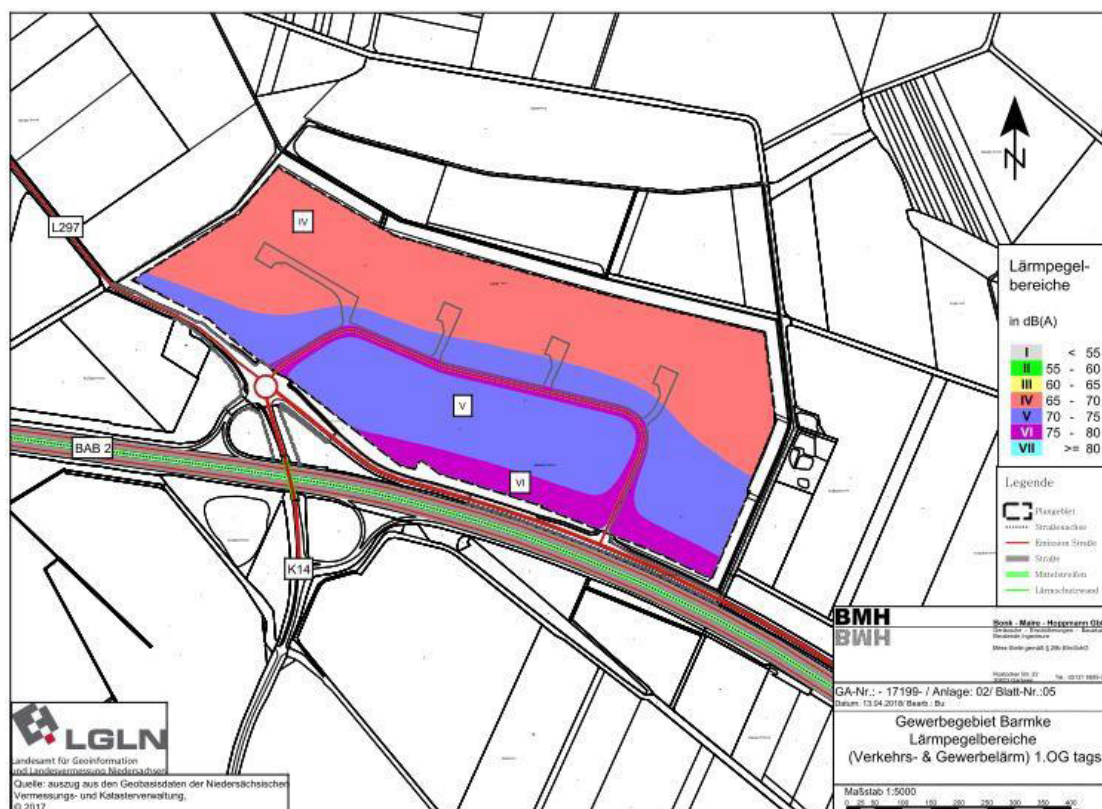
eine Mauer, ggf. im Erdgeschoss der südlichen Bauflächen zu Pegelminderungen führen kann, jedoch nicht in den darüber liegenden Geschossen. Idealerweise ist eine Lärmschutzanlage direkt an der Lärmquelle anzusiedeln. Aufgrund der verbleibenden Durchdringungen für die Zu- und Abfahrten der BAB A2 sowie in Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen wird in Bezug auf die geplante gewerbliche Nutzung eine höhere Lärmbelastung in Kauf genommen. Auch bei der Errichtung von Lärmschutzwänden ist eine Überschreitung in den obersten Geschossen nicht auszuschließen.

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

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

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

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



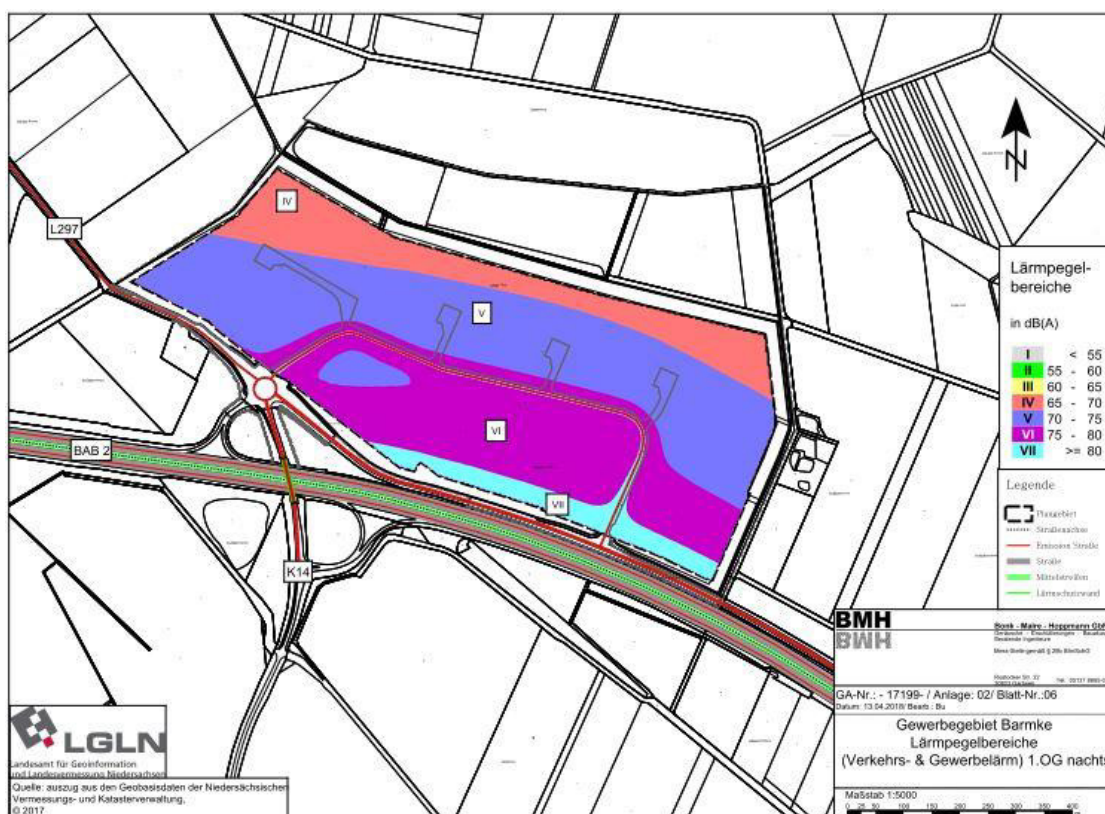
Bei dem ersten gewählten Ansatz werden die Verkehrsmengen "tags" angesetzt, zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche. Der Ansatz der Norm geht davon aus, dass die Verkehrslärmimmissionen in der Nachtzeit i. d. R. um 10 dB(A) geringer sind als am

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

Stadt Helmstedt

Tage, so dass eine differenzierte Betrachtung der Geräuschsituation "nachts" nicht erforderlich wird.

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



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

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

Grundsätzliche Regelungen zum passiven Schallschutz werden in der VDI 2719 ¹²⁾, dem Abschnitt 5 der DIN 4109 ¹³⁾ sowie in der 24. BImSchV ¹⁴⁾ getroffen. Sowohl die VDI 2719 als auch die 24. BImSchV setzen detaillierte Kenntnisse der baulichen Verhältnisse (Wandaufbauten, Fensterflächen, etc.) voraus, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht erhoben wurden. Aus diesem Grunde trifft der Bebauungsplan Festsetzungen auf der Grundlage der DIN 4109, die pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raums definieren. Die Norm legt in Abhängigkeit von der Raumart (Schutzwürdigkeit, Nutzung) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamtaußenbauteil in Abhängigkeit von einem Lärmpegelbereich fest. Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können.

Die maßgebenden Lärmpegel für den Freiflächenschutz (Beurteilungsraum tags, EG) schwanken zwischen 60 und 74 dB(A), wodurch die anzusetzenden 65 dB(A) in Teilbereichen überschritten werden. Auch hier ermittelt das Schallgutachten die Lärmpegel für die freie Schallausbreitung, ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von baulichen Anlagen. Da einerseits im Rahmen der vorliegenden Planung noch keine konkreten Nutzungen und somit auch Aussagen zu Freiflächennutzungen getroffen werden können, und andererseits sich durch vorgelagerte Baukörper oder Eigenabschirmung Pegelminderungen i.d.R. von 10 dB(A) erzielen lassen, erfolgt auch hier der Verweis auf den zu erfolgenden Einzelnachweis.

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

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

Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass z.B. für Schlafräume oder Hotelzimmer ggf. eine Zwangsbelüftung erforderlich wird, die

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

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

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

dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen oder im Einzelfall wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist. Gleichfalls ist auch hier durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Lage von besonders schutzbedürftigen Räumen in den geringer verlärmten Bereichen einzuplanen.

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

Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen

Die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes sowie des Linksabbiegers im Bereiche der L 297 zur Anbindung des Planbereiches ist nach den VLärmSchR 97 als "erheblicher baulicher Eingriff" zu bewerten. Insofern ist gemäß der sechzehnten Verordnung zum Bundesimmissionsschutz (16. BImSchV) für die betroffene Nachbarbebauung zu prüfen, ob die Baumaßnahme einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auslöst. Da die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung über 800 m von den relevanten Straßenbereichen entfernt liegt, werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus ist gemäß TA Lärm eine Beurteilung der anlagenbedingten Verkehre zu betrachten. Hierbei wird i.d.R. davon ausgegangen, dass bei einer Entfernung von 500 m eine Durchmischung der Verkehre aus dem Plangebiet sowie dem üblichen Straßenverkehr erfolgt, so dass eine direkte Zuordnung der ursächlichen Verkehre nicht mehr erfolgen kann. Innerhalb eines Abstandes von 500 m vom Gewerbegebiet sind keine schutzbedürftigen Nutzungen entlang dieser Strecke vorhanden. Das Gutachten prüft hier, um eine Aussage treffen zu können, trotz alledem die Auswirkungen der Zusatzverkehre auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufpunkte in den Ortschaften Rennau und Barmke. Dabei wird entweder anhand von bestehenden Bebauungsplänen oder der vorhandenen Nutzung grundsätzlich von einem Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete ausgegangen.

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

Gewerbelärm

Die Geräuschemissionen des Plangebietes werden durch die anlagenbedingten Geräusche wie Parkplatzlärm, Lieferverkehr, Ladetätigkeiten, Lüftungsanlagen etc. bestimmt. Für die Flächen des Planbereiches werden die für Gewerbegebiete "typischen" flächenbezogenen Emissionskontingente von 65 dB(A) tags sowie 55 dB(A) nachts festgesetzt, und die Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen in den angrenzenden Ortschaften betrachtet. Dabei wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes an den relevanten Aufpunkten in den angrenzenden Ortschaften angenommen. Exakte Aussagen oder Untersuchungen zu bestehenden Gewerbebetrieben

Stadt Helmstedt

in der Umgebung liegen dem Schallgutachten nicht vor. Insofern wurde bei der Geräuschvorbelastung durch Gewerbelärm auf das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm zurückgegriffen, welches besagt:

- Zitatbeginn

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

- Zitatende

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

Südwestlich des Plangebietes besteht in unmittelbarer Nachbarschaft keine schutzbedürftige Bebauung. Insofern wird im Hinblick auf die Schallabstrahlung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, richtungsabhängige Zusatzkontingente festzusetzen. Die exakte Ausrichtung erfolgt anhand des Richtungssektors im Uhrzeigersinn zwischen 200° bis zu 290° bei einem 360° Kreis. In diesem Bereich wird ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) tags sowie nachts festgesetzt. Der Ursprung sowie die Nullachse (0° = 360°) sind zeichnerisch sowie durch die exakten Koordinaten festgesetzt. Die Nullachse entspricht der Nordrichtung.

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

Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

2.4 Grünordnung

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

Die umfangreichen Gehölzbestände in der Umfassung der Bauflächen werden als zu erhalten festgesetzt. Dieses erfolgt über die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Nummer 1. Dabei werden die Anpflanzungen größer gefasst als vorhanden, so dass neben dem Bestand zusätzliche Gehölzbereiche entstehen werden. Die Festsetzung dient einerseits der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, andererseits stellen die Gehölze bereits strukturgebende Gehölzbestände dar, die der Eingrünung der Baugebiete dienen.

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

Der überwiegende Anteil der Ausgleichsmaßnahmen soll in der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 3 im Norden des Planbereiches umgesetzt werden. Neben der Errichtung eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens in der angrenzenden Fläche für die Wasserwirtschaft sollen hier vordringlich Offenlandbiotope mit einzelnen Gehölzinseln entstehen. Vorhandene Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und in die Planung integriert. Gleichzeitig wird der das zukünftige Baugebiet querende Graben III. Ordnung verlegt und durch das Gebiet geführt. Die Uferbereiche werden leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungsneigungen ausgebildet. Zusätzlich erfolgt innerhalb eines rd. 20 m breiten Streifens durch Aufweitungen und durch die Anlage von bis zu 1,50 m tiefen Stillwasserbereichen, welche naturnah gestaltet werden.

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

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

2.5 Landwirtschaft

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

Die vorhandenen Drainagen sind abzufangen bzw. neu zu verlegen. Zu den Flurstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung ist ein Abstand mit Bewuchs einzuhalten. Hier

wird in Analogie des sog. "Schwengelrechts" auf einen Abstand von mindestens 0,6 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen abgestellt. Ansonsten gelten die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes.

2.6 Waldflächen

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

Aufgrund der Entwicklung sind am Nord- und Ostrand sowie auf Teilflächen im Süden mittlerweile Gehölzstrukturen entstanden, welche im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) als Wald anzusprechen sind.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich von Bebauung soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Dies stellt allerdings eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen nicht eingehalten werden kann. Im vorliegenden Fall wurden die sich als Waldflächen entwickelten Heckenstrukturen gerade aus dem Grunde errichtet, um eine geplante gewerbliche Nutzung zur freien Landschaft abzuschirmen. Insofern war hier auch bereits zum damaligen Zeitpunkt eine gewerbliche Nutzung geplant und in diesem Zusammenhang im Vorfeld Anpflanzmaßnahmen vorgenommen. Durch die angrenzenden Straßensysteme liegt für Teilbereiche bereits eine Beeinflussung vor, sodass von einem beeinträchtigten Zustand der ökologischen Funktionen auszugehen ist.

Vor dem Hintergrund des Planungsziels, ein Gewerbegebiet mit Anschluss an die BAB für den Plangeltungsbereich zu entwickeln, weicht die Stadt Helmstedt für diesen Bereich daher von diesem Grundsatz der Raumordnung ab. Andere Flächen im Gemeindegebiet stehen aus unterschiedlichen Gründen für eine derartige bauliche Inanspruchnahme nicht zur Verfügung. Infolgedessen kommt der Entwicklung von Bauflächen an diesem Standort ein hohes Gewicht zu.

Um der Gefahrenabwehr Rechnung zu tragen, wird entsprechend der vorhandenen Gehölzstrukturen von den relevanten Bereichen mit einem Abstand von 25 m durch die Definition der Baugrenze im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert.

Die Gehölzstrukturen verbleiben voraussichtlich im Eigentum der Stadt Helmstedt, so dass mittels geeigneter Pflegemaßnahmen hier zusätzlich steuernd eingegriffen werden kann.

Bezüglich der Einstufung als Waldflächen haben sich die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens geäußert. Entsprechend der Stellungnahme sind die Flächen im Norden und Osten der Bauflächen sowie die Fläche mittig im Süden als Waldflächen anzusprechen. Die Bereiche mit Gehölzstreifen mit einer Breite um die 20 m oder weniger (baumartendominiert) oder mit dominierenden Straucharten (geschätzt ca. 25 % der angesprochenen Gehölzstreifen) sind bzgl. des Waldcharakters nicht als Wald anzusprechen. Dieser Auffassung schließt sich die Stadt an.

Die insofern als Wald einzustufenden bestockten Bereiche werden in dem Bebauungsplan durch entsprechende Abstandswahrung der Baugrenzen berücksichtigt. Zusätzlich werden die im Sinne des Waldgesetzes zu behandelnden Waldflächen sowie die weiteren Gehölze des Gewerbegebietes umfassend, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung als zu erhaltend festgesetzt. In den übrigen bestockten Bereichen bzw. in den Bereichen, in denen die Bestockung großflächig erweitert wird, wird die Stadt bei der Umsetzung vordringlich Straucharten ansiedeln, welche weder einen waldartigen Charakter entstehen lassen noch einen entsprechenden Abstand zur Gefahrenabwehr erfordern. Die bestockte Fläche im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs resp. der Anbindung des Gewerbegebietes sowie des Linksabbiegers weisen dementsprechend keinen Waldcharakter auf und sind folgerichtig auch nicht entsprechend zu behandeln.

Insofern wird eine Waldumwandlung nicht erforderlich.

2.7 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien

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

Mangels geeigneter Kanalnetze und Vorfluter gestaltet sich eine Ableitung des Regenwassers schwierig, so dass für die Regenwasserbewirtschaftung eine eigenständige Lösung gefunden werden muss. Insofern besteht die Planungsabsicht, nordwestlich des Planbereiches eine Regenwasserrückhaltung zu errichten, welche durch kleinere Rückhalteeinrichtungen oder straßenbegleitende Mulden ergänzt wird. Gleichfalls ist auch eine Kombination von öffentlicher und privater Rückhaltung unter Anwendung von § 96 Abs. 3 NWG denkbar. Von einer grundsätzlichen Versickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenschichten nicht auszugehen. Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang eine Fläche für die Wasserwirtschaft fest, sowie trifft Regelungen zu dem Maximalabfluss aus den jeweiligen Baugrundstücken. Insofern wird eine wirtschaftliche Kombination aus zentraler und bei Bedarf individueller Regenrückhaltung geschaffen.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt.

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

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

2.8 Vorbeugender Brandschutz

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

Zu der Löschwasserversorgung gibt der Landkreis Helmstedt noch folgende Hinweise:

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

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

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

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

2.9 Kampfmittel

Entsprechend der beantragten Luftbildauswertung bei dem Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln- Hannover zeigen die Aufnahmen keine Bombardierungen im Planbereich. In Bezug auf Abwurfkampfmittel bestehen für die vorhandene Nutzung keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

2.10 Archäologie

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

2.11 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie

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

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Suchräume für schutzwürdige Böden aufgrund der Fruchtbarkeit und Seltenheit der Böden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist der Boden des Plangebietes bereits vorbelastet. Bei dem vorhandenen obersten Bodenschichten handelt es sich um Pseudogley mit einer darunter liegenden Tonsteinschicht, durchzogen von einer Karbonatsteinschicht. Aufgrund der besonderen Lagegunst für die geplante Nutzung sowie der im mittleren Bereich liegenden Boden und Ackerzahlen von 48 bis 52 wird die Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens in Kauf genommen.

Innerhalb der Versiegelungen und Teilversiegelungen werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut erzeugt, die bezogen auf die Größe der Änderungsbereiche allerdings nur kleinräumig entstehen. Veränderungen des Bodens bei den Bauarbeiten sind durch den Aushub von Baugruben, die Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabung und Aufschüttung sowie durch das Befahren mit schweren Baumaschinen zu erwarten. Schichtung, Form und Struktur des gewachsenen Bodens wird verändert unter gleichzeitiger Zerstörung der Bodenfunktionen.

Versiegelungen liegen bisher nur im Bereich der Feldwege und eines Scheunengebäudes vor. Insofern erfolgt ein Eingriff überwiegend in bisher ungestörten Boden.

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

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

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

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung wurde der im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt. Der Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

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

3.1 Einleitung

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

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

Stadt Helmstedt

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

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹⁸⁾, des Landschaftsrahmenplans (LRP)¹⁹⁾ für den Landkreis Helmstedt, des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Zusätzlich wurden u.a. vorhandene Gutachten²⁰⁾ ²¹⁾ ²²⁾ ²³⁾ in die Planabwägung und -bewertung eingestellt.

¹⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁸⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).

¹⁹⁾ Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP). Adelebsen, 2004.

²⁰⁾ Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet A2-Barmke" der Stadt Helmstedt, Garbsen, den 13.04.2018

²¹⁾ Institut für Grundbau und Bodenmechanik, Technische Universität Braunschweig, Die geologischen und hydrologischen Untersuchungen zur Planung der Hausmülldeponie Heidberg, Projekt-Nr. 1729/1, Braunschweig, Juli 1995

²²⁾ Umwelt und Planung Dr. Theunert, Artenschutzgutachten zu einem an der Autobahnausfahrt Nr. 60 (Rennau/Barmke der BAB A2 vorgesehenen Gewerbegebiet, Hohenhameln, September 2017

²³⁾ Umwelt und Planung Dr. Theunert, Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Fledermausarten im FFH-Gebiet Dorm durch die Errichtung und den Betrieb eines Gewerbegebietes am BAB A2-Anschluss "Rennau/Barmke", insbesondere die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermausarten betreffend, Hohenhameln, den 13.02.2018

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

3.1.3 Merkmale des Vorhabens

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

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

3.1.4 Planungsalternativen

Der Stadt Helmstedt stehen derzeit keine geeigneten Flächen, die für die Umsetzung eines Gewerbegebietes dieser Größenordnung für eine Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen, welches in unmittelbarer Nähe zu übergeordneten Straßensystemen liegt und unter minimaler Beeinträchtigung der Schutzgüter umgesetzt werden kann, zur Verfügung.

In der Gemarkung der Stadt Helmstedt befinden sich vier Anschlussstellen an die BAB2 mit Rennau (60), Helmstedt West (61), Helmstedt-Zentrum (62) und Marienborn/Helmstedt (63). Die Anschlussstelle 61 sowie die nördlichen und südlichen Flächen liegen vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Lappwald. Für die Anschlussstelle 62 und 63 trifft dieses vordringlich für den nördlichen Bereich zu. Die Anschlussstelle Marienborn/ Helmstedt besitzt nur für die südliche Fahrbahn eine reguläre Anbindung; hinzu kommen ausgedehnte Waldflächen sowie im Süden der Stadt bestehende gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauungen, welche eine Nutzung ausschließen. Neben dem nördlich der Anschlussstelle Helmstedt-Zentrum bestehenden Landschaftsschutzgebiet, ausgedehnten Waldflächen und der unmittelbare Nähe zur bebauten Ortslage ist eine Umsetzung nicht gegeben. Die Anschlussstelle Helmstedt-West grenzt ebenfalls im Süden an das bestehende Landschaftsschutzgebiet Lappwald an. Im Süden, parallel zur B 244 verlaufen ausgedehnte Waldflächen, welche eine Anbindung nur unter Eingriff in Waldflächen ermöglichen würde. Im Bereich der Anbindung der Bundesstraße an die Straße "Zur neuen Breite" ist wiederum die Nähe zur Wohnbebauung ein Restriktiv.

Unter Einbeziehung der K 14 südlich der Anschlussstelle Rennau besteht die unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet "Dorm" sowie das LSG "Schunter", welches von Westen bis an die Kreisstraße heranreicht. Im Norden der Anschlussstelle beginnt erst nördlich der Ortslage von Rennau und westlich der Weidenkampstraße (L 297) das LSG "Lappwald".

Da die Fläche der vorliegenden Planung durch die direkte Anbindung an die L 297 sowie die BAB 2 räumlich sehr günstig liegt, keine raumordnerischen Schutzausweisung bestehen und der Großteil der Fläche sich bereits im Besitz des Landkreises Helmstedt befindet, kommt eine andere Fläche nicht in Betracht. Die Stadt Helmstedt plant ein Gewerbegebiet, welches vordringlich Nutzungen aufnehmen soll, welche ein hohes Verkehrsaufkommen bedingen, und insofern die Nähe zu übergeordneten Straßensystemen benötigen. Diese Affinität ist in unmittelbarer Nähe zu dem Autobahnanschluss "Barmke" gegeben. Hier können die Verkehre direkt von und auf die Autobahn 2 geleitet werden, ohne bestehende Bebauung über die Maße mit zusätzlichen Verkehren zu belasten.

Die vorgeschaltete Überprüfung der Erforderlichkeit eines raumordnerischen Verfahrens²⁴⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einzelner Belange (s. Kap. 1.2) der Standort für eine gewerbliche Ansiedlung ohne Durchführung eines Raumordnungsverfahrens entwickelt werden kann.

3.1.5 Nullvariante

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

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

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

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

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

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

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

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

²⁴⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Raumordnungsverfahren "Vorhabenplanung Barmke/ Rennau", Landesplanerische Stellungnahme über die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens, Braunschweig, 27.04.2016

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

3.2.1 Bestandsbeschreibung allgemein

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

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

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

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

3.2.2 Schutzgüter

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

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

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

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

- Schutzgut Mensch

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

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

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für den Planungsbereich und die an den Bereich angrenzenden Flächen wurde im Mai 2017 eine Biotoptypen-Kartierung durchgeführt (Karte s. S. 38).

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

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche untergliedert; einerseits in die für das Gewerbegebiet erforderliche Fläche mit umfassenden Gehölzstrukturen sowie der erforderlichen Erschließung, andererseits die nördlich angrenzenden Flächen, welche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Stadt Helmstedt

Insgesamt bestehen folgende Biotoptypen innerhalb des Plangebietes:

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

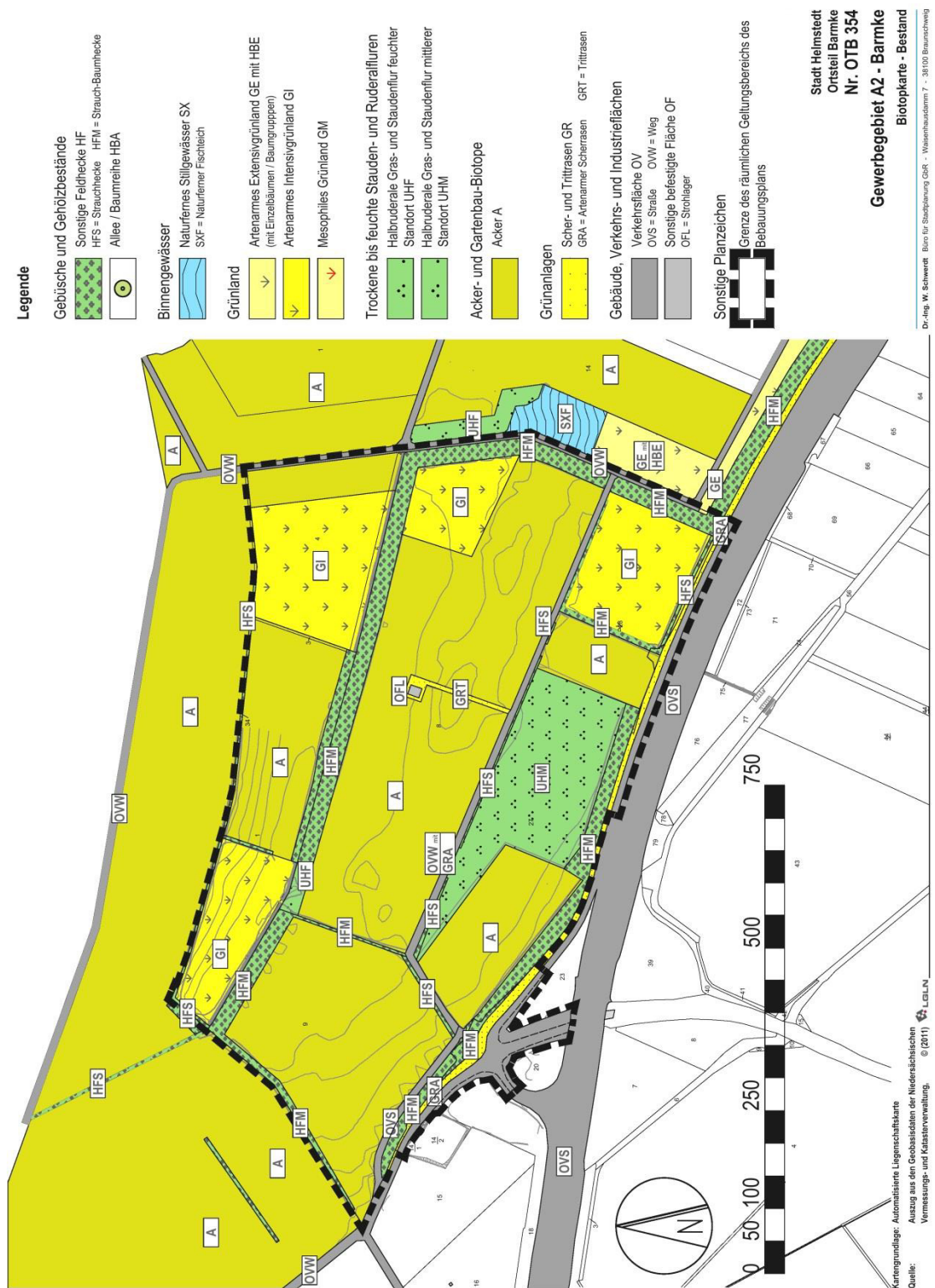
Die Gehölzstrukturen befinden sich vordringlich in dem das zukünftige Gewerbegebiet umfassenden Areal. Der Anteil der Gehölzstrukturen beträgt in diesem Bereich rd. 5,26 ha HFM/ HFS. Die verbleibenden rd. 0,51 ha Feldgehölze befinden sich innerhalb des Gebietes, überwiegend die Feldwege begleitend. Im Nordwesten ist eine Fläche von rd. 0,19 ha zwischen den ansonsten rd. 20 m breiten Gehölzstreifen nicht bestockt; hier handelt es sich um eine halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte. Das Plangebiet wird von einzelnen Entwässerungsgräben durchzogen.

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

Biotoptyp Ausgleichsfläche/ Regenrückhaltung nördlich des Gewerbegebietes	Wertstufe	Fläche ha
Strauch-Baumhecken (HFS/HFM)	III (IV)	0,51
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	II	2,61
Acker (A)	I	5,56
Artenarmes Intensivgrünland (GI) mit RL-Art	II 1/2	3,94
Plangebiet		12,62

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

Stadt Helmstedt



Um ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet zu untersuchen, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten²⁵⁾ erstellt.

- Artenschutz

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

Brutvögel

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

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

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

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

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

In der Bewertung stellt die Untersuchung Folgendes fest:

- Zitatbeginn

Für die weitere Bearbeitung berücksichtigt werden die "streng geschützten" Arten und die Arten der "Roten Listen" für Niedersachsen und Deutschland (Gefährdungskategorie 1 bis 3 und Vorwarnliste;...). Alle anderen sind in Niedersachsen weit verbreitet. Auch wenn es lokale, regionale oder gar landesweite Bestandsabnahmen in neuerer Zeit gegeben haben sollte, wird nicht davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen durch eine Umsetzung des Vorhabens verschlechtern wird respektive die "ökologische Funktion" gegenwärtiger Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die bei Umsetzung des Vorhabens betroffen wären, im räumlichen Zusam-

²⁵⁾ Umwelt und Planung Dr. Theunert, Artenschutzgutachten zu einem an der Autobahnausfahrt Nr. 60 (Rennau/Barmke der BAB A2 vorgesehenen Gewerbegebiet, Hohenhameln, September 2017

menhang nicht mehr gewahrt sein würde. Allerdings sind "CEF-Maßnahmen" zu ergreifen, wenn Vermeidungsmaßnahmen i. e. S. nicht hinreichend wirksam sein sollten bzw. von vornherein als nicht wirksam erachtet werden. Diese "CEF-Maßnahmen" müssten im artspezifischen Aktionsradius erreichbar sein. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG läge dann nicht vor.

▪ Zitatende

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

Fledermäuse

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

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

Die Untersuchung kommt abschließend zu folgender Bewertung:

▪ Zitatbeginn

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

▪ Zitatende

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

Um das Raumverhalten der Fledermäuse zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Dorm beurteilen zu können, wurde ein diesbezügliches Gutachten erstellt ²⁶⁾. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von den angetroffenen Arten das Große Mausohr, die

²⁶⁾ Umwelt und Planung Dr. Theunert, Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Fledermausarten im FFH-Gebiet Dorm durch die Errichtung und den Betrieb eines Gewerbegebietes am BAB A2-Anschluss "Rennau/Barmke", insbesondere die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermausarten betreffend, Hohenhameln, den 13.02.2018

Zwergfledermaus und der Große Abendsegler zu betrachten sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung einer Population konnte aufgrund der geringen Anzahl angetroffener Tiere resp. der nicht vorhandenen charakteristischen Art für das FFH Gebiet nicht festgestellt werden.

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

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

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

- Schutzgut Boden/ Fläche

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

Durch den hohen und schwankenden Grundwasserstand sind Pseudogleye im Winter und im Frühjahr nass, luftarm und kalt, im Sommer und im Herbst trocken, rissig und fest. Es handelt sich um einen Boden der Urstromtäler, der vorwiegend für Grünlandnutzung und Bewaldung geeignet ist.

Pseudogleye besitzen eine geringe Austausch- und Pufferkapazität. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung überformt.

Die Böden weisen ein hohes Bindungsverhalten gegenüber Schadstoffen auf. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist hoch. Die Böden besitzen eine hohe Anfälligkeit gegen Wind-, und eine geringe Anfälligkeit gegen Wassererosion.

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

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens²⁷⁾ liegen im gesamten Planbereich Ton, Tonstein und Tonmergelstein in Stärken von ca. 150 m vor. In Tiefen von rd. 20 bis 27 m werden die Schichten von Karbonatstein in Schichtmächtigkeiten von rd. 0,5 m unterbrochen. Im Bereich der Karbonatstein-Schicht bildet sich auch der Grundwasserstand in einer Tiefe von 20 bis 27 m aus, welcher keinen jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Tonschichten schwankt um 1×10^{-7} m/s, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Aufgrund der vorhandenen Felddrainagen kommt es zu keiner anhaltenden Überstauung der Flächen. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

²⁷⁾ Institut für Grundbau und Bodenmechanik, Technische Universität Braunschweig, Die geologischen und hydrologischen Untersuchungen zur Planung der Hausmülldeponie Heidberg, Projekt-Nr. 1729/1, Braunschweig, Juli 1995

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

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

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

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

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

Altlasten

Altstandorte innerhalb des Plangeltungsbereiches sind derzeit nicht bekannt.

- Schutzgut Wasser

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

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

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

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

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

- Schutzgut Klima/ Luft

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

- Schutzgut Landschaft

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

Stadt Helmstedt

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

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3.2.3 Schutzgebiete

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

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

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

3.3 Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

3.3.1 Zu erwartende Auswirkungen

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

Die Planung sieht vor, das Flächen, die derzeit hauptsächlich ackerbaulich genutzt werden, zu Gewerbeflächen von insgesamt 35,25 ha festgesetzt werden, sodass hier eine erstmalige Bebaubarkeit von rund 28,20 ha gegeben ist.

Zur internen Erschließung sollen rund 2,88 ha und für die äußere Erschließung erstmalig 0,24 ha über die versiegelte Fläche hinaus überbaut werden.

Stadt Helmstedt

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

Biotop Planung Ausgleichsfläche/ Regenrückhaltung nördlich des Gewerbegebietes	Wertstufe	Fläche ha
Regenrückhaltebecken Sonstiges naturfernes Kleingewässer (SXS) mit Gebüsch (BAZ, BF) und Staudenflur (UFZ) sowie Graben (FGZ) mit Stauden/ Gras (UM, GRE) und Wegebefestigung (OVM)	II	2,58
Strauch-Baumhecken (HFS/HFM)-Erhalt	III	0,51
Neuanlage Entwässerungsgraben Mäßig ausgebauter Tieflandbach (FMF) mit Ufergebüsch (BAZ, BF, HBK) sowie Staudenfluren (UFB, UFZ)	III	1,49
Grünland mit Überflutungsflächen Grünland (GMF, GMS) mit Staudenfluren (UFZ) und Tümpeln (STG, STZ)	III	0,77
Grünland mit Gehölzinseln Mesophiles Grünland (GMS) mit Gehölzinseln (BM, HN)	IV	7,27
Plangebiet		12,62

Die genaue Ausbildung der Maßnahmen in der nördlich angrenzenden Fläche an das Gewerbegebiet, sind auf den Seiten 57 ff erläutert.

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

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

- Schutzgut Mensch

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

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

Weiter ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die geplanten gewerblichen Nutzungen zu rechnen. Die zusätzlichen Verkehre wurden mittels Gutachten ermittelt und ihre Auswirkungen auf die angrenzenden Ortschaften betrachtet. In den anliegenden Ortschaften kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrslärms durch das geplante Gewerbegebiet um unter 3 dB(A). Die maßgebenden Grenzwerte werden sicher eingehalten.

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

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

Weitere Angaben sind dem Kapitel 2.3 Immissionsschutz zu entnehmen.

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

- Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

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

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

Weiter werden stellenweise Heckenstrukturen sowie halbruderale Gras- und Staudenfluren durch die vorliegende Planung entfernt, die eine Wertigkeit von III betreffen. Hier wird ein angemessener Ausgleich erforderlich.

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

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

Die artenschutzrechtliche Bestandserfassung der Avifauna, Fledermäuse, Feldhamster, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge und Pflanzen der Roten Liste Arten wurde

im Frühjahr 2017 begonnen und bis in den Spätsommer 2017 fortgeführt. Anhand der vorkommenden Arten wurde ein geeigneter Ausgleich formuliert.

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

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

- Schutzgut Boden/ Fläche

Die Planung sieht circa 35,25 ha Fläche bezgl. der Gewerbeflächen und 2,88 ha für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches vor. Für die äußere Erschließung werden 0,24 ha für Straßenverkehrsfläche zusätzlich in Anspruch genommen. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 und der Versiegelungen im Straßenbereich werden erstmalig bis zu 31,32 ha Versiegelung ermöglicht. Innerhalb der Versiegelungen der Bauflächen und der Verkehrsflächen werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut erzeugt. Bodenabtrag ist durch den erforderlichen Bodenaushub im Bereich der Regenwasserrückhaltebecken zu berücksichtigen. Veränderungen des Bodens bei den Bauarbeiten sind durch den Aushub von Baugruben, die Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabung und Aufschüttung sowie durch das Befahren mit schweren Baumaschinen zu erwarten. Schichtung, Form und Struktur des gewachsenen Bodens wird verändert unter gleichzeitiger Zerstörung der Bodenfunktionen.

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

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

- Schutzgut Wasser

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

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

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 28,20 ha durch die Überbauung des Gewerbegebietes und 3,12 ha für die erweiterte innere und äußere Erschließung neu vorbereitet. Für Oberflächengewässer

entstehen nach derzeitigem Stand der Planung keine wesentlichen Auswirkungen. Der das Plangebiet von Süden nach Norden Querende Graben III. Ordnung soll an den östlichen Rand des Plangebietes verlegt werden, und in Folge durch die Maßnahmenfläche 3 an das bestehende Grabensystem im Nordwesten angeschlossen werden. Hierfür wird ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser soll durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken oder Bewirtschaftung auf den Gewerbeflächen gesammelt werden und zeitlich verzögert dem Naturhaushalt zugeführt werden und steht somit weiterhin dem Naturhaushalt zur Verfügung.

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

- Schutzgut Luft/Klima

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

- Schutzgut Landschaft

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

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

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3.3.2 Entwicklungsprognose

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

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

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

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

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

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

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

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

- Kompensation:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Bodenschutz und Grundwasser

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

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

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

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

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

3.3.5 Andere Planungsmöglichkeiten

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

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

3.4 Zusatzangaben

3.4.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

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

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt von 2004 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

3.4.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

Stadt Helmstedt

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

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

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

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

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

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	- Überbauung - Altlasten	- Beschwerden - Anzeige von Zufallsfindungen (gesetzliche Pflicht)	- Ortsbegehung - Überwachung durch Umweltbehörden
Wasser	Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern	- Augenschein - Messergebnisse	- Ortsbegehung - Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Abweichung von Sichtbildanalysen, Simulationen	Keine

3.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 60,92 ha, die hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

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

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind hauptsächlich im Bereich der Versiegelungen zu erwarten und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Erhaltungsbindung der Heckenstrukturen, die das Plangebiet säumen, sowie die neu anzulegenden Hecken sollen als Verknüpfung und Vernetzung der Anpflanzungen an der BAB A2 und zur Einbindung in das Landschaftsbild beitragen.

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

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

Um das Raumverhalten der Fledermäuse zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Dorm beurteilen zu können, wurde ein diesbezügliches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von den angetroffenen Arten das Große Mausohr, die

Zwergfledermaus und der Große Abendsegler zu betrachten sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung einer Population konnte aufgrund der geringen Anzahl angetroffener Tiere resp. der nicht vorhandenen charakteristischen Art für das FFH Gebiet nicht festgestellt werden.

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

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

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

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde der Flächenwert des Planbereiches vor der Planung ermittelt und dem Flächenwert gegenübergestellt, der nach Realisierung der Planung erreicht wird. Das verbleibende Defizit von circa 7,9 ha für das Schutzgut Boden wird vollständig auf externen Ersatzmaßnahmen kompensiert. Hierzu greift die Stadt auf eigene Flächen im Bereich "Rote Wiese" und "Auf den Schlotten" zurück. Unmittelbar nördlich an das Baugebiet angrenzend befinden sich weitere Flächen des Landkreises Helmstedt, welche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Diese sind als Maßnahmenfläche 3 und als Fläche für die Wasserwirtschaft in den Geltungsbereich aufgenommen.

4.0 Eingriffsbilanzierung

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

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

Für die Schutzgüter

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

werden einzeln Wertstufen bestimmt. In der Regel kann die Bewertung des Biotoptyps²⁸⁾ als Maßstab für alle Schutzgüter angenommen werden, da enge Wechselbeziehungen bestehen. Sowohl Eingriffe als auch Aufwertungen wirken sich auf alle Schutzgüter aus. Das Schutzgut Boden ist in jedem Fall gesondert zu betrachten und auszugleichen.

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

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

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

Ein Eingriff liegt im Regelfall vor, wenn:

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

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

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

Bei der Versiegelung von Böden mit besonderen Werten sind unabhängig vom Versiegelungsgrad Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 durchzuführen. Bei

²⁸⁾ Drachenfels: Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2012

den übrigen Böden (allgemeiner Bedeutung) gilt das Verhältnis 1 : 0,5. Für die Kompensation wird vorrangig die Entsiegelung von Flächen erforderlich. Soweit keine entsprechenden Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen, können alternativ auch Flächen der intensiven Landwirtschaft genutzt und entsprechend entwickelt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope nicht anrechenbar. Da bereits die Zerstörung eines Biotops kompensationspflichtig ist, müssen die zusätzlichen Beeinträchtigungen, die mit der Versiegelung von Boden einhergehen, zusätzlich kompensiert werden.²⁹⁾

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

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

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

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

4.1 Boden

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

Bezeichnung	Fläche [ha]	Versiegelungsgrad	Versiegelungsumfang [ha]	Faktor	Ausgleichsbedarf [ha]
Gewerbegebiet	35,25	0,8	28,20	0,5	14,10
Innere Erschließung	2,88	1,0	2,88		1,44
Äußere Erschließung	0,24	1,0	0,24		0,12
	38,37		31,32		15,66

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

Für die innere Erschließung wird von einer vollständigen Versiegelung im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgegangen, auch wenn diese nach derzeitigem Stand der Planung nicht erfolgen wird. Insofern erfolgt der Bilanzansatz auf der

²⁹⁾ Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"; Breuer, Wh.; in: Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006

sicheren Seite. In den Bereichen der äußeren Erschließung bilanziert der Bebauungsplan ausschließlich die Flächen, welche erstmalig durch den geplanten Ausbau versiegelt werden.

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

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

4.2 Biotope/ Maßnahmenflächen

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter ergibt sich folgende Ausgleichsbilanz:

Erhebliche Beeinträchtigungen für flächenhafte Biotope ergeben sich wie folgt:

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

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

Stadt Helmstedt

Bilanz

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

Im Ergebnis sind aus der Biotoptypenbewertung auszugleichen:

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

* 10,08 WE/ha Offenlandbiotope

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

Maßnahmeflächen 1 und 2

Verbreiterung der das Gewerbegebiet umfassenden Baum-Strauch Hecke sowie der Bepflanzung im Bereich der Zufahrtsrampe von dem Kreisverkehr in das Baugebiet im Umfang von 2,02 ha. Die Erweiterung der Gehölzstrukturen erfolgt vordringlich im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes und beidseitig des Linksabbiegers entlang der Landesstraße L297 sowie im Norden und Nordosten um rd. 5 m. (Erhalt: 4,96 ha, Planung: 6,98 ha)

Insgesamt sind in der Umfassung des Gewerbegebiet und im Norden auf der Maßnahmenfläche 3 auf einer Fläche von rd. 5,44 ha Gehölzstrukturen vorhanden. Von diesen entfallen für die äußere Erschließung rd. 0,2 ha, so dass 5,24 ha verbleiben. Die entfallende Baum- Strauchhecke im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs stellen bestehende Ausgleichsmaßnahmen des Bundes im Rahmen der Verbreiterung der BAB A2 dar; sie werden innerhalb der Maßnahmenfläche 1 kompensiert.

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

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

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

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

Auf den Maßnahmenflächen 1 und 2 werden zusätzlich 2,02 ha Gehölzstrukturen geschaffen. Mit diesen Flächen werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Gehölze durch Umwandlung von Ackerland zu Gehölzstrukturen im Umfang von 1,42 WE/ha auf einer Fläche von 0,71 ha vollständig kompensiert. Die verbleibenden 1,31 ha dienen dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung.

Maßnahmenfläche 3 und Regenrückhaltebecken

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen werden in der Maßnahmenfläche 3, nördlich des Gewerbegebietes umgesetzt. Die Gesamtfläche beträgt 10,04 ha, von der 0,43 ha mit Gehölzen (HFM, HFS) bestanden ist, 6,55 ha als Intensivgrünland und 5,56 ha ackerbaulich genutzt werden.

Zusätzlich soll ein Regenrückhaltebecken westlich der Maßnahmenfläche 3 angelegt werden. Die Fläche von 2,58 ha wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, so dass nördlich des Gewerbegebietes insgesamt 12,62 ha für den Ausgleich und die Regenrückhaltung zur Verfügung stehen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Fläche für die Wasserwirtschaft nicht vollständig für die Rückhaltung benötigt wird, so dass hier auch Bereiche entstehen, welche eine Aufwertung erfahren. Aufgrund der noch nicht abschließend feststehenden Planung wird von einer Inanspruchnahme einer Fläche von 2,58 ha für das Regenrückhaltebecken ausgegangen, welche zu keiner Aufwertung führt, sondern lediglich sich selbst kompensiert.

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

Stadt Helmstedt



Dabei entfallen auf die Fläche 1 rd. 1,49 ha, Fläche 2 rd. 1,99 ha, Fläche 3 rd. 0,59 ha, Fläche 4 rd. 0,77 ha und Fläche 5 rd. 7,27 ha, insgesamt 12,11 ha. Unter Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Süden und im Westen umfasst die Gesamtfläche rd. 12,62 ha.

Im Einzelnen ist die Entwicklung folgender Biotope vorgesehen:

1. Umverlegung / Neuanlage Entwässerungsgraben

Naturnaher, mäandrierender Verlauf mit Prall- und Gleituferrn

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

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

Entwicklungsziel / Biotoptypen

- 4.5.5 mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Feinsubstrat FMF
- 2.5.4 Sonstiges Weiden-Ufergebüsch BAZ
- 2.7 Sonstiges Feuchtgebüsch BF
- 2.13.2 Kopfbaumbestand HBK
- 10.3.3 Bach- und sonstige Uferstaudenflur UFB
- 10.3.6 Sonstige feuchte Staudenflur UFZ

4. Grünland mit Überflutungsflächen

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

Entwicklungsziel / Biotoptypen

- 9.1.1 Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte GMF
- 9.1.5 Sonstiges mesophiles Grünland GMS
- 10.3.6 Sonstige feuchte Staudenflur UFZ
- 4.20.2 Wiesentümpel STG
- 4.20.6 Sonstiger Tümpel STZ

5. Grünland mit Gehölzinseln

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

Initialpflanzung von Gehölzen in Gruppen

Entwicklungsziel / Biotoptypen

- 2.2 Mesophiles Gebüsch BM
- 2.11 Naturnahes Feldgehölz HN
- 9.1.5 Sonstiges mesophiles Grünland GMS

Artenliste Ufergehölze / Feuchtgebüsche

➤ Initialpflanzung auf 25 % - 50 % der jeweiligen Gehölzfläche

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incarna	Grauerle
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide, Kopfweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korb-/Hanfweide
Virburnum opulus	Gew. Schneeball

Artenliste Feldgehölz / mesophiles Gebüsch

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

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

Flächen für die Wasserwirtschaft

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

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

2. Regenrückhaltebecken

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

Initialpflanzung Ufergehölzsaum / Feuchtgebüsch abschnittsweise (Südseite)

Entwicklungsziel / Biotoptypen

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

3. Graben, Wirtschaftsweg

Grabenausbau und Böschungsgestaltung technisch bedingt / naturfern

Begrünung mit Landschaftsrasen, regelmäßige Mahd

Wegebefestigung mit hohem Versiegelungsgrad

Entwicklungsziel / Biotoptypen

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

Stadt Helmstedt

Bilanz

Ausgleich- Gesamtfläche 12,62 ha				
Biotoptyp	Wertstufe		Betroffene Fläche [ha]	Wertpunkteverlust (-zunahme)
	Vorher	Nachher		
Umwandlung von Intensivgrünland (GI) in sonstiges naturnahes Kleingewässer (SXS)	II	II	2,58	0
Umwandlung von Acker in mesophiles Grünland (GMF/GMS)	I	IV	3,36	10,08
Ausgleich Offenlandbiotope				10,08
In Anspruch genommene Flächen			5,94	
Erhalt Gehölzstrukturen			0,51	
Verbleibende Fläche für Schutzgut Boden			6,17	

Der Eingriff in die Offenlandbiotope wird vollständig im Bereich der Maßnahmenfläche 3 durch Anlage von mesophilem Grünland, durchsetzt mit Gehölzgruppen, auf einer Fläche von 3,36 ha kompensiert. Unter Beibehaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Umfang von 0,51 ha im Bereich der Maßnahmenfläche 3 und der Gewässerfläche von 2,58 ha verbleibt unter Ansatz der Gesamtfläche von 12,62 ha eine Fläche von 6,17 ha, welche durch die entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen vollständig zur Kompensation des Schutzgutes Boden angerechnet werden kann. Unter Berücksichtigung der in den Maßnahmeflächen 1 und 2 (1,31 ha) erfolgenden Kompensation für das Schutzgut, werden 7,47 ha von den erforderlichen 15,36 ha innerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Die verbleibende Kompensation von 7,9 ha für das Schutzgut Boden wird extern erfolgen. Hierfür greift die Stadt auf eigene Flächen zurück, welche vor Satzungsbeschluss gesichert werden (siehe Kap. 4.3).

Stadt Helmstedt

4.3 Gesamtübersicht

Biotope

Eingriff				
Biotoptyp	Wertstufe		Betroffene Fläche [ha]	Wertpunkteverlust
	Vorher	Nachher		
Strauch-Baumhecke (HFM)	III	I	0,47	0,94
Strauchhecke (HFS)	III	I	0,24	0,48
Summe Gehölze				1,42
halbruderales Gras- und Staudenfluren (UHM)	III	I	5,04	10,08

Ausgleich				
Biotoptyp	Wertstufe		Betroffene Fläche [ha]	Wertpunktezu- nahme
	Vorher	Nachher		
<i>Maßnahmenfläche 1</i>				
Strauch-Baumhecke (HFM) umfassend um das Gewerbegebiet	I	III	0,71	1,42
<i>Maßnahmenfläche 3</i>				
halbruderales Gras- und Staudenfluren (UHM)	I	IV	3,360	10,08

Schutzgut Boden

Eingriff		Ausgleich	
	erf. Ausgleich [ha]	Maßnahme	Kompensation [ha]
Gewerbegebiet	14,10	1+2	1,31
Innere Erschließung	1,44	3	6,17
Äußere Erschließung	0,12		
Entsiegelung Feldweg/ Lagerfläche			0,30
Summe	15,66		7,78
Verbleiben Defizit			7,88

Innerhalb der Maßnahmenflächen 1 und 2 werden zusätzlich 2,02 ha Gehölzstrukturen entwickelt, von denen 0,71 ha für die Kompensation entfallener Gehölze genutzt werden und 1,31 ha für die Kompensation des Schutzgutes Boden. Die Maßnahmenfläche 3 umfasst 9,53 ha, von welchen 3,36 ha für die Kompensation der Offenlandbiotope dienen und die verbleibenden 6,17 ha für die Kompensation des Eingriffes in

das Schutzgut Boden herangezogen werden. Die verbleibenden 7,9 ha für den Ausgleich des Schutzgutes Boden werden extern kompensiert.

Die externen Maßnahmen werden auf Flächen der Stadt Helmstedt im Bereich "Rote Wiese" und "Auf den Schlotten" umgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 737/2, 738/2, 739/2, 716/51 tlw., 707/1, 707/2 der Flur 53 und 702/50 tlw. der Flur 52 mit einem Gesamtumfang von rd. 7,9 ha, so dass eine vollständige Kompensation erfolgt. Dabei wird auf den überwiegend in Anspruch genommenen Ackerflächen eine Extensivierung der Flächen durch Anlage von Grünland, Blühstreifen, etc. erfolgen. Vorhandene Grünlandbereiche werden durch Extensivierung und Anlage von Gehölzstrukturen aufgewertet.

Für die Feldlerchen werden extern zwei Feldlerchenfenster geschaffen, um einen artenschutzrechtlichen Verstoß auszuschließen. Für die übrigen angetroffenen Arten werden die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Heckenstrukturen als Brut- und Nahrungshabitate erhalten resp. neu geschaffen, so dass eine ausreichende Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt.

Aufgrund des städtischen Eigentums der Flächen erfolgt eine Sicherung der externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen durch Selbstverpflichtung.

4.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Helmstedt: Landschaftsrahmenplan
- Stadt Helmstedt: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)-
- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet A2-Barmke" der Stadt Helmstedt, Garbsen, den 13.04.2018
- Institut für Grundbau und Bodenmechanik, Technische Universität Braunschweig, Die geologischen und hydrologischen Untersuchungen zur Planung der Hausmülldeponie Heidberg, Projekt-Nr. 1729/1, Braunschweig, Juli 1995
- Umwelt und Planung Dr. Theunert, Artenschutzgutachten zu einem an der Autobahnausfahrt Nr. 60 (Rennau/Barmke der BAB A2 vorgesehenen Gewerbegebiet, Hohenhameln, September 2017
- Umwelt und Planung Dr. Theunert, Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Fledermausarten im FFH-Gebiet Dorm durch die Errichtung und den Betrieb eines Gewerbegebietes am BAB A2-Anschluss "Rennau/Barmke", insbesondere die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermausarten betreffend, Hohenhameln, den 13.02.2018
- Zacharias Verkehrsplanungen, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Barmke an der BAB-AS Rennau in der Stadt Helmstedt, September 2017 und Ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Barmke an der BAB-AS Rennau in der Stadt Helmstedt, 09. Januar 2018.

5.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines

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

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

§ 2 Werbeanlagen

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

Zusätzlich werden Einschränkungen für Werbeanlagen (hinsichtlich Höhe, Beleuchtung, Bewegung und Leichtfarben) festgesetzt, um das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes selbst sowie eine Beeinträchtigung der angrenzenden (Wohn-) Nutzungen –auch gerade in den nächstgelegenen Ortschaften Barmke, Rennau und Rottorf- zu vermeiden (Lichterlass des Nds. Umweltministeriums vom 25.08.2000 Az: 305-40503/1 für Immissionsrichtwerte, Lichtblendung und Raumaufhellung). Insbesondere

Stadt Helmstedt

Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen durch solche Art der Werbung nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin ist auch die Sicherheit – insbesondere im Bereich der Autobahn – ein wichtiger Grund für den Ausschluss u. a. von blinkenden Werbeanlagen oder Lichtbändern.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

6.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

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

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

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

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

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

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

Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass in der vorerwähnten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Für diese Bereiche gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot. Ausnahmen stellen die beiden geplanten neu hinzukommenden Erschließungsstraßen als zukünftige gewidmete

Stadt Helmstedt

Gemeindestraßen zum geplanten Gewerbegebiet dar. Zufahrten an der freien Strecke der L 207 sind grundsätzlich nicht zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadt Helmstedt

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

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

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover**, nimmt mit Schreiben vom 09.08.2018 wie folgt Stellung:

*Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:*

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper (Steinmergelkeuper) in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle liegen mehr als 8 km von der Planungsfläche entfernt.

Das Planungsgebiet wird formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im südlichen Randbereich der Planungsbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

*Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:*

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen vermieden werden (vgl. § 1 und § 2 BBodSchG). Demnach leiten sich die Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Boden aus dem BBodSchG ab.

Anders als auf Seite 13 der Planbegründung beschrieben, ist nicht nur der Grad der Natürlichkeit entscheidend, sondern auch besondere Standorteigenschaften, Bodenfruchtbarkeit, Bodenwasserhaushalt, Wasserspeichervermögen, Grundwasserneubildung, Filterpotenzial, Seltenheit, natur- und kulturhistorische Bedeutung und Empfindlichkeiten gegenüber Erosion, Verdichtung, Verschlämmung usw. – nachzulesen im

GeoBerichte 26 (im Download unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/> > Karten, Daten, Publikationen > Publikationen > GeoBerichte).

Laut unseren Daten befinden sich im Plangebiet Suchräume für schutzwürdige Böden. Das sind Böden, deren Schutzwürdigkeit sich durch das Bestehen ihre natürlichen Funktionen und Archivfunktion begründet. Sie zeichnen sich beispielsweise durch ihre besonderen Standorteigenschaften, ihre natürliche Fruchtbarkeit, natur- oder kulturge-schichtliche Bedeutung oder Seltenheit aus.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um fruchtbare und in Niedersachsen seltene Böden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist Fruchtbarkeit unabhängig von der Nutzung und charakterisiert sich über die sehr gute Beurteilung der Lebensraumfunktion für Pflanzen. Für die Bauleitplanung sollte der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit schutz-würdigen Böden gelten.

Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsempfindlich. Um nachhaltige negative Auswirkungen der von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (umliegende Ackerflächen) zu vermeiden, sollte im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen der Boden durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatten) geschützt werden. Zudem sollten diese Flächen gegenüber angrenzenden Flächen zum Schutz vor versehentlichen Überfahrten abgegrenzt werden.

Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u. a. zur Schutzwürdigkeit und zur Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie im Internet unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden im Zuge der Umweltprüfung.

Anders als im Bericht formuliert, stellt eine landwirtschaftliche Nutzung entsprechend der "guten fachlichen Praxis" (vgl. § 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und damit Minderbewertung dar.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, nimmt mit Schreiben vom 03.07.2018 wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind.

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

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

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

Die **PLEdoc GmbH, Essen**, nimmt mit Schreiben vom 03.01.2018 wie folgt Stellung:

Unabhängig, ob es sich bei den eingangs aufgeführten Kabelschutzrohranlagen um eine oder mehrere Anlagen handelt, bezeichnen wir diese nachfolgend als Kabelschutzrohranlage (KSR-Anlage).

Im Bereich der KSR-Anlage haben Sie folgende Maßnahme angekündigt:

Erschließung des Gewerbegebietes in Helmstedt, an der L297

Die Trassenführung der KSR-Anlage ist aus den Planunterlagen zu entnehmen. Berücksichtigen Sie bitte das Merkblatt zur Dokumentation.

Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise / Auflagen eingehalten werden:

Straßenbau:

Die Lage der KSR-Anlage ist im Projektbereich vor Baubeginn unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Suchschlitze in Handschachtung) zu ermitteln.

Niveauänderungen im Schutzstreifenbereich der KSR-Anlage sind nur nach vorheriger Absprache statthaft.

Die vorhandene Überdeckung der KSR-Anlage ist im Ausbaubereich der Straße nach Möglichkeit beizubehalten, wobei eine Regeldeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden sollte.

Ausgeköfferte bzw. abgeschobene Flächen im Schutzstreifen dürfen nicht mit Ketten- oder sonstigen Baufahrzeugen befahren werden.

Ein Einsatz von Maschinen, hier insbesondere der von Fräsen, ist innerhalb des Schutzstreifenbereichs nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten erlaubt.

Kontroll- und Identifizierungseinrichtungen der KSR-Anlage sind gegen Beschädigung zu schützen und dem geänderten/endgültigen Niveau anzupassen.

Das Aufstellen von Baucontainern ist im Schutzstreifenbereich nicht erlaubt. Auch eine vorübergehende Lagerung von Baumaterial, Erdaushub und Maschinen ist hier nur mit ausdrücklicher Zustimmung des örtlichen Beauftragten gestattet.

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens angepflanzt werden.

Versorgungsleitungen:

Aufgrabungen im Bereich der KSR-Anlage dürfen nur nach vorheriger Abstimmung und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten durchgeführt werden.

Die lichten Abstände sind bei Verlegung in offener Bauweise unter Berücksichtigung der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,4 m bei Kreuzungen nicht unterschreiten.

Bei Verwendung eines gesteuerten Vortriebsverfahrens sind Start-/Zielgruben in Absprache mit dem örtlichen Beauftragten an Ort und Stelle festzulegen. Der Kreuzungsabstand darf in dieser Ausführungsart 0,5 m nicht unterschreiten. Zur Ermittlung der tatsächlichen Lage und Abwendung von Schäden ist die KSR-Anlage im Kreuzungsbereich unter Aufsicht vorsorglich freizulegen.

Parallelführungen sind außerhalb des Schutzstreifens der KSR-Anlage vorzusehen, soweit nicht öffentlicher Verkehrsraum in Anspruch genommen wird. Erforderliche Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des örtlichen Beauftragten. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind die erforderlichen Mindestabstände vor Ort mit dem örtlichen Beauftragten festzulegen.

Stadt Helmstedt

Schächte dürfen nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs angeordnet werden. Sollte dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, bitten wir um entsprechende technische Abstimmung mit dem örtlichen Beauftragten vor Ort.

Die vorgenannten Hinweise / Auflagen sowie die Auflagen der Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH & Co. KG sind einzuhalten.

Bezüglich einer Leitungsanzeige bzw. Abstimmung der eventuellen notwendigen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen an der Kabelschutzrohranlage ist der Technische Verwalter der GasLINE GmbH & Co. KG zu informieren, damit die Arbeiten überwacht und ggf. weitere Einzelheiten vor Ort abgestimmt werden können. Einen Ansprechpartner erreichen Sie unter der Rufnummer 0201 / 3642-17866 oder per E-Mail unter: mmc@gasline.de.

Abschließend teilen wir Ihnen mit:

- Im Projektbereich sind keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH vorhanden.*
- Im Projektbereich sind keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der Viatel Deutschland GmbH vorhanden.*

Die **Interoute Germany GmbH, Kleinmachnow**, nimmt mit Schreiben vom 07.12.2017 wie folgt Stellung:

Durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Näherungsbereich unserer Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation).

Sie erhalten unsere entsprechenden Planunterlagen zur Information / Beachtung.

Der Beginn der Arbeiten ist zwei Wochen vorher zu melden bei:

Wolfgang Hergert, Projektbetreuung / Bauleitung, Mühlenberg 9, 15837 Baruth/Mark

Fax: +49 (0) 33704 70817, Mobil: +49 (0) 162 23 16 90 8

Email: wolfgang-hergert_pbl@t-online.de

Herr Hergert steht Ihnen auch zur Klärung technischer Fragen zur Verfügung.

Es ist zu beachten, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen/Leerrohre kein Mitverschulden von Interoute Germany GmbH begründet wird.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Arbeiten im Näherungsbereich unserer Anlagen mit der gebotenen Sorgfalt und unter Einhaltung aller Regeln der Technik zu erfolgen haben.

Ein Mindestabstand von 1 Meter zur i-21 / Interoute Trasse ist bei einem Parallelverlauf zu empfehlen.

Als Anlage ist das Merkblatt "Merkblatt zum Schutz unserer Telekommunikationsanlagen" beigelegt, welches zu beachten ist.

Die Einhaltung der genannten Bedingungen ist von Ihnen zu überwachen.

Allgemeiner Hinweis:

Wegen der ständigen Erweiterung unseres Netzes und der daraus resultierenden fortlaufenden Aktualisierung der Bestandspläne, wird die Gültigkeit unserer Antwort auf 3 Monate begrenzt.

Die **Jagdgenossenschaft Barmke** gibt mit Datum vom 03.07.2018 folgende Stellungnahme ab:

Stadt und Landkreis Helmstedt beabsichtigten die Ausweisung des "Gewerbegebiet A2 Barmke" im Ortsteil Barmke. Für dieses Vorhaben wurden der derzeitige Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Jagdgenossenschaft Barmke ist als Inhaberin des Jagdausübungsrechts auf den in Anspruch genommenen Flächen von dem Vorhaben unmittelbar betroffen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens haben wir als Jagdgenossenschaft sowohl zur Änderung des Flächennutzungsplans als auch zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Stellungnahme abgegeben, um deren Berücksichtigung wir gebeten hatten.

Im Auslegungsbeschluss zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird mit gleichlautendem Wortlaut unter dem Punkt Interessenverbände VI 6 von der Stadt Helmstedt auf unsere Stellungnahme eingegangen.

Zu den Ausführungen der Stadt Folgendes:

Es ist richtig, dass die Frage der Höhe einer Jagdwertentschädigung nicht im Zuge der Bauleitplanung geklärt wird, sondern dies dem weiteren Planverfahren vorbehalten bleibt. Mit Unterstützung des Zentralverbandes der Jagdgenossenschaft und Eigenjagden in Niedersachsen e.V. werden wir uns diesbezüglich zu gegebener Zeit wieder bei Ihnen melden.

Wir bitten weiterhin und nochmals, auf die Belange der Jagd und des Wildes bei jedweden weiteren Schritten jede mögliche Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation und auch entsprechend den zu Grunde liegenden Artenschutzgutachten werden Wildarten, die einer Jagdzeit unterliegen, in der Regel nicht untersucht. Dennoch sind diese Wildtiere fester Bestandteil unserer Kulturlandschaft und es ist nach dem Bundesjagdgesetz Aufgabe der Jagdausübungsberechtigten, diese Arten flächendeckend zu hegen.

Hierzu bitten wir insbesondere um Mitteilung der Untersuchungsergebnisse zu den gefährdeten/ stark gefährdeten Wildarten wie z. B. Feldhase und Rebhuhn zu wichtigen Wechsell/ ggf. Fernwechseln und Einständen.

Die Belange von Jagd und Hege sind deshalb bei jedweden Vorhaben so weit als möglich sicherzustellen.

In Ihrer Bemerkung zu unserer Stellungnahme führen Sie weiterhin an, dass es infolge einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte eine grundsätzlich Duldungspflicht der Jagdausübung für Grundstückseigentümer nicht gäbe. Hier sind Sie versehentlich im Rechtsirrtum.

Die besagte Entscheidung des EGMR, die auch zur Einführung des § 6a BJagdG geführt hat, betrifft allein die Möglichkeit, natürliche Personen über einen entsprechenden Antrag bei der Jagdbehörde eigene Grundflächen zum befriedeten Bezirk erklären zu lassen, wenn der Grundeigentümer glaubhaft macht, dass er die Jagdausübung aus ethischen Gründen ablehnt und öffentliche Interessen einer Befriedung nicht entgegenstehen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Austritt aus der Jagdgenossenschaft sind demzufolge sehr eng und als absolute Ausnahmeregelung ausgestaltet. Von diesem Ausnahmefall abgesehen bleibt es also bei der Pflichtmitgliedschaft des Grundeigentümers in der Jagdgenossenschaft. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die in

Stadt Helmstedt

§ 6a BJagdG eröffnete Möglichkeit der "ethischen Befriedung" öffentlich rechtlichen Körperschaften oder anderen juristischen Personen nicht zusteht, sondern wie erwähnt nur natürlichen Personen.

Wir bitten um Richtigstellung.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Thematik des Fallwildes zu gegebener Zeit mit den Jagdpächtern zu diskutieren ist. Wie sich die Jagdpächter diesbezüglich positionieren werden, bleibt abzuwarten.

Abschließend danken wir für die Zusicherung der Stadt Helmstedt, die Jagdgenossenschaft Barmke im weiteren Verfahren zu beteiligen.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet nördlich der BAB2-Abfahrt 60-Rennau ansiedeln zu können, welches eine unmittelbare Nähe zu dem übergeordneten Straßensystem besitzt. Es soll vordringlich Nutzungen aufnehmen, welche aufgrund ihres Verkehrsaufkommens resp. der Nutzung einer unmittelbaren Nähe einer Autobahn bedürfen.

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

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

Mit Beginn Frühjahr 2017 erfolgt eine artenschutzrechtliche Kartierung der Flächen sowie deren Umgriff, zur Feststellung des vorkommenden Arten. Hierbei erfolgt neben der Bestandsaufnahme der Avifauna, Fledermäuse, Feldhamster, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge auch die Feststellung von Pflanzen der Roten Liste Arten. In Verbindung mit der im Mai/Juni 2017 erfolgten Biototypkartierung wurde unter Berücksichtigung des § 1a BauGB im Rahmen der weiteren Planaufstellung die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung präzisiert. Gleichfalls wurden die Wechselbeziehungen -vordringlich einzelner Fledermausarten- zu dem FFH Gebiet "Dorm" untersucht. Wesentliche Beeinträchtigungen wurden hier nicht festgestellt.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten bestimmt der Bebauungsplan den Erhalt der randständigen Heckenstrukturen, die Einflussnahme auf die

Beleuchtung, Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlichen Flächen sowie Verbesserung der Gehölzstrukturen sowie der Nahrungshabitate. Diesen folgt der Bebauungsplan durch Erhalt resp. Erweiterung der Gehölzstrukturen, Regelungen zur Beleuchtung sowie Errichtung von Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet. Als Brutvogel des Offenlandes wurden zwei Brutvorkommen der Feldlerche kartiert, für die externe Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden.

Im Ergebnis kommt der Fachbeitrag zu der Aussage, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht vorliegt.

In Gegenüberstellung von Bestand und Planung kann eine vollständige Kompensation des Eingriffes nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Insofern wurden externe Ausgleichsmaßnahmen in die Bilanzierung eingestellt, welche vor Satzungsbeschluss gesichert wurden.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3 der Begründung) dokumentiert sind. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Wasser, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie der Bodenschutz. Neben der Auswertung von Planwerken und der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren erfolgten Vor-Ort-Begehungen. Des Weiteren wurde bei den Planüberlegungen auf Ergebnisse zu dem Bebauungsplan OTB 354 "Gewerbegebiet Barmke- Autobahn" zurückgegriffen, welcher den Änderungsbereich im Parallelverfahren verbindlich überplant.

Nach Prüfung der planerischen und tatsächlichen Situation ermittelt die Umweltprüfung wesentliche Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter insbesondere für das Schutzgut Boden und Wasser durch die künftigen Versiegelungen. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen nimmt die Stadt nördlich des geplanten Gewerbegebietes auf eine Fläche von rd. 12,5 ha Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für eine Regenwasserrückhaltung auf, welche die Ausgleichserfordernisse im Sinne einer besseren Wirkung für Natur und Landschaft bündelt.

Der Landschaftsrahmenplan erkennt für die Planbereiche eine geringe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz aufgrund der vorherrschenden Biotoptypen. Gleiches ist aus dem Kartenwerk des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zu entnehmen. Diesen wird, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend, eine grundlegende Bedeutung beigemessen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung wurden zahlreiche Brutvogelarten festgestellt. Diese nutzen vordringlich die einfassenden Heckenstrukturen als Bruthabitat. Neben in Niedersachsen weit verbreiteten Arten wurden auch Arten der Roten Liste Niedersachsen wie Baumpieper, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Goldammer und Nachtigall sowie Feldlerche und Hänfling innerhalb des Plangebietes festgestellt. Nach der Kartierung wurden auf den Flächen zwei Brutstätten der Feldlerche gefunden. Bei der Kartierung von Fledermäusen wurde aufgrund des Fehlens geeigneter Höhlenbäume sowie geeigneter Bebauungen für Wochenstuben ausschließlich Arten

festgestellt, welche den Bereich als Nahrungshabitat nutzen. Bei den festgestellten Arten handelt es sich um Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus.

Des Weiteren wurden Feldhamster, Haselmaus, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge untersucht. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützte dieser Arten liegen nicht vor.

Für die Feldlerchen werden extern zwei Feldlerchenfenster geschaffen, um einen artenschutzrechtlichen Verstoß auszuschließen. Für die übrigen angetroffenen Arten werden die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Heckenstrukturen als Brut- und Nahrungshabitate erhalten resp. neu geschaffen, so dass eine ausreichende Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt. Eine zusätzliche Untersuchung der Beeinflussung der charakteristischen Fledermausarten des FFH-Gebietes "Dorm" kommt zu dem Ergebnis, dass Brut- und Überwinterungshabitate im Plangebiet nicht vorhanden sind, und eine wesentliche Beeinträchtigung auch in Bezug auf Nahrungshabitate nicht gegeben ist.

Bei den Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur BAB 2 handelt es sich um einen durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Hierzu sind Lärmpegelbereiche zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen definiert, resp. im Süden des Gewerbegebietes im Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen. Ansonsten sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen wie z.B. Abschirmungen auch für den Freiflächenschutz herstellbar. Besondere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Lage des Gewerbegebietes sind nicht zu erkennen. Im Rahmen des Bebauungsplanes "OTB 354 Gewerbegebiet Barmke- Autobahn" werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in den benachbarten Ortschaften Barmke, Rennau und Rottorf sicherstellen. Aufgrund der Entfernungen der Siedlungen ist von keinen wesentlichen Einschränkungen des Gewerbegebietes auszugehen.

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Störfallbetrieben erfolgt durch textliche Festsetzung.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens in den Planbereichen liegen der Stadt nicht vor. Die Inanspruchnahme der Flächen verursacht zwar Versiegelungen des Bodens, eine besondere Gefahr von Bodeneinträgen bereitet die geplante Nutzung jedoch nicht vor. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die geplante Bebauung mit den verbundenen Versiegelungen entstehen.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale sowie Sachgüter wurden nicht ermittelt.

Kampfmittelbelastungen von Abwurfkampfmitteln sind gemäß der durchgeführten Luftbilddauswertung nicht vorhanden.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten. Wesentliche Hinderungsgründe, welche eine Vollziehbarkeit der Planung infrage stellen, wurden nicht vorgetragen und sind auch nicht erkennbar.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf das Vorhandensein von Suchräumen für schutzwürdige Böden im Plangebiet hin. Unter Abwägung aller Belange wird an der Fläche festgehalten.

Der Forderung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden weiterer Flächeninanspruchnahmen bedarfsgerecht vorzunehmen, Oberflächenwasser schadfrei abzuführen und mit den Bewirtschaftern der Gräben abzustimmen, Drainagen abzufangen und Beeinträchtigungen benachbarter landwirtschaftlicher Flächen zu verhindern wird die Vorbereitung dieser Flächen für eine bauliche Entwicklung auf der Ebene der Raumplanung, die weitergehenden Entwässerungskonzepte auf den folgenden Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsebenen, das geringe Potential der Nachverdichtung sowie die Boden/Ackerzahl von 48/ 52 für die Erweiterungsfläche, entgegengehalten. In diesem Zusammenhang erfolgt die Planung für ein Regenrückhaltebecken im Norden der gewerblichen Bauflächen.

Die Feldmarkinteressentenschaft Barmke sowie das Niedersächsische Landvolk Braunschweig Land in Einzelaspekten sprechen die mögliche Beschädigung von Feldwegen während der Bauphase, Wertminderung, erhöhte Unterhaltungskosten sowie eine mögliche Vermüllung/ Verschmutzung während der Bauphase und des Betriebs des Gewerbegebietes an. Der Bebauungsplan kann dieses nicht abschließend regeln. Grundsätzlich ist bei einem ordnungsgemäßen Betrieb resp. Nutzung –wie z.B. auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft- von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Zu der angesprochenen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird es Gespräche geben sowie eine abschließende Klärung in dem wasserrechtlichen Verfahren. Sollte es nachweislich zu erhöhten Unterhaltungen z.B. der weiterführenden Grabensysteme kommen, haben hier ggf. vertragliche Vereinbarungen zu erfolgen.

Der Stellungnahme des Realverbandes Rennau zur Behandlung des Oberflächenwassers wird entgegnet, dass anhand der durchgeführten Berechnungen ein Regenrückhaltebecken nördlich des Gewerbegebietes vorgesehen ist, dessen grundsätzliche Umsetzbarkeit gegeben ist. Die weitere Abstimmung und Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung. Einleitüberwachungen sind -bei Bedarf- Bestandteil der jeweiligen Genehmigungen.

Den Einwänden der Jagdgenossenschaft Barmke zu Entschädigungen und Artenschutz wird auf bestehende rechtliche Situation sowie das erstellte Artenschutzgutachten verwiesen.

Der NABU Deutschland spricht das Plangebiet als Teil der Kulturlandschaft an und seine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Hier werden die Aussagen der erstellten Gutachten entgegengehalten, welche eine Umsetzbarkeit der Planung –auch aus artenschutzrechtlicher Sicht- sicherstellt. Hierzu erfolgt der Erhalt von Gehölzstrukturen sowie Errichtung von neuen Biotopen. Das aus Sicht des NABU notwendige Erfordernis eines Raumordnungsverfahrens wurde von dem dafür zuständigen Regionalverband Großraum Braunschweig überprüft.

Weitere relevante Stellungnahmen, welche sich auf die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung beziehen, sind nicht eingegangen.

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

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

Stadt Helmstedt

Die von Dritten zu erwerbenden Flächen (Wege der Feldmarkinteressentenschaft) werden entsprechend geregelt.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

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

- Kosten

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

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

KGR Zusammenfassung Kostengruppen:

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

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

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.06.2018 bis 10.08.2018 in der Stadt Helmstedt öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Helmstedt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Helmstedt, den

.....

(Bürgermeister)

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Regionalverband Großraum Braunschweig Stellungnahme vom 08.08.2018

Als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde verweise ich auf meine landesplanerische Stellungnahme vom 27.04.2016 zur "Vorhabenplanung Barmke/Rennau". Meine Maßgaben und Hinweise wurden dem Planungsstand entsprechend berücksichtigt. Insofern ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Weitere Anregungen oder Bedenken habe ich zu der Planung der Stadt Helmstedt nicht vorzubringen.

In meiner Funktion als Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Schiene und Straße für den Verbandsbereich gebe ich folgenden Hinweis:

Begrüßt wird, dass in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 2.2 "Verkehrliche Belange – Innere Erschließung" (S. 15) Aussagen zur ÖPNV-Erschließung erfolgen. Allerdings ist die Aussage "In der Umsetzung wird auch die Einbindung des Gewerbegebietes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) abzustimmen sein." sehr pauschal. Die Planung der ÖPNV-Erschließung sollte frühzeitig bei der Aufstellung des Bebauungsplans und auf der Grundlage einer detaillierteren Prüfung erfolgen. Das Ergebnis sollte in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt werden.

Somit sind Aussagen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes, wie sie im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt sind, aufzunehmen. Die Nahverkehrsplan 2015 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016) enthält hierzu in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen:

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

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

In der Begründung zum Bebauungsplan sind bereits Aussagen zum ÖPNV enthalten. Im weiteren Planverlauf wird es erste Abstimmungen mit den Betreibern geben, um die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Anbindung zu klären, wobei die Kreisverkehrsgesellschaft Braunschweig nicht zwingend das Erfordernis sieht, den Planbereich über die Linie 394 anzubinden. Grundsätzlich geht die Planung der Stadt davon aus, Bushaltestellen innerhalb des Plangebietes einzurichten. Diese sieht die Verkehrsplanung bereits vor. Die Formulierungen aus der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes zum ÖPNV werden übernommen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 09.08.2018
----------	----------------------------	-------------------------------------

Zum Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 25.10.2017 eine Stellungnahme abgegeben und darin Planungsbeiträge zu mehreren Themenfeldern mitgeteilt.

Seither ist erstens die Erschließungskonzeption für das geplante Gewerbegebiet überarbeitet worden; sie beruht jetzt auf einer größeren Zahl kürzerer Stichstraßen. Zweitens ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden hin ausgedehnt worden in der Absicht, dort einerseits die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen und andererseits das für die schadlose Abwasserbeseitigung erforderliche Rückhaltebecken festzusetzen und beides damit dauerhaft rechtlich zu sichern. Drittens ist auch im Süden eine Erweiterung um weitere Teilstrecken der L 297 erfolgt, offenbar um für die Knotenpunkte für die Anbindung des Gewerbegebietes an die Landesstraße straßenbaurechtliche Planfeststellungsverfahren entbehrlich zu machen. Viertens sind die textlichen Festsetzungen neu geordnet worden; ihre Anzahl hat sich dabei vergrößert. Fünftens schließlich ist die in den Bebauungsplan aufgenommene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung um zwei Punkte verkürzt worden. Parallel zu alledem ist die Entwurfsbegründung ergänzt worden. Die so entstandene Entwurfsfassung beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB nunmehr wie folgt.

In der vorausgegangenen Stellungnahme hatte ich auf die Abhängigkeit von der parallel betriebenen 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt hingewiesen. An diesem Sachverhalt hat sich nichts geändert. Zum Entwurf dieser 60. Änderung gebe ich zeitgleich eine eigenständige Stellungnahme ab.

Ebenfalls nichts geändert hat sich einerseits an der formalen Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung und andererseits an der Möglichkeit, diese Prüfung in Anwendung des § 50 Abs. 2 UVPG dadurch zu ersetzen, dass eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Eine diesbezügliche Aussage, die deutlich macht, dass sich die Stadt dieses Sachverhaltes bewusst ist, findet sich inzwischen im Abschnitt 3.0 der Entwurfsbegründung. Damit ist mein diesbezüglicher Planungsbeitrag nachvollziehbar berücksichtigt.

Zum Themenkomplex "Schallschutz" ist die Entwurfsbegründung inzwischen umfangreich ergänzt worden, nachdem als Grundlage für die diesbezügliche Abwägung ein schalltechnisches Gutachten eingeholt worden ist. Daraus ergibt sich einerseits, dass die von dem geplanten Gewerbegebiet bei Annahme des "gebietstypischen" Emissionsverhaltens ausgehenden Schallemissionen in den nächstgelegenen Ortslagen Barmke, Rennau und Rottorf nicht zu einer Verletzung des bestehenden Schutzanspruches führen, selbst wenn man für die Immissionsorte im Sinne einer "Worst-case-Betrachtung" den Schutzanspruch eines "Allgemeinen Wohngebietes" zu Grunde legt. Unter diesen Umständen kann angenommen werden, dass eine Begrenzung des Emissionsverhaltens für den Planbereich entbehrlich ist. Damit tritt diesbezüglich das in der Vergangenheit erwartete Ergebnis tatsächlich ein.

Andererseits kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das geplante Gewerbegebiet von den vorüberführenden Verkehrswegen her, insbesondere der A 2, einer Schallbelastung ausgesetzt sein wird, die teilweise sogar bereits die Immissionsgrenzwerte für "Gewerbegebiete" aus § 2 der 16. BImSchV deutlich überschreitet. Die daran anknüpfende Abwägung geht erstens davon aus, dass ein Gewerbegebiet, das speziell auf autobahnaffine Nutzungen ausgerichtet ist, als Spiegelbild dieser Ausrichtung auch den Nachteil der hohen Schallbelastung akzeptieren müsse. Dieses Argument vermag nicht zu überzeugen, denn auch autobahnaffines Gewerbe genießt grundsätzlich einen Schutzanspruch, und es ist nichts dafür erkennbar, dass dieser Schutzanspruch von vornherein objektiv nicht erfüllbar wäre, nur weil eine funktionale Beziehung zur Autobahn besteht. Die Abwägung verneint zweitens die Sinnhaftigkeit aktiven Schallschutzes in Gestalt von Schallschutzeinrichtungen unmittelbar entlang der Autobahn, wobei auch in diesem Punkt die maßgebenden Überlegungen noch nicht mit der erforderlichen Deutlichkeit herausgearbeitet worden sind. Alleine die Tatsache, dass die Straßenbauverwaltung des Landes ihrerseits erklärtermaßen nicht zu einer Ausführung von oder einer Beteiligung an Schallschutzmaßnahmen bereit ist, trägt diesen Verzicht nicht.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Das Problem der hohen passiven Schallbelastung für das geplante "Gewerbegebiet" soll nach den Aussagen im Abschnitt 2.3 der Entwurfsbegründung alleine dadurch gelöst werden, dass für entsprechend schutzwürdige Gebäude unter Bezugnahme auf die Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109 Anforderungen an die Dämmwirkung ihrer Außenhaut formuliert werden. Auf diese Weise lassen sich Nutzungen in Gebäuden schützen, Nutzungen unter freiem Himmel, wie sie in Gewerbegebieten durchaus üblich sind, jedoch nicht. Insofern sehe ich gesunde Arbeitsverhältnisse, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ausdrücklich angesprochen werden, noch keineswegs in dem erforderlichen Umfang gewährleistet.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Begründung diskutiert bereits aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Autobahn resp. entlang der Baugebietsgrenze zur Reduktion des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms. Hierbei wird mit Nichten allein auf die aus Sicht des Straßenbaulastträgers des Landes bezüglich der Übernahme von Kosten diesbezüglich eingegangen; vielmehr diskutiert die Begründung die unterschiedlichen Möglichkeiten sowie deren Effizienz. Dass es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet handelt, welches als lärmvorbelastet einzustufen ist, ist unstrittig. Dieses regelt der Bebauungsplan bereits durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen resp. dem Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen in Teilbereichen. Gleichfalls ist zu berücksichtigen, dass die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung aufgenommen wurden, so dass eine Lärminderung durch Eigenabschirmung -auch in Freibereichen- grundsätzlich möglich ist. Da aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung keine konkreten Aussagen zu den abschließenden Nutzungen sowie Stellungen baulicher Anlagen getroffen werden, erfolgt hier eine Verlagerung von Teilaspekten auf die Genehmigungsebene. Die grundsätzliche Vollziehbarkeit wird über den Bebauungsplan sichergestellt. Im Sinne der Rechtssicherheit wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Auch zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die Entwurfsbegründung nach der Einholung zusätzlicher Informationen über den Ausgangszustand ausführlich ergänzt worden. Als Ergebnis ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden hin erweitert worden, und in dieser Erweiterungsfläche soll nunmehr neben dem Regenrückhaltebecken im westlichen Teil eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im östlichen Teil festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 10.4 aufgelisteten Maßnahmen auszuführen. Diese Lösung würde auf die "externe" – d. h. vom eigentlichen Bauland getrennte – Kompensation hinauslaufen, die ich bereits in der Vergangenheit als grundsätzlich anzustreben bezeichnet hatte. Daneben sind weitere derartige Flächen beibehalten worden, die schon in der ersten Entwurfsfassung zu Gunsten der Gehölzstreifen rund um das Bauland herum vorgesehen waren; ihnen sind die textlichen Festsetzungen Nrn. 10.1 bis 10.3 sowie 10.5 zugeordnet.

Ein offenbar nicht unerheblicher Kompensationswert wird dem Regenrückhaltebecken in der Nordwestecke des Planbereiches zugeordnet. Diesen Kompensationswert halte ich nicht für erzielbar, weil die wasserwirtschaftliche Funktion des Beckens unbedingten Vorrang genießen muss. Auf diesen Punkt werde ich weiter unten in dieser Stellungnahme im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung noch näher eingehen.

Inwieweit der entwickelte Festsetzungsinhalt geeignet ist, die planerisch vorbereiteten Einbußen für den Naturhaushalt zu kompensieren, sehe ich allerdings noch nicht nachgewiesen, denn in der Entwurfsbegründung sind zwar mehrere Tabellen zu einzelnen Flächen und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit enthalten, eine Gesamtbilanzierung, die für den Planbereich im vorgefundenen und im plangemäßen Zustand jeweils das Produkt aus Flächengröße und Wertigkeit gegenüberstellt, fehlt jedoch. Insofern sehe ich noch nicht die Frage geklärt, ob es bei Ausschöpfung der Festsetzungen zu einer Überkompensation, einer Vollkompensation oder einem

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Kompensationsdefizit kommt. Im letzteren der drei denkbaren Fälle wäre eine Abwägung dazu vorzunehmen, warum trotzdem noch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für angemessen berücksichtigt gehalten werden.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Bilanzierung wurde anhand des Modells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, das sog. NLÖ Modell, entwickelt. In der Systematik dieses Modelles werden die Biotoptypen gem. Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen, O. von Drachenfels, berücksichtigt, welche eine Wertigkeit von III oder höher besitzen. Die Biotoptypen I und II werden gleichzeitig mit der erforderlichen Kompensation für das Schutzgut Boden kompensiert. Insofern wurden zwar sämtliche Biotoptypen erfasst und dargestellt, jedoch nur die Bilanztechnisch relevanten in den jeweiligen Tabellen des Umweltberichtes bearbeitet. Zugleich erfolgte eine Trennung der Bilanzierung für den Bereich der Bauflächen sowie der nördlichen Maßnahmenfläche um eine bessere Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen. Um diese noch zu erhöhen, wird eine Gesamtzusammenstellung der Biotoptypen mit ihren Flächenanteilen in der Begründung ergänzt.

In Kapitel 4 "Eingriffsbilanzierung" der Begründung sind die Eingriffe den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Ebenda ist auch beschrieben, dass das geplante Regenrückhaltebecken durch die naturnahe Anlage sich selbst kompensiert, und keinen zusätzlichen Überschuss erzeugt. Gleichfalls ist dort beschrieben, dass ein Kompensationsdefizit von 7,9 ha für das Schutzgut Boden verbleibt, welches außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

Der Bewertung des Planbereiches in Bezug auf das Schutzgut "Landschaftsbild" vermag ich aus den schon in der Vergangenheit dargestellten Gründen nach wie vor nicht zu folgen. Die inzwischen punktuell erfolgte Ergänzung der Entwurfsbegründung ändert daran nichts. In diesem Zusammenhang halte ich die vorgesehene Höhenbegrenzung in den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 sowie im § 2 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für problematisch, denn sie ermöglichen für Werbeanlagen bewusst eine Höhenentwicklung, die geeignet ist, die Baumkulisse zu überragen und auf diese Weise dem vorbeiflutenden Verkehr Werbebotschaften zu vermitteln. Die NBauO fordert in ihrem § 50 Abs. 3 als Regelfall, dass Werbeanlagen nicht in den Außenbereich hineinwirken dürfen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

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

Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift ist die Begrenzung von Werbeanlagen. Sie unterstreicht somit die Intention von § 50 NBauO. Die textlichen Festsetzungen lassen Werbetürme bis zu einer Höhe von 20 m zu. Diese werden durch die umfassenden Heckenstrukturen weitgehend abgedeckt und wirken insofern nicht wesentlich in das Landschaftsbild hinein. Höhere Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wodurch ein zusätzliches Steuerungselement gegeben ist. Durch diesen Bebauungsplan soll die Wirtschaftskraft der Stadt und des Landkreises Helmstedt gestärkt werden. Betriebe, die eine Affinität zur Autobahn benötigen, sollen sich an

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

diesen Standort ansiedeln. Dabei werden auch Betriebe Ansiedlungswünsche hegen, welche durch Werbung eine Sichtbarkeit auf der Autobahn anstreben. Dies ist mit Werbeanlagen bis 20 m nur eingeschränkt zu gewährleisten. Erst ab einer Höhe von ca. 35 m kann eine Werbeanlage aus westlicher Richtung erkannt werden, so dass noch ein Abfahren an der Anschlussstelle Rennau möglich ist. Die Regelungen der Bauvorschrift ermöglichen der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen sachgerecht Entscheidungen zu treffen.

Zu der textlichen Festsetzung Nr. 9.1, die jetzt eine Aufzählung geeigneter Gehölzarten enthält, merke ich an, dass aufgrund einer derzeit flächendeckend auftretenden Pilzerkrankung, dem "Eschentriebsterben", das Überleben dieser Baumart ungewiss ist. Es gibt einstweilen noch keine Jungpflanzen, die gegen diese Erkrankung resistent sind. Vor diesem Hintergrund halte ich einen Verzicht auf die Esche als anzupflanzende Art für angezeigt.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Aufzählung der Baumarten im Rahmen der genannten Festsetzung ist nicht abschließend und als exemplarisch zu betrachten. Da resistente Eschenarten nicht abschließend auszuschließen sind, wird an der genannten Art festgehalten.

Zusätzliche Aussagen zur eigenständigen Problematik des Artenschutzes werden auf den Seiten 34 ff der Entwurfsbegründung getroffen. Dort wird ein reiches Arteninventar insbesondere aus der Avifauna beschrieben und mehrfach dessen Angewiesen-Sein auf die Gehölzstrukturen im Planbereich betont. Umso wichtiger ist, dass die Verluste in diesem Bereich, die beispielsweise durch die neuen Zuwegungen für das Baugebiet ausgelöst werden, berücksichtigt und eine eventuelle Verletzung der Zugriffsverbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden wird. Über die Anlegung so genannter (Feld-)Lerchenfenster als **vorgezogene** Maßnahme (so genannte CEF-Maßnahme) besteht nach einer im Vorfeld stattgefundenen Abstimmung offenbar Einvernehmen. Soweit für die Erschließungs- und Bauarbeiten "Bauzeitenregelungen" erforderlich sind, ist für deren Einhaltung zu sorgen; Festsetzungen dazu sind im Entwurf des Bebauungsplanes bisher nicht enthalten.

Für die Zulassung von Ausnahmen auf der Grundlage des § 45 Abs. 7 BNatSchG sehe ich aus heutiger Sicht keine Spielräume. Konflikten mit den Vorschriften des Artenschutzes wird mittels Vermeidungsmaßnahmen aus dem Wege zu gehen sein und nach meiner Einschätzung auch aus dem Wege gegangen werden können. Im Hinblick darauf wird von meiner Seite dringend eine ökologische Baubegleitung empfohlen, um etwaige Konflikte mittels Vermeidungsmaßnahmen aufzulösen und um einen möglichst direkten Kontakt zwischen dem Maßnahmen-träger und der Unteren Naturschutzbehörde in meinem Hause zu gewährleisten.

Im Zusammenhang mit den Überlegungen zum Artenschutz wird mehrfach in einer Weise argumentiert, die aus meiner Sicht bedenklich ist. Oben auf Seite 36 der Entwurfsbegründung heißt es sowohl in Bezug auf Fledermäuse als auch in Bezug auf den Nachtkerzenschwärmer als einzige Rote-Liste-Art sei nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen, denn für diese Arten sei wegen der geringen Anzahl angetroffener Tiere bzw. mangels einer hinreichenden Futtergrundlage für die Raupen davon auszugehen, dass sie nicht ständig im Planbereich vorkommen. Darauf kommt es für die Anwendung des § 44 BNatSchG jedoch nicht an, sondern die Verbote aus dieser Vorschrift gelten für jedes einzelne Individuum jeder streng geschützten Art unabhängig von der Entwicklungsform.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Im Rahmen der Umsetzung wird eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Begründung:

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Wie bereits in der Stellungnahme erwähnt, werden für die Feldlerche CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) -Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion- erforderlich, welche vor dem Eingriff zu erfolgen hat. Für die verbleibenden Arten werden durch die Erweiterung der Heckenstrukturen in der Umfassung des Baugebietes und in den nördlichen Maßnahmenflächen sowie durch die Anlage von Offenlandbereichen neue Lebensräume geschaffen. Das Artenschutzrecht und damit verbunden die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG gilt unmittelbar und bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung. Durch die Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang wird jedoch die ökologische Funktion weiterhin erfüllt, so dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten an anderer Stelle errichtet werden (§ 44 Abs. 4 Nr. 3 BNatSchG). Um keine Verstöße gegen den Artenschutz im Rahmen des Planvollzuges zu provozieren, sowohl in Bezug auf die besonders geschützten Arten als auch die streng geschützten Arten, wird eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

In der Vergangenheit hatte ich darauf hingewiesen, die Gehölze am Rand des zukünftigen Baulandes seien weithin Wald im Sinne des NWaldLG, und soweit dieser Wald preisgegeben werden sollte, sei zuvor das Prüfprogramm aus § 8 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes abzuarbeiten. Die als Wald zu betrachtenden Flächen sollen inzwischen in dem Umfang, der sich aus dem hier verfügbaren Luftbildmaterial ergibt, durch die textliche Festsetzung Nr. 10.2 und die zugehörige zeichnerische Festsetzung in ihrem Bestand geschützt werden. Zu einer Waldumwandlung wird es allerdings dennoch dort kommen, wo die geplanten Zufahrten den bestehenden Gehölzmantel um das Bauland herum durchstoßen, also an dem Kreisverkehr und im südöstlichen Teil des Planbereiches. Hierfür sehe ich das beschriebene Prüfprogramm noch nicht abgearbeitet.

Zu meinen Bedenken hatte auch die Befürchtung gehört, das enge Nebeneinander von Wald und potenziellen Gebäudestandorten verhindere gleichermaßen den unbeeinträchtigten Fortbestand des Waldes wie auch die Vermeidung von Schäden an den Gebäuden. Der Abstand zwischen dem Pflanzstreifen, der das "Gewerbegebiet" umschließt, und der überbaubaren Fläche ist inzwischen von vormals nur 3 m auf nunmehr weithin 20 m oder sogar 25 m vergrößert worden. Soweit dies geschehen ist, akzeptiere ich diese Entscheidung vor dem Hintergrund des Beschlusses des Niedersächsischen OVG vom 15.06.2017 als Kompromiss zwischen Waldbelangen und dem Bestreben, das festzusetzende Bauland möglichst effektiv nutzen zu können. Soweit es bei dem geringen Abstand bleibt, halte ich meine Bedenken aufrecht, denn die textliche Festsetzung Nr. 10.2, die für die anschließenden "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" auf einen dichten Gehölzbestand zielt, drohte ihr Ziel zu verfehlen, wenn es hier bei der engen Nachbarschaft bliebe. Das gilt umso mehr, als in dem 3 m-Streifen § 23 Abs. 5 BauNVO uneingeschränkt angewendet werden kann mit der Folge, dass im Ergebnis auch dort eine bauliche In-Anspruch-Nahme möglich ist.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Bezüglich der Einstufung als Waldflächen haben sich die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens geäußert. Entsprechend der Stellungnahme sind die Flächen im Norden und Osten der Bauflächen sowie die Fläche mittig im Süden als Waldflächen anzusprechen. Die Bereiche mit Gehölzstreifen mit einer Breite um die 20 m oder weniger (baumartendominiert) oder mit dominierenden Straucharten (geschätzt ca. 25 % der angesprochenen Gehölzstreifen) sind bzgl. des Waldcharakters nicht so eindeutig festzulegen und aus Sicht der Landesforsten eher nicht als Wald anzusprechen. Dieser Auffassung schließt sich nach Rücksprache die untere Naturschutz- und Waldbehörde an. Die insofern als Wald einzustufenden bestockten Bereiche werden in dem Bebauungsplan durch entsprechende Abstandswahrung der Baugrenzen berücksichtigt. In den übrigen bestockten Bereichen bzw. in den Bereichen, in denen

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

die Bestockung großflächig erweitert wird, wird die Stadt bei der Umsetzung vor-
dringlich Straucharten ansiedeln, welche weder einen waldartigen Charakter entste-
hen lassen noch einen entsprechenden Abstand zur Gefahrenabwehr erfordern. Die
bestockte Fläche im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs resp. der Anbindung des
Gewerbegebietes sowie des Linksabbiegers weisen dementsprechend keinen
Waldcharakter auf und sind folgerichtig auch nicht entsprechend zu behandeln.

Eine direkte Nachbarschaft zwischen Gehölzen –auch dichten Strukturen- und bau-
lichen Anlagen ist nicht grundsätzlich auszuschließen. Hier kommt es neben Stand-
ortbedingungen grundsätzlich auf die Lage zueinander an. Die enge Nachbarschaft
zwischen Bestockung und Bauflächen betrifft ausschließlich die umfassenden He-
ckenstrukturen im Süden und Westen, so dass eine ausreichende Belichtung der
Gehölzflächen gegeben ist.

Die Begründung wird zur besseren Nachvollziehbarkeit entsprechend ergänzt.

In der vorausgegangenen Stellungnahme und auch bereits auf der Ebene der Flächennutzungs-
planung hatte ich darauf hingewiesen, dass der gewählte Standort unter Gesichtspunkten des
Bodenschutzes nicht unproblematisch sei. Inzwischen ist im Rahmen der 60. Änderung des
Flächennutzungsplanes eine Argumentation entwickelt worden, die die beabsichtigte gewerbli-
che Nutzung bevorzugt und im Gegenzug den Bodenschutz hintanstellt; diese Rechtfertigung
der Standortwahl kann nunmehr auf die Ebene der Bebauungsplanung übertragen werden.
Dass eine bodenkundliche Begleitung bzw. ein Bodenmanagement trotzdem sinnvoll und er-
strebenswert sind, bleibt davon unberührt.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken unter den Gesichtspunkten
des Bodenschutzes mehr bestehen. Die Stadt wird aufgrund der Flächengröße im
Rahmen des Planvollzuges den Bodenschutz berücksichtigen.

Dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südwesten in dem Bestreben
gewählt worden ist, ein Planfeststellungsverfahren für den Kreisverkehr entbehrlich zu machen,
der die Anschlussstelle der A 2, die L 297, meine Kreisstraße 14 und die innere Erschließung
des Gewerbegebietes miteinander verknüpfen soll, war bereits in dem Beteiligungsverfahren
gem. § 4 Abs. 1 BauGB absehbar. Inzwischen ist nicht nur die Darstellungsweise in der Plan-
zeichnung geändert worden, sondern die beabsichtigte Straßenbaumaßnahme wird in dem um-
fangreich ergänzten Abschnitt 2.2 der Entwurfsbegründung sowohl konzeptionell als auch im
Detail beschrieben, so dass die Ersatzfunktion für die Planfeststellung nunmehr überzeugend
erfüllt wird. Mein Beitrag zu diesem Punkt der Planung ist damit erledigt.

Mein Planungsbeitrag zum Fortbestand der Nutzungsbeschränkungen aus § 24 NStrG entlang
der Kreisstraße 14 gilt weiterhin.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu dem planfeststellungser-
setzenden Teil des Bebauungsplanes bestehen. Die Nutzungsbeschränkungen
gem. § 24 NStrG (Bauverbotszone) werden insofern berücksichtigt, dass der Bebau-
ungsplan in diesen Bereichen Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft und keine Bauflächen festsetzt. Insofern ist
eine Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art in diesem Streifen unzulässig. Ein-
zige Ausnahmen bilden die jeweiligen Anbindungen des Gewerbegebietes.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung soll um zwei
der im ursprünglichen Entwurf enthaltenen Bestimmungen verkürzt werden; deren Regelungs-
inhalt geht allerdings in die neue textliche Festsetzung Nr. 2.2 über und bleibt damit im Ergebnis
Inhalt des Bebauungsplanes.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

In meiner Stellungnahme vom 25.10.2017 hatte ich im Anschluss an die entsprechende Maßgabe des Regionalverbandes Großraum Braunschweig in seiner Entscheidung über die Entbehrlichkeit eines gesonderten Raumordnungsverfahrens empfohlen, die Folgen zu ermitteln, die die Realisierung des Gewerbegebietes für das Straßennetz in dessen Umfeld haben wird. Ansätze dafür finden sich im deutlich ergänzten Abschnitt 2.2 der Entwurfsbegründung auf deren Seiten 10 bis 15. Für wesentlich interessanter als die dort erörterten straßenbautechnischen Details erscheinen mir jedoch die Veränderungen beim Verkehrsaufkommen und die etwa daraus folgenden Konsequenzen für die Kapazität der Straßen, den Ausbauzustand und die Verkehrssicherheit. Dabei wird der Blick wesentlich über das direkte Umfeld des Planbereiches hinausgehen und beispielsweise auch die L 294 und die K 55 in die Betrachtung einbeziehen müssen. Für Letztere erwarte ich deutliche Steigerungen beim Verkehrsaufkommen. Aus dem gestiegenen Verkehrsaufkommen kann sich am Ende auch die Notwendigkeit ergeben, einen gesonderten Radweg zu planen und zu bauen.

Bemerkung:

Das Verkehrsgutachten betrachtet nicht nur das direkte Umfeld, sondern auch des Verkehrsnetz im näheren Umfeld mit u.a. den Gemeinden Rennau, Barmke, Emmerstedt, Süplingenburg. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass das nachgeordnete Straßennetz die zusätzlichen Verkehre aus dem Gewerbegebiet im Bereich der Landes- und Kreisstraßen aufnehmen kann. Der teilweise nicht optimale Ausbaustandard –auch gerade der Seitenbereiche mit zu schmalen Gehwegen, fehlenden Radwegen und Querungshilfen- ist nicht ursächlich aufgrund der vorliegenden Planung anzupassen. Der Bau von Fahrradwegen obliegt den jeweiligen Straßenbaulastträgern.

Neue Erkenntnisse zur archäologischen Fundhöflichkeit liegen mir gegenüber dem Zeitpunkt der vorausgegangenen Stellungnahme nicht vor. Das gilt ebenso in Bezug auf Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine neuen Erkenntnisse zu Altlasten oder Bodenverunreinigungen bestehen.

Im Abschnitt 2.6 der Entwurfsbegründung wird nach wie vor erklärt, die benötigten Ver- und Entsorgungseinrichtungen seien nicht vorhanden, und die technische Machbarkeit sei erst noch mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären. Das halte ich im gegenwärtigen Planungsstadium für dringend geboten, um die Umsetzbarkeit der Planung auch in wirtschaftlicher Hinsicht grundsätzlich nachzuweisen. Für die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist nach dieser Textquelle weiterhin eine Ableitung über bestehende und ggf. zu ertüchtigende Leitungen zur zentralen Kläranlage in Helmstedt beabsichtigt. Diese Lösung hatte ich im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren gleichermaßen als alternativlos und grundsätzlich geeignet bezeichnet; bei dieser Position bleibt es. Ebenfalls gültig bleibt mein Vorbehalt, dass unter bestimmten Voraussetzungen bereits auf den Baugrundstücken eine Vorbehandlung des Schmutzwassers erforderlich sein kann.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist klar, dass eine Versickerung definitiv ausscheidet. Der Abschnitt 2.6 der Entwurfsbegründung erweckt derzeit den Eindruck, eine endgültige Lösung sei noch nicht bestimmt, sie werde jedoch grundsätzlich in der Ableitung des anfallenden Wassers über Oberflächengewässer gesucht, und Voraussetzung dafür sei eine Zwischenspeicherung in einem Rückhaltebecken, das in der Nordwestecke des erweiterten Planbereiches angeordnet werden soll. Für dessen Ausgestaltung enthält die neue textliche Festsetzung Nr. 11 bereits eine Reihe von Anforderungen, die offenbar den naturschutzfachlichen Wert dieses Beckens steigern sollen. Außerdem soll neu die textliche Festsetzung Nr. 6 eingeführt werden, die die Einleitmenge von den Baugrundstücken in die Regenwasserkanalisation begrenzen soll.

Dazu merke ich an, dass erstens Regenrückhaltebecken grundsätzlich wasserwirtschaftliche Anlagen sind, die in einer bestimmten Weise angelegt und unterhalten werden müssen, um ihre

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

zentrale Zweckbestimmung, nämlich die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser, zuverlässig erfüllen zu können. Das Bestreben nach einer naturnahen Ausgestaltung ist damit regelmäßig nicht vereinbar, denn beispielsweise eine Bepflanzung, die ihr wegen des Laubfalles folgende Verschlammung oder eine teilweise Dauer-Überstauung "verbrauchen" Rückhaltevolumen, das für die Zwischenspeicherung benötigt wird, dann aber nicht mehr zur Verfügung steht. In der Regel sind von ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion geprägte Rückhaltebecken nach dem Kartierschlüssel bei Drachenfels als "sonstige naturferne Staugewässer" (SXS) einzustufen. Schon eine Zuordnung zu dem Biotoptyp "Stillgewässer in Grünanlage" (SXG) halte ich für solche Regenrückhaltebecken für nicht denkbar.

Zweitens setzt die textliche Festsetzung Nr. 6 voraus, dass zu ihrer Umsetzung auch auf den Baugrundstücken Rückhaltevolumen bereitgehalten werden muss; das würde zu einem tatsächlichen Flächenverbrauch führen, der die Nutzbarkeit der Baugrundstücke einschränkt. Deshalb halte ich einen Umgang mit dem Niederschlagswasser, der von vornherein dieses Rückhaltevolumen auf den Baugrundstücken voraussetzt und damit eine "zweite Stufe" der Regenrückhaltung schafft, für problematisch.

Die in der Vergangenheit getroffene Aussage im Abschnitt 3.2.2 der Entwurfsbegründung, Oberflächengewässer seien im Plangebiet nicht vorhanden, ist inzwischen meiner Empfehlung folgend korrigiert worden. Damit ist mein diesbezüglicher Planungsbeitrag erledigt. Meine Hinweise zur Erforderlichkeit wasserrechtlicher Planfeststellungsverfahren für den Fall, dass diese Gräben bei der Realisierung des Gewerbegebietes verändert werden sollen, und meine Ausführungen zu den dabei zu beachtenden Anforderungen gelten dagegen unverändert weiterhin. Eine Grabenverlegung wird inzwischen im Abschnitt 3.3.1 der Entwurfsbegründung unter dem Stichwort "Schutzgut Wasser" oben auf Seite 41 explizit angekündigt.

Der Abschnitt 2.7 der Entwurfsbegründung, der den vorbeugenden Brandschutz anspricht, ist seit dem vorausgegangenen Beteiligungsverfahren deutlich ergänzt worden. Insbesondere sind die Hinweise übernommen worden, die ich zur Ausgestaltung des Versorgungsnetzes sowie zu Art und Anordnung der Löschwasser-Entnahmestellen gegeben hatte, und es wird auf die Erforderlichkeit individueller Vorkehrungen hingewiesen, falls die von der Stadt gewährleistete Löschwassermenge im Einzelfall nicht für den benötigten Brandschutz ausreichen sollte. Damit ist mein darauf gerichteter Planungsbeitrag erledigt. Ich bitte allerdings um eine Klarstellung am Ende des Abschnittes 2.7: Indem in der Begründung zu einem Bebauungsplan der Stadt Helmstedt von der "Brandschutzdienststelle in meinem Hause" gesprochen wird, könnte der Eindruck entstehen, der Brandschutz liege in der Zuständigkeit der Stadt. Korrekt sollte es heißen: "... in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Helmstedt ...".

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die grundsätzliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden. Hierzu ist von der Stadt ein Fachbüro beauftragt, welches die Vorabstimmung mit den relevanten Trägern vorgenommen hat. Da der Abstimmungsprozess jedoch weiterhin anhält, wird es hier noch zu Veränderungen kommen. Der aktuelle Stand dieser Abstimmung wird in der Begründung ergänzt.

Die Stadt sichert über das zentrale Regenrückhaltebecken und die festgesetzte Einleitmenge je Baugrundstück die Niederschlagswasser Bewirtschaftung. Insofern wird eine wirtschaftliche Kombination aus zentraler und bei Bedarf individueller Regenrückhaltung geschaffen.

Dass ein Regenrückhaltebecken seiner Funktion entsprechend ein technisches Bauwerk darstellt, ist unbestritten. Die Ausbildung kann als Betonbaukörper oder wie im vorliegenden Falle geplant als Stillgewässer gestaltet werden, welches sich in die Landschaft sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechend einfügt. Insofern trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Randeingrünung und den Böschungsneigungen, welche auch gerade in Bezug auf den Artenschutz Relevanz

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

besitzen. Zusätzlich sind unterschiedliche Tiefenbereiche geplant, welche jedoch nicht textlich gesichert wurden. Da die erforderlichen Pflegemaßnahmen eine höhere Intensität als bei naturnahen Gewässern bedingen, welche nicht zugleich die "technische" Funktion erfüllen, berücksichtigt der Bilanzansatz nach dem Kartierschlüssel von Drachenfels das Gewässer aufgrund seiner allgemeinen bis geringen Bedeutung in dem Umweltbericht mit einer Wertstufe von II. Aufgrund der Funktion des Stillgewässers und im Sinne einer höheren Flexibilität bei der Bewirtschaftung wird den Bedenken gefolgt und das Regenwasserrückhaltebecken als "sonstige naturferne Staugewässer" (SXS) eingestuft. Die Bewertung wird beibehalten.

In dem Abschnitt 2.7 –vorbeugender Brandschutz- erfolgt die benannte Klarstellung.

Der Abschnitt 9.0 der Entwurfsbegründung enthält nunmehr auch eine überschlägliche Ermittlung der Kosten, die für die Realisierung des Gewerbegebietes anfallen werden, und daraus wird für die Stadt eine Kostenbelastung in einer Größenordnung von 1,5 Mio. € abgeleitet. Diese Kostenbelastung ist für die Stadt tragbar, und entsprechende Mittel sind bereits in den Haushaltsplan für 2018 eingestellt worden.

Bemerkung:

Die Kosten werden entsprechend dem Stand der Planung fortgeschrieben.

3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme
4	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 09.08.2018

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper (Steinmergelkeuper) in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle liegen mehr als 8 km von der Planungsfläche entfernt.

Das Planungsgebiet wird formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im südlichen Randbereich der Planungsbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Bemerkung:

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung. Weitergehende Maßnahmen sind ggf. im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen vermieden werden (vgl. § 1 und § 2 BBodSchG). Demnach leiten sich die Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Boden aus dem BBodSchG ab.

Anders als auf Seite 13 der Planbegründung beschrieben, ist nicht nur der Grad der Natürlichkeit entscheidend, sondern auch besondere Standorteigenschaften, Bodenfruchtbarkeit, Bodenwasserhaushalt, Wasserspeichervermögen, Grundwasserneubildung, Filterpotenzial, Seltenheit, natur- und kulturhistorische Bedeutung und Empfindlichkeiten gegenüber Erosion, Verdichtung, Verschlammung usw. – nachzulesen im GeoBerichte 26 (im Download unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/> > Karten, Daten, Publikationen > Publikationen > GeoBerichte).

Laut unseren Daten befinden sich im Plangebiet Suchräume für schutzwürdige Böden. Das sind Böden, deren Schutzwürdigkeit sich durch das Bestehen ihrer natürlichen Funktionen und Archivfunktion begründet. Sie zeichnen sich beispielsweise durch ihre besonderen Standorteigenschaften, ihre natürliche Fruchtbarkeit, natur- oder kulturgeschichtliche Bedeutung oder Seltenheit aus.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um fruchtbare und in Niedersachsen seltene Böden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist Fruchtbarkeit unabhängig von der Nutzung und charakterisiert sich über die sehr gute Beurteilung der Lebensraumfunktion für Pflanzen. Für die Bauleitplanung sollte der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit schutzwürdigen Böden gelten.

Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsempfindlich. Um nachhaltige negative Auswirkungen der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (umliegende Ackerflächen) zu vermeiden, sollte im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen der Boden durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatten) geschützt werden. Zudem sollten diese Flächen gegenüber angrenzenden Flächen zum Schutz vor versehentlichen Überfahrten abgegrenzt werden.

Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u. a. zur Schutzwürdigkeit und zur Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie im Internet unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden im Zuge der Umweltprüfung.

Anders als im Bericht formuliert, stellt eine landwirtschaftliche Nutzung entsprechend der "guten fachlichen Praxis" (vgl. § 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und damit Minderbewertung dar.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Begründung wird bezüglich der unterschiedlichen Bodenfunktionen ergänzt. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf die Stellungnahme. Die Bodenwertzahlen sind bereits in die Planabwägung eingestellt.

6	Helmstedter Revier GmbH (RK-M)	Stellungnahme vom 09.07.2018
----------	---------------------------------------	-------------------------------------

keine Einwände

7	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	Stellungnahme vom 14.08.2018
----------	--	-------------------------------------

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

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

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

Den Regelungen zur Werbung an Autobahnen gem. dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des MBVI kann ich nach vorheriger Abstimmung mit Ihnen zustimmen (vgl. mein Schreiben vom 24.05.2018).

Die Entwurfsplanung des umzugestaltenden Knotenpunktes (Kreisverkehr) bitte ich frühzeitig mit den betroffenen Baulastträgern abzustimmen und rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Durchführungsvereinbarung zu schließen.

Eine Kostenbeteiligung des Bundes an den Umbaukosten schließe ich aus.

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

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

Bemerkung:

Es wird begrüßt, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann. Die Abstimmungen zu dem Kreisverkehr werden weiter betrieben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kostenbeteiligung am Straßenbau oder an Lärmschutzmaßnahmen erfolgt.

8	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 09.08.2018
----------	--	-------------------------------------

Hiermit verweise ich auf die Stellungnahme vom 02.11.2017, Az.: 21/ 21102-16 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass die im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße erforderlichen Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht gemäß der Richtlinien für Anlage von Landstraßen (RAL 2012) gemäß Punkt 6.6.3 mit 3 m/ 200 m bei größerer zulässiger Höchstgeschwindigkeit als 70 km/h in die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zeichnerisch aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen ist. Textlich aber ohne Maßangabe sind die Sichtdreiecke auf der Seite 16 unter Punkt 2.2 aufgeführt.

Insofern die vorgebrachten Bedenken und Anregungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, kann dem o. g. Bebauungsplan zugestimmt werden.

In der Stellungnahme vom 02.11.2017 hatte die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Folgendes ausgeführt:

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

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

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

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

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Die Sichtdreiecke liegen ausschließlich in den Straßenverkehrsflächen, wie die eingefügte Abbildung zeigt. Insofern werden keine gesonderten Regelungen erforderlich.



Festsetzungen, die bauliche Anlagen in der sogenannten Bauverbotszone ausschließen, sind nicht erforderlich, da diese nicht bis auf Bauflächen reicht; sie endet im Bereich der angrenzenden Gehölz/ Maßnahmenfläche. Für die Anbindungen des Gewerbegebietes existiert ein Verkehrsgutachten, welches die Leistungsfähigkeit der Anbindungen nachweist. Die vorliegende Verkehrsplanung für die äußere Erschließung wurde mit den betroffenen Straßenbaulasträgern vorabgestimmt.

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

9	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme
10	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 02.07.2018
	keine Bedenken	
11	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme
12	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 25.07.2018
	keine Einwendungen	
13	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 08.08.2018
	Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu dem Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:	
	Mit Schreiben vom 11.10.2017 haben wir zu o. g. Planungen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB bereits eine Stellungnahme abgegeben. Da sich an den Grundzügen der Planungen, mit Ausnahme der Flächenerweiterungen im nördlich und südlich angrenzenden Bereich, keine Änderungen ergeben haben, welche eine andere Sichtweise unseres Hauses rechtfertigt, verweisen wir auf unsere seinerzeitige Stellungnahme.	
	Unsere Ausführungen aus vorgenannter Stellungnahme haben weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.	
	<i>In der Stellungnahme vom 11.10.2017 hatte die Landwirtschaftskammer Niedersachsen Folgendes ausgeführt:</i>	

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

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

Mit vorliegenden Planungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gewerbegebietes mit einem Gesamtflächenumfang von rd. 47 ha nördlich der A 2, im Bereich Anschlussstelle Rennau, geschaffen werden. Rund 75 % der Gesamtfläche sollen die gewerblichen Flächen, 16 % die Maßnahmenflächen und 9 % die Straßenverkehrsflächen bzw. Fußgängerwege einnehmen. Im Begründungstext wird weiterhin ausgeführt, dass ca. 14 ha Fläche für Kompensationsmaßnahmen benötigt werden, wobei ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Eingriffe auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden soll - genaue Kompensationsmaßnahmen sollen im Laufe der weiteren Planung definiert werden.

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

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

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

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

Darzustellen ist, inwiefern dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Das BauGB sieht hierzu gem. § 1a vor, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Bisher finden sich hierzu im Begründungstext keine Angaben.

Neben der Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist die Landwirtschaft auch durch die hiermit verbundene Abarbeitung der Eingriffsregelung betroffen. Gemäß § 15 (3) BNatSchG ist hierbei auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Auch zu diesem Punkt finden sich im Begründungstext bisher keine Angaben im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Alternativenprüfung. Sinnvoll wäre im Rahmen einer flexiblen Handhabung der Eingriffsregelung beispielsweise, dass bei teilräumlich differenzierter Siedlungsentwicklung eine Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen in Kommunen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung erfolgt.

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

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

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

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

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

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

14	Forstamt Südniedersachsen der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme
15	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme
16	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme
17	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
18	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme
19	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme
20	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	Stellungnahme vom 11.07.2018
	keine Bedenken	
21	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg	keine Stellungnahme
22	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	keine Stellungnahme
23	Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme
24	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 03.07.2018
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bemerkung: Die vorhandenen Leitungen liegen nordöstlich des Geltungsbereiches in dem vorhandenen Feldweg. Sollten hier Leitungsverlegungen erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die innere Erschließung erfolgt durch öffentliche Verkehrsflächen, in denen eine Leitungsverlegung möglich ist.	
25	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 08.08.2018
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.06.2018. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg	

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

26 Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Hannover **keine Stellungnahme**

27 Industrie- und Handelskammer Braunschweig **Stellungnahme vom 04.07.2018**

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

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

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

28 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade **Stellungnahme vom 06.07.2018**

keine Bedenken

29 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung **keine Stellungnahme**

30 Wasserverband Weddel-Lehre **Stellungnahme vom 03.07.2018**

Der Wasserverband Weddel-Lehre hat keine Einwände gegen das geplante Bauprojekt.

Der Wasserverband Weddel-Lehre hat in dem von Ihnen beschriebenen Bereich keine Leitungen liegen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

31 Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig **keine Stellungnahme**

32 Polizeiabschnitt Helmstedt **keine Stellungnahme**

33 Avacon Netz GmbH, Schöningen **keine Stellungnahme**

34 PURENA GmbH **Stellungnahme vom 25.07.2018**

Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbe-
reich der Purena GmbH.

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auch dem Anschreiben der Avacon Netz GmbH.

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

35	E.ON Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme
36	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 02.07.2018
	nicht berührt	
37	Stadtbrandmeister Stefan Müller, Helmstedt	keine Stellungnahme
38	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme
39	PLEdoc GmbH, Essen	Stellungnahme vom 03.01.2018

Tabelle der betroffenen Anlagen:

Lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungs-Nr.	Blatt	Schutzstreifen [m]	Ansprechpartner
1	GASLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	Hannover-Berlin, WP33	210-212	2	Technischer Verwalter GasLINE GmbH & Co.KG 0201/3642-17866 mmc@gasline.de

Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Unabhängig, ob es sich bei den eingangs aufgeführten Kabelschutzrohranlagen um eine oder mehrere Anlagen handelt, bezeichnen wir diese nachfolgend als Kabelschutzrohranlage (KSR-Anlage).

Im Bereich der KSR-Anlage haben Sie folgende Maßnahme angekündigt:

Erschließung des Gewerbegebietes in Helmstedt, an der L297

Die Trassenführung der KSR-Anlage ist aus den Planunterlagen zu entnehmen. Berücksichtigen Sie bitte das Merkblatt zur Dokumentation.

Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nachfolgenden **Hinweise / Auflagen** eingehalten werden:

Straßenbau:

Die Lage der KSR-Anlage ist im Projektbereich vor Baubeginn unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Suchschlitze in Handschachtung) zu ermitteln.

Niveauänderungen im Schutzstreifenbereich der KSR-Anlage sind nur nach vorheriger Absprache statthaft.

Die vorhandene Überdeckung der KSR-Anlage ist im Ausbaubereich der Straße nach Möglichkeit beizubehalten, wobei eine Regeldeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden sollte.

Ausgekoifferte bzw. abgeschobene Flächen im Schutzstreifen dürfen nicht mit Ketten- oder sonstigen Baufahrzeugen befahren werden.

Ein Einsatz von Maschinen, hier insbesondere der von Fräsen, ist innerhalb des Schutzstreifenbereichs nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten erlaubt.

Kontroll- und Identifizierungseinrichtungen der KSR-Anlage sind gegen Beschädigung zu schützen und dem geänderten/endgültigen Niveau anzupassen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Das Aufstellen von Baucontainern ist im Schutzstreifenbereich nicht erlaubt. Auch eine vorübergehende Lagerung von Baumaterial, Erdaushub und Maschinen ist hier nur mit ausdrücklicher Zustimmung des örtlichen Beauftragten gestattet.

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens angepflanzt werden.

Versorgungsleitungen:

Aufgrabungen im Bereich der KSR-Anlage dürfen nur nach vorheriger Abstimmung und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten durchgeführt werden.

Die lichten Abstände sind bei Verlegung in offener Bauweise unter Berücksichtigung der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen **0,4 m** bei Kreuzungen nicht unterschreiten.

Bei Verwendung eines gesteuerten Vortriebsverfahrens sind Start-/Zielgruben in Absprache mit dem örtlichen Beauftragten an Ort und Stelle festzulegen. Der Kreuzungsabstand darf in dieser Ausführungsart **0,5 m** nicht unterschreiten. Zur Ermittlung der tatsächlichen Lage und Abwendung von Schäden ist die KSR-Anlage im Kreuzungsbereich unter Aufsicht vorsorglich freizulegen.

Parallelführungen sind außerhalb des Schutzstreifens der KSR-Anlage vorzusehen, soweit nicht öffentlicher Verkehrsraum in Anspruch genommen wird. Erforderliche Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des örtlichen Beauftragten. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind die erforderlichen Mindestabstände vor Ort mit dem örtlichen Beauftragten festzulegen.

Schächte dürfen nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs angeordnet werden. Sollte dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, bitten wir um entsprechende technische Abstimmung mit dem örtlichen Beauftragten vor Ort.

Die vorgenannten Hinweise / Auflagen sowie die Auflagen der **Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH & Co. KG** sind einzuhalten.

Bezüglich einer Leitungsanzeige bzw. Abstimmung der eventuellen notwendigen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen an der Kabelschutzrohranlage ist der Technische Verwalter der GasLINE GmbH & Co. KG zu informieren, damit die Arbeiten überwacht und ggf. weitere Einzelheiten vor Ort abgestimmt werden können. Einen Ansprechpartner erreichen Sie unter der Rufnummer 0201 / 3642-17866 oder per E-Mail unter: mmc@gasline.de.

Abschließend teilen wir Ihnen mit:

- Im Projektbereich sind keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH vorhanden.
- Im Projektbereich sind keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der Viatel Deutschland GmbH vorhanden.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden ergänzt

Begründung:

Die Trasse wird nachrichtlich in die Planunterlage übernommen.

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Verweis in der Begründung zur Beachtung bei Planvollzug.

Durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Näherungsbereich unserer Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation).

Sie erhalten unsere entsprechenden Planunterlagen zur Information / Beachtung.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Der Beginn der Arbeiten ist zwei Wochen vorher zu melden bei:

Wolfgang Hergert, Projektbetreuung / Bauleitung, Mühlenberg 9, 15837 Baruth/Mark
Fax: +49 (0) 33704 70817, Mobil: +49 (0) 162 23 16 90 8
Email: wolfgang-hergert_pbl@t-online.de

Herr Hergert steht Ihnen auch zur Klärung technischer Fragen zur Verfügung.

Es ist zu beachten, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen/Leerrohre kein Mitverschulden von Interoute Germany GmbH begründet wird. Wir möchten darauf hinweisen, dass Arbeiten im Näherungsbereich unserer Anlagen mit der gebotenen Sorgfalt und unter Einhaltung aller Regeln der Technik zu erfolgen haben. Ein Mindestabstand von 1 Meter zur i-21 / Interoute Trasse ist bei einem Parallelverlauf zu empfehlen.

Als Anlage ist das Merkblatt "**Merkblatt zum Schutz unserer Telekommunikationsanlagen**" beigefügt, welches zu beachten ist.

Die Einhaltung der genannten Bedingungen ist von Ihnen zu überwachen.

Allgemeiner Hinweis:

Wegen der ständigen Erweiterung unseres Netzes und der daraus resultierenden fortlaufenden Aktualisierung der Bestandspläne, wird die Gültigkeit unserer Antwort auf 3 Monate begrenzt.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden ergänzt

Begründung:

Die Trasse wird nachrichtlich in die Planunterlage übernommen.

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Verweis in der Begründung zur Beachtung bei Planvollzug.

INTERESSENVERBÄNDE

IV1	Feldmarkinteressentenschaft Barmke, Herr Bebenroth	Stellungnahme vom 07.08.2018
-----	--	------------------------------

Mit Schreiben vom 25.10.2017 hatten wir zum Bauvorhaben "Gewerbegebiet A2, Barmke" bereits ausführlich Stellung genommen. Im oben genannten Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung wurde unsere Stellungnahme dem Wortlaut weitestgehend entsprechend abgedruckt.

Unseres Erachtens entkräften die in den öffentlich ausgelegten Unterlagen ersichtlichen Bemerkungen unsere in der Stellungnahme entgegengebrachten Einwände jedoch nicht bzw. nicht voll umfänglich. Wir hatten uns ausführlich mit der Thematik auseinandergesetzt und erwarten, dass unsere Einwände mit der gleichen Ausführlichkeit und Intensität beachtet respektive beantwortet werden.

Zu 1. Die Teichflächen im Bereich "Föhrenkamp" sind in dem uns vorgelegten Kartenmaterial nicht vollständig erfasst.

Ihren Ausführungen nach besteht kein Erfordernis, die Teichflächen darzustellen. Eine Begründung führen Sie nicht an.

Unseres Erachtens sind bezgl. Teichflächen in bzw. an einem Gewerbegebiet andere Maßnahmen zu ergreifen als bezüglich Ackerflächen/ Wege.

Zu 2. Hinsichtlich der Untersagung, dass Baufahrzeuge Feldwege der Feldmarkinteressentenschaft Barmke benutzen, äußern Sie, dass dies entweder nicht erforderlich ist oder im Vorfeld Abstimmungen mit dem Eigentümer erfolgen werden. Wir gehen davon aus, dass diese potentiellen Abstimmungen u. a. Entschädigungsleistungen bei Schadenfällen beinhalten werden so-

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

wie ein handhabbares Prozedere der Klärung der Schadensverursachung. Für die Vorstandsmitglieder der Feldmark-Interessentschaft ist es Beweissicherungen im Schadenfall herbeiführen zu können.

Zu 3. Die Themenbereiche potentielle Vermüllung/ Verschmutzung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser (u. a. auch potentieller Schadstoffgehalt des Wassers) sowie die potentielle Ableitung über Weg- und Ackerflächen sehen Sie aufgrund vorliegender Umweltberichte als nicht wesentliche Beeinträchtigung an und sehen dementsprechend auch keinen Ausgleichsanspruch.

Ihren Ausführungen folgen wir nicht. Die von uns angeführten Punkte führen zu finanziellem und zeitlichem Aufwand. Eine vertragliche Regelung zu diesen Themenbereichen sehen wir als erforderlich an.

Zu 4. Wie in unserer Stellungnahme unter Punkt 4 beschrieben, sehen wir die vorhandenen Gräben/ Vorfluter mit den derzeitigen Regenwassermengen bereits als ausgelastet an. Auf Basis der derzeitigen Gegebenheiten ist aus unserer Sicht eine Ableitung des Regenwassers aus dem geplanten Gewerbegebiet über vorhandene Gräben/ Vorfluter nicht tragbar.

Ihren Angaben nach ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens in Planung/ erste Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde haben Ihren Aussagen nach bereits stattgefunden.

Ein Konzept ist weiterhin noch nicht verfügbar – unsere Einwände sind zum aktuellen Zeitpunkt keinesfalls entkräftet.

U. a. ist – analog der Stellungnahme des Landvolks – zu berücksichtigen, dass das Regenwasserrückhaltebecken über eine ausreichende Aufnahmemenge (Größe) verfügt. Das Rückhaltevolumen hat für die aufnehmenden Vorflutgräben eine erhebliche Bedeutung. Es muss sichergestellt werden, dass das Wasser ausreichend untersucht wird und nur unbelastetes Wasser in die Gräben eingeleitet wird. Bei den immens zu erwartenden Wassermengen (siehe 2017) gegen wir von einem intensiveren Grabenunterhaltungsbedarf aus. Hierfür ist Sorge zu tragen, dass der Mehrunterhaltungsaufwand für die Vorflutgräben seitens der Stadt sichergestellt wird. Des Weiteren bedarf es einer Überprüfung, inwiefern die anschließenden Vorflutgräben den Wassermengen ausreichend Rechnung tragen. Es muss sichergestellt werden, dass der ordnungsgemäße Wasserabfluss gewährleistet wird. Sind die Gräben von ihrer Kapazität nicht in der Lage, sind sie dementsprechend aufzurüsten.

Zu 5. und 6. Im Bereich Bodenschutz/ Grundwasser sollen Kompensationen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) durch die neu hinzukommende Versiegelung erfolgen. Für naturräumliche Schutzgüter sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen vorgesehen.

Unsere Fragestellung, um welche Maßnahmen es sich handelt und auf welchen Flächen diese vorgesehen sind, haben Sie dahingehend abgetan, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans abgehandelt werden.

Zum momentanen Zeitpunkt ist uns somit keine Beurteilung möglich, inwieweit unsere Einwände/ Fragen ausreichend Berücksichtigung finden. Wir setzen voraus, dass Sie uns Gelegenheit geben werden, zu geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen und uns frühzeitig informieren.

Auch hierzu schließen wir uns der Stellungnahme des Landvolks an und bitten um einen Terminvorschlag für einen konstruktiven Gedankenaustausch.

Zu 7. Die Auswirkungen auf die Umwelt wird die Stadt im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren durch Ortstermine prüfen. Unsere Bitte, dass wir in diese Maßnahme eingebunden werden, beantworten Sie dahingehend, dass die Überprüfung der Fachplaner, Behörden, etc. erforderlich ist.

Wir sehen uns hier jedoch nicht als Mithelfer, sondern als Betroffener an und möchten insofern auch als selbiger in die Maßnahmen eingebunden werden.

Zu 8. Wie wir mitteilten, ist für uns die Bilanz-Stand 27.06.2017 – (Seite 33 des Bebauungsplans) hinsichtlich der Wertzunahme der Ackerflächen nicht verständlich. Die Bilanzierung soll Ihren Angaben nach mittlerweile differenzierter vorliegen und in die Unterlagen eingeflossen sein. Wertzunahmen für Ackerflächen sind demgemäß nicht vorhanden.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Wir bitten um Berücksichtigung der vorgetragenen Punkte. Weitere Anregungen und Bedenken behalten wir uns vor.

Ihrer Rückäußerung sehen wir entgegen.

In der Stellungnahme vom 25.10.2017 hatte die Feldmarkinteressentschaft Barmke, Herr Bebenroth Folgendes ausgeführt:

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

1. Die Teichflächen im Bereich "Föhrenkamp" sind in dem uns vorgelegten Kartenmaterial nicht vollständig erfasst. Wir bitten um Prüfung und Korrektur.
2. Wir untersagen, dass Baufahrzeuge Feldwege der Feldmark-Interessentschaft Barmke benutzen.
3. Gem. der uns vorgelegten Planungsunterlagen wäre im geplanten Gewerbegebiet u. a. die Ansiedlung von Tankstellen / Tank- und Rastanlagen möglich. Dies sehen wir aufgrund potentieller Vermüllung / Verschmutzung als sehr kritisch an. U. a. die Schutzgitter Boden und Wasser werden hierbei aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt. Leitungsverträge hinsichtlich der Abwasserentsorgung (potentieller Schadstoffgehalt des Wassers?) über betreffende Flächen sehen wir als erforderlich an. Für die Eigentümer der betreffenden Flächen ist dies als Wertminderung anzunehmen und wäre entsprechend zu entschädigen. Wir bitten um Klärung und Rückäußerung, welche vertraglichen Gestaltungen / Entschädigungen hier vorgesehen sind.
4. Ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung liegt uns nicht vor. Die vorhandenen Gräben / Vorfluter sind mit den derzeitigen Regenwassermengen bereits ausgelastet. Auf Basis der derzeitigen Gegebenheiten ist aus unserer Sicht eine Ableitung des Regenwassers aus dem geplanten Gewerbegebiet über vorhandene Gräben / Vorfluter nicht tragbar. Wir bitten um Prüfung des Sachverhalts und Übersendung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung.
5. Im Bereich Bodenschutz / Grundwasser sollen Kompensationen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) durch die neu hinzukommende Versiegelung erfolgen. Wir bitten um Mitteilung, welche Maßnahmen hier genau vorgesehen sind und wo diese Kompensationsmaßnahmen erfolgen werden.
6. Kompensationsmaßnahmen für naturräumliche Schutzgüter sollen gem. der uns vorgelegten Planungsunterlagen auf externen Ausgleichsflächen erfolgen. Wir bitten um Mitteilung, wo sich diese Ausgleichsflächen befinden.
7. Die Auswirkungen auf die Umwelt wird die Stadt im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren durch Ortstermine prüfen. Wir sehen es als erforderlich an, dass wir in diese Maßnahme eingebunden werden und bitten um entsprechende Bestätigung, dass Sie dies berücksichtigen.
8. Die Bilanz -Stand 27.05.2017- (Seite 33 des Bebauungsplans) ist für uns hinsichtlich der Wertzunahme der Ackerflächen nicht verständlich. Wir bitten um Erläuterung.
9. Unter 2.1.1 des Bebauungsplans wird die unmittelbare Nähe zur Anschlussstelle der A 38 angeführt. Die unmittelbare Nähe zur A 30 können wir nicht nachvollziehen. Wir bitten um Prüfung.

Ihrer Rückäußerung sehen wir entgegen und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Kartengrundlage für die Planung bildet die Allgemeine Liegenschaftskarte des Katasteramtes, in welcher vordringlich die Flurstücke dargestellt sind. Dabei sollten i.d.R. zusätzlich sämtliche genehmigte Vorhaben dargestellt sein, welche Relevanz für die Darstellung der Liegenschaftskarte besitzen. Die angesprochenen Teichflächen sind hier nicht aufgenommen. Die eigenmächtige Abänderung amtlicher Kartenwerke ist nicht zulässig. Der Bestand vor Ort, hierzu ist auch der Biotopbestand gehörig, ist im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt worden. Durch die angrenzende Landesstraße sowie die Eingrünung des Gewerbegebietes werden keine zusätzlichen Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich.

Das Anfahren für Baufahrzeuge wird voraussichtlich von den angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen möglich sein. Mit der Feldmarkinteressentschaft Barmke wurden bereits Gespräche geführt; bei Erfordernis werden vertragliche Regelungen geschlossen.

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

Die Entwässerung der Flächen sowie das vorhandene Grabensystem werden auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung durch Freihaltung einer Fläche für eine Regenwasser-Rückhaltemaßnahme resp. bei Planvollzug berücksichtigt. Hierzu haben die Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden; die Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung werden z. Zt. vorbereitet. Geplant ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten mit gedrosselter Einleitung in die bestehenden Grabensysteme. Die erforderliche Speicherlamelle resp. Rückhaltevolumen sowie die Aufnahmekapazität der bestehenden Gräben wird Bestandteil des angesprochenen Genehmigungsverfahrens darstellen. Zusätzlich besteht die Festsetzung einer Obergrenze der Einleitung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken in die öffentliche Kanalisation. Sollte hier auf einzelnen Baugrundstücken eine höhere Menge an Niederschlagswasser anfallen, ist dieses durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zusätzlich zurückzuhalten.

Die externen Maßnahmen werden auf Flächen der Stadt Helmstedt im Bereich "Rote Wiese" und "Auf den Schlotten" umgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 737/2, 738/2, 739/2, 716/51 tlw., 707/1, 707/2 und 702/50 tlw. Der Flur 53 mit einem Gesamtumfang von rd. 7,9 ha.

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

In der angesprochenen Bilanzierung erfolgte die Erfassung und Bewertung der bestehenden Biotope. Im Bereich der zukünftigen Bau- und Erschließungsflächen wird es durch Versiegelungen zu einer Zerstörung vorhandener Biotopstrukturen kommen. Im Bereich von Maßnahmenflächen hingegen werden u.a. auch bestehende Ackerflächen aus der Bewirtschaftung genommen und durch Bestockung oder Ausbildung von Offenlandbiotopen einer Wertverbesserung für die Schutzgüter zugeführt. Diesbezüglich wird in dem Umweltbericht eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung zur besseren Nachvollziehbarkeit erfolgen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

In Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 25.10.2017 ergeben sich keine neuen oder weitergehenden Erkenntnisse, welche nicht bereits in der Planung Berücksichtigung gefunden haben resp. in der obigen Abwägung enthalten sind.

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

IV3 Feldmarkinteressentenschaft Emmerstedt **keine Stellungnahme**

IV4 Niedersächsisches Landvolk Braunschweig Land e. V. **Stellungnahme vom 07.08.2018**

Wir haben mit Poststempel vom 28. Juni die Unterlagen für oben genannte Beteiligungsverfahren erhalten.

Wir übersenden Ihnen hiermit, nach Rücksprache mit den betroffenen Landvolkmitgliedern, folgende Anregungen und Bedenken:

Durch die Bauleitplanung werden erhebliche landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Nutzungsänderung zugeführt. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist somit eine Betroffenheit in einem erheblichen Umfang zu verzeichnen.

Für die weiteren Planungen sind für die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser, das von den versiegelten, überplanten Flächen anfällt, wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dieses Becken über eine ausreichende Aufnahmemenge (Größe) verfügt. Das Rückhaltevolumen hat für die aufnehmenden Vorflutgräben eine erhebliche Bedeutung. Es muss sichergestellt werden, dass das Wasser ausreichend untersucht wird und nur unbelastetes Wasser in die Gräben eingeleitet wird. Bei den immens zu erwartenden Wassermengen (siehe 2017) geht der Unterzeichner von einem intensiveren Grabenunterhaltungsbedarf aus.

Hierfür ist Sorge zu tragen, dass der Mehrunterhaltungsaufwand für die Vorflutgräben seitens der Stadt sichergestellt wird.

Des Weiteren bedarf es einer Überprüfung, inwiefern die anschließenden Vorflutgräben den Wassermengen ausreichend Rechnung tragen. Es muss sichergestellt werden, dass der ordnungsgemäße Wasserabfluss gewährleistet wird. Sind die Gräben von ihrer Kapazität nicht in der Lage, sind sie dementsprechend anzupassen.

2. Drainagen

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit einem intakten Drainagesystem ausgestattet. Hier ist dafür Sorge zu tragen, dass die Drainagen weiterhin intakt bleiben. Die Stadt hat für weitere Planungen des Gewerbegebietes die vorhandenen Drainagepläne sorgfältig zu berücksichtigen.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In den Planunterlagen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht detailliert dargestellt. Aus Sicht des Verbandes ist es unumgänglich, die Produktionsintegrierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die weiteren Planungen zu integrieren. Hierfür stehen wir für eine praxisgerechte Umsetzung für einen Gedankenaustausch gern zur Verfügung. Einen Terminvorschlag Ihrerseits sehen wir erwartungsvoll entgegen.

4. Müll

Für illegalen, abgelagerten Abfall auf den angrenzen landwirtschaftlich genutzten Flächen muss eine Regelung getroffen, wie damit verfahren werden soll.

Wir bitten um Berücksichtigung der vorgetragenen Punkte. Weitere Anregungen und Bedenken behalten wir uns vor.

Beschluss:

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Entwässerung der Flächen sowie das vorhandene Grabensystem werden auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung durch Freihaltung einer Fläche für eine Regenwasser Rückhaltemaßnahme resp. bei Planvollzug berücksichtigt. Hierzu haben die Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden; die Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung werden z. Zt. vorbereitet. Geplant ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten mit gedrosselter Einleitung in die bestehenden Grabensysteme. Die erforderliche Speicherlamelle resp. Rückhaltevolumen sowie die Aufnahmekapazität der bestehenden Gräben wird Bestandteil des angesprochenen Genehmigungsverfahrens darstellen.

Sollten vorhandene Drainagen angeschnitten werden, werden diese im Rahmen des Planvollzuges entsprechend abgefangen.

Die externen Maßnahmen werden auf Flächen der Stadt Helmstedt im Bereich "Rote Wiese" und "Auf den Schlotten" umgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 737/2, 738/2, 739/2, 716/51 tlw., 707/1, 707/2 und 702/50 tlw. der Flur 53 mit einem Gesamtumfang von rd. 7,9 ha.

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

IV5 Realverband Rennau

Stellungnahme vom 04.08.2018

Als Nachbar und direkt Betroffener des geplanten Gewerbegebiets Barmke – Autobahn, hält der Realverband Rennau an seiner Stellungnahme vom 15.10.2017 fest.

In den uns vorliegenden Planungsunterlagen ist die Behandlung des Oberflächenwassers nicht abschließend geregelt. Wir halten es für nötig vor einer endgültigen Beschlussfassung zum Bebauungsplan ein umfassendes Wasserwirtschaftskonzept zu erstellen. Ohne ein solches wären sicherlich im weiteren Verfahren mit juristischen Einwänden zu rechnen. Aus unserer Sicht ist es Aufgabe der Planungsbehörde sicherzustellen, dass vor Baubeginn eindeutig geklärt ist, wie mit dem anfallenden Oberflächenwasser zu verfahren ist.

Problematisch ist sicher auch die Funktion des Landkreises Helmstedt, als Aufsichtsbehörde (untere Wasserbehörde) und gleichzeitig größter Grundeigentümer im Plangebiet.

Mit Erstaunen habe ich bei dem Lokaltermin am 29.05.2018 zur Kenntnis genommen, dass den Planern offenbar nicht bekannt war, dass große Bereiche des Plangebiets in einem landeskulturell interessanten Gebiet (ehemalige Teichanlagen Kloster Mariental) liegen. Aus der Tatsache, dass sich noch vor 250 Jahren auf Teilen des geplanten Baugebiets ein ausgedehnter Fischteich befand, sollte Grund genug sein, sich mit dem zukünftig anfallenden Oberflächenwasser zu befassen.

In der Stellungnahme vom 15.10.2017 hatte der Realverband Rennau Folgendes ausgeführt:

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

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

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

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Entwässerung der Flächen sowie das vorhandene Grabensystem werden auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung durch Freihaltung einer Fläche für eine Regenwasser Rückhaltemaßnahme resp. bei Planvollzug berücksichtigt. Hierzu haben die Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden; die Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung werden z. Zt. vorbereitet. Geplant ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten mit gedrosselter Einleitung in die bestehenden Grabensysteme. Die erforderliche Speicherlamelle resp. Rückhaltevolumen sowie die Aufnahmekapazität der bestehenden Gräben wird Bestandteil des angesprochenen Genehmigungsverfahrens darstellen. Grundsätzlich ist im Rahmen der vorliegenden Planung sichergestellt, dass ein Konzept zur Niederschlagswasser Bewirtschaftung umgesetzt werden kann. Ein Interessenkonflikt bei der Genehmigung kann nicht erkannt werden. Anhand des Baugrundgutachtens ist ersichtlich, dass eine Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nicht gegeben ist. Insofern ergeben sich keine neuen Erkenntnisse für den Umgang mit dem Niederschlagswasser.

Zu der Stellungnahme vom 15.10.2017 folgendes:

Bei der Beteiligung handelte es sich um ein frühzeitiges Verfahren. Die Unterlagen wurden mittlerweile präzisiert. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden sämtliche erforderlichen Parameter geklärt. Wenn erforderlich, werden im Rahmen des Planvollzuges weitere Verträge geschlossen.

Stadt und Landkreis Helmstedt beabsichtigten die Ausweisung des "Gewerbegebiet A2 Barmke" im Ortsteil Barmke. Für dieses Vorhaben wurde der derzeitige Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Die Jagdgenossenschaft Barmke ist als Inhaberin des Jagdausübungsrechts auf den in Anspruch genommenen Flächen von dem Vorhaben unmittelbar betroffen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens haben wir als Jagdgenossenschaft sowohl zur Änderung des Flächennutzungsplans als auch zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Stellungnahme abgegeben, um deren Berücksichtigung wir gebeten hatten.

Im Auslegungsbeschluss zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird mit gleichlautendem Wortlaut unter dem Punkt Interessenverbände VI 6 von der Stadt Helmstedt auf unsere Stellungnahme eingegangen.

Zu den Ausführungen der Stadt Folgendes:

Es ist richtig, dass die Frage der Höhe einer Jagdwertentschädigung nicht im Zuge der Bauleitplanung geklärt wird, sondern dies dem weiteren Planverfahren vorbehalten bleibt. Mit Unterstützung des Zentralverbandes der Jagdgenossenschaft und Eigenjagden in Niedersachsen e.V. werden wir uns diesbezüglich zu gegebener Zeit wieder bei Ihnen melden.

Wir bitten weiterhin und nochmals, auf die Belange der Jagd und des Wildes bei jedweden weiteren Schritten jede mögliche Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation und entsprechend auch in den zu Grunde liegenden Artenschutzgutachten werden Wildarten, die einer Jagdzeit unterliegen, in der Regel nicht untersucht. Dennoch sind diese Wildtiere fester Bestandteil unserer Kulturlandschaft und es ist nach dem Bundesjagdgesetz Aufgabe der Jagdausübungsberechtigten, diese Arten flächendeckend zu hegen.

Hierzu bitten wir insbesondere um Mitteilung der Untersuchungsergebnisse

- zu den gefährdeten/ stark gefährdeten Wildarten wie z. B. Feldhase und Rebhuhn
- zu wichtigen Wechselln/ ggf. Fernwechselln und Einständen.

Die Belange von Jagd und Hege sind deshalb bei jedweden Vorhaben so weit als möglich sicherzustellen.

In Ihrer Bemerkung zu unserer Stellungnahme führen Sie weiterhin an, dass es infolge einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte eine grundsätzlich Duldungspflicht der Jagdausübung für Grundstückseigentümer nicht gäbe. Hier sind Sie versehentlich im Rechtsirrtum.

Die besagte Entscheidung des EGMR, die auch zur Einführung des § 6a BJagdG geführt hat, betrifft allein die Möglichkeit, natürliche Personen über einen entsprechenden Antrag bei der Jagdbehörde eigene Grundflächen zum befriedeten Bezirk erklären zu lassen, wenn der Grundeigentümer glaubhaft macht, dass er die Jagdausübung aus ethischen Gründen ablehnt und öffentliche Interessen einer Befriedung nicht entgegenstehen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Austritt aus der Jagdgenossenschaft sind demzufolge sehr eng und als absolute Ausnahmeregelung ausgestaltet. Von diesem Ausnahmefall abgesehen bleibt es also bei der Pflichtmitgliedschaft des Grundeigentümers in der Jagdgenossenschaft. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die in § 6a BJagdG eröffnete Möglichkeit der "ethischen Befriedung" öffentlich rechtlichen Körperschaften oder anderen juristischen Personen nicht zusteht, sondern wie erwähnt nur natürlichen Personen.

Wir bitten um Richtigstellung.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Thematik des Fallwildes zu gegebener Zeit mit den Jagdpächtern zu diskutieren ist. Wie sich die Jagdpächter diesbezüglich positionieren werden, bleibt abzuwarten.

Abschließend danken wir für die Zusicherung der Stadt Helmstedt, die Jagdgenossenschaft Barmke im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Begründung:

Die Stellungnahme bezieht sich vordringlich auf die Abwägung zu der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Im Zusammenhang mit vorliegender Planung wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, welches die in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sämtliche relevanten Arten untersucht. Hierzu zählte u.a. auch die Begehung zur Avifauna. Weitere, über die dort aufgefundenen streng geschützten Arten, wurden nicht vorgefunden. Besondere Wanderbeziehungen oder Ruheplätze des Wilds innerhalb des Plangebietes oder entlang der BAB 2 sind weder der Stadt oder der zuständigen Fachbehörde bekannt, noch lassen sich aus übergeordneten Plangrundlagen ableiten. Auch im Rahmen des erstellten artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wurde hier kein erhöhtes Vorkommen von Wild festgestellt. Hinzu kommt, dass durch den Verlauf der BAB 2 eine Zäsur geschaffen wurde, welche ein Hindernis für zahlreiche Arten bildet. Wildüber- oder -unterführungen existieren im weiteren Umfeld nicht. Im Umfeld des Planvorhabens sind ausreichend Flächen vorhanden, welche entsprechende Rückzugsgebiete ermöglicht. Auch aus übergeordneten Kartenmaterialien oder Informationen der zuständigen Fachbehörde lässt sich keine besondere Bedeutung als Ruheraum o.ä. für das Wild herleiten. Für die besonders geschützten Arten werden an anderer Stelle neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschaffen, so dass hier § 44 Abs. 5 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz Anwendung findet.

Der Jagdbezirk der Jagdgenossenschaft Barmke umfasst eine Fläche von rd. 700 ha, von welcher rd. 47 ha (rd. 6,6 %) für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden und insofern zukünftig nicht mehr für eine Bejagung zur Verfügung stehen. Entsprechend der vertraglichen Regelungen des Jagdpachtvertrages der Jagdgenossenschaft Barmke mit den Pächtern ist der Pachtpreis entsprechend anzupassen, ein Kündigungsrecht besteht jedoch nicht. Inwiefern ein Anspruch auf Wertminderung resp. Entschädigung für eine weitreichendere oder baubedingte Beeinflussung besteht, ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Ausführungen zum BJagdG werden zur Kenntnis genommen.

NACHBARGEMEINDEN

N1 Samtgemeinde Nord-Elm keine Stellungnahme

N2 Gem. Rennau, über: Samtgemeinde Grasleben Stellungnahme vom 09.08.2018

Wie ich bereits mit meiner Stellungnahme vom 06.10.2017 mitgeteilt hatte, bestehen seitens der Gemeinde Rennau gegen die Planung des Gewerbegebietes "Barmke-Autobahn" keine grundsätzlichen Bedenken. Da das geplante Gewerbegebiet an das Gemeindegebiet der Gemeinde Rennau angrenzt, sind die für die Gemeinde Rennau voraussichtlich entstehenden Nachteile kritisch zu hinterfragen. In dieser Hinsicht sind vordergründig die Aspekte Verkehr und Immissionsschutz zu betrachten.

Verkehr (2.2 der Begründung):

Die verkehrlichen Belange sind unter Nr. 2.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschrieben. Die Planung sieht vor, die äußere Erschließung des Planbereiches über eine Zufahrt von der Landesstraße 297, die von Rennau über Barmke nach Emmerstedt verläuft, im Bereich der Autobahnanbindung, vorzunehmen. Der Anschluss erfolgt dort über reinen Kreisverkehr. Außerdem ist eine zweite Zufahrt zum Gewerbegebiet im Süden zur L 297 vorgesehen.

Mit meiner Stellungnahme vom 06.10.2017 hatte ich gefordert, im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung Prognosen über die voraussichtlich für die Gemeinde Rennau entstehenden zusätzlichen Verkehre anzustellen. Dieser Aufforderung sind Sie nachgekommen. Mittlerweile liegt

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

eine Verkehrsuntersuchung vor. Das Gutachten des Büros Zacharias ermittelt Quell- und Zielverkehre für den Prognose-Nullfall 2030 von insgesamt 9.480 Kfz-Fahrten pro Tag für das Planvorhaben. Der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt immerhin 2.080 Fahrten.

Nach der Prognose sollen rd. 70 % der Verkehre über den Knotenpunkt der Autobahn abgewickelt werden. Nach dem Gutachten wird es auf der L 297 in Richtung Rennau zu einem Anstieg von rd. 950 Kfz/Tag kommen. Nach dem Planfall 2 – 2030 ergeben sich für die L 297 Richtung Rennau 4.300 Fahrten pro Tag mit einem Schwerlastanteil von 9 %. Nach den vorliegenden Verkehrszählungen ergeben sich zurzeit 2.000 bis 3.000 Kfz/Tag. Für die Ortsdurchfahrt der L 297 in der Ortslage von Rennau wird die prognostizierte Verkehrszunahme daher schon bemerkbar sein und die Lebensverhältnisse der Bevölkerung beeinflussen.

Die Prognose des Verkehrsgutachters wird angezweifelt, da nach den hier vorliegenden täglichen Erfahrungen davon auszugehen ist, dass der LKW-Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet überwiegend zur Vermeidung der Mautkosten über die Landesstraße in Richtung Wolfsburg laufen wird. Von daher ist davon auszugehen, dass die prognostizierte Erhöhung der Verkehrszahlen von 950 Kfz/Tag noch deutlich überschritten wird.

Die Wohngebiete des Ortsteils Rennau befinden sich westlich der Ortsdurchfahrt der L 297. Das bedeutet, dass alle Schul- und Kindergartenkinder die L 297 auf ihrem täglichen Weg zur Bushaltestelle in der Hauptstraße queren müssen.

Gerade im Hinblick auf diesen schutzbedürftigen Personenkreis werden Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit erforderlich werden. Denkbar wären die Schaffung einer Fußgängerlichtsignalanlage sowie Maßnahmen zur Verlangsamung des Verkehrs. Solche Maßnahmen lassen sich allerdings nur im Einvernehmen mit dem Land Niedersachsen als Straßenbaulastträger, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Wolfenbüttel – umsetzen.

Über den Bau einer Entlastungsstraße im Zuge der L 297 in westliche Richtung mit Anbindung an die L 294 soll zumindest nachgedacht werden. Konkrete Vorstellung bzw. Beschlüsse liegen dazu noch nicht vor. Die Gemeinde Rennau behält sich vor, einen entsprechenden Antrag an das Land zu stellen.

Die Gemeinde Rennau fordert allerdings die Unterstützung der Stadt Helmstedt zur Minimierung der Belastungen durch das geplante Gewerbegebiet wie folgt ein:

1. Die Stadt Helmstedt möge auf die künftigen Investoren im Gewerbegebiet Barmke-Autobahn dahingehend einwirken, dass die entstehenden LKW-Verkehre grundsätzlich über die Autobahn A2 abgewickelt werden.
2. Die Stadt Helmstedt möge sich anteilmäßig an der Finanzierung der Kosten für erforderliche Verkehrssicherungsmaßnahmen in der Gemeinde Rennau beteiligen. Dazu kann zu gegebener Zeit eine Vereinbarung zwischen beiden Kommunen abgeschlossen werden.

Immissionsschutz:

Mittlerweile liegt zum Immissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Barmke-Autobahn" des Büros Bonk-Maire-Hoppmann Part GmbH vor. Die Ergebnisse sind unter Nr. 2.3 der Begründung dargestellt. Die Ergebnisse zum Thema Verkehrslärm und Gewebelärm wurden in die Begründung eingearbeitet.

Es wird positiv festgestellt, dass nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden können und daher nicht mit unzumutbaren Lärmbelastungen zu rechnen ist.

3.0 Umweltbericht – Schutzgut Wasser

Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser einer Regenwasserrückhaltung zugeführt wird und das Niederschlagswasser aus dem geplanten Rückhaltebecken zeitlich verzögert dem Gewässernetz zugeführt wird.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Aus Sicht der Gemeinde Rennau muss die geplante Rückhaltung so ausreichend bemessen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann. Die Entwässerung erfolgt über das Gewässernetz im Gemeindegebiet der Gemeinde Rennau. Daher muss sichergestellt werden, dass die hydraulischen Verhältnisse der betroffenen Gewässer nicht verschlechtert werden. Das wird die Untere Wasserbehörde im Rahmen des noch zu stellenden Wasserrechtsantrags zu überprüfen haben. Es wird gebeten, die wasserrechtlichen Maßnahmen eng mit dem Realverband Rennau abzustimmen, da der Realverband Rennau unterhaltungspflichtig für die im Gebiet der Gemeinde Rennau betroffenen Gewässer ist.

In der Stellungnahme vom 06.10.2017 hatte die Gemeinde Rennau Folgendes ausgeführt:

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

Verkehr (2.2 der Begründung):

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

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

Immissionsschutz (2.3 der Begründung):

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

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

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Durch das geplante Gewerbegebiet werden die Verkehre im Umfeld zunehmen. Dieses ermittelt auch das Verkehrsgutachten und ermittelt die neu hinzukommenden Verkehre anhand einschlägiger Modelle auf der "sicheren Seite". Gemäß dieser Annahmen wird der Verkehr in Richtung Rennau für den prognostizierten Wert für das Jahr 2030 von 3.350 Kfz/24 h auf 4.300 Kfz/24 h ansteigen, mithin eine Zunahme von 950 Kfz/24 h. Diese Verkehre können nach Aussage des Verkehrsgutachters von den bestehenden klassifizierten Straßensystemen aufgenommen werden.

Gegen Verbesserungen der Straßenrandbereiche oder zur Verfügung Stellung von Querungsanlagen in der Gemeinde Rennau hat die Stadt Helmstedt keine Einwände vorzutragen. Die Sicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sollte grundsätzliche Überlegung kommunaler sowie städtebaulicher Planung der jeweiligen Kommune darstellen. Einen ursächlichen Zusammenhang zwischen den zusätzli-

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

chen Verkehren des Gewerbegebietes und dem erstmaligen Erfordernis der Errichtung von Querungsanlagen, etc. in den umliegenden Ortschaften lässt sich jedoch nicht herstellen.

Entsprechend den "Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen" (EFA) sind Querungsanlagen zweckmäßig, wenn regelmäßig mit schutzbedürftigen Fußgängern zu rechnen ist. Notwendig werden Querungsanlagen bei zul. Geschwindigkeiten von 50 km/h bei ausgeprägtem Querungsbedarf und bei Verkehrsstärken von mehr als 1.000 Kfz/Spitzenstunde.

Ein direktes Einwirken auf die Fahrverkehre kann die Bauleitplanung nicht gewährleisten. Jedoch ist durch die geplante Lage und Ausrichtung des Gewerbegebietes von einer überwiegenden Verkehrsabwicklung über die BAB 2 auszugehen, was ebenfalls durch das Verkehrsgutachten belegt wird.

Die Stadt Helmstedt plant ein Gewerbegebiet an der Bundesautobahn 2 zu errichten in welchem sich Gewerbebetriebe ansiedeln sollen, welche eine Affinität aufgrund der Nutzung resp. des Verkehrsaufkommens zu übergeordneten Verkehrswegen benötigen. Dieses bedeutet nicht zwangsläufig, dass die überwiegenden Flächen Nutzungen aufnehmen werden, welche einer direkten Anbindung an die Stadt Wolfsburg bzw. dort angesiedelter Gewerbebetriebe bedürfen. Die Stadt Helmstedt schafft durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Ortsrecht, welches die Zulässigkeit von Nutzungen definiert. Auch kann die Stadt im Rahmen der Grundstücksverkäufe steuernd eingreifen; eine grundsätzliche Abwicklung der LKW Verkehre ausschließlich über die BAB 2 kann hierbei jedoch nicht sichergestellt werden.

Wie bereits in der Stellungnahme ausgeführt, erfolgt eine wasserrechtliche Genehmigung zum geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept. In diesem Zusammenhang wird die zuständige Genehmigungsbehörde sämtliche erforderliche Eingangsparameter vorgeben bzw. überprüfen. Insofern sind eine entsprechende Speicherlamelle sowie eine Berücksichtigung der Auslastung des vorhandenen Grabennetzes gewährleistet. Eine Abstimmung mit dem Realverband Rennau erfolgt in dem erforderlichen Genehmigungsverfahren.

Die in der Stellungnahme vom 06.10.2017 vorgetragenen Bedenken sind entweder in der Planung berücksichtigt oder Bestandteil der bestehenden Abwägung.

N3 Stadt Schöningen **keine Stellungnahme**

N4 Stadt Königslutter am Elm **keine Stellungnahme**

N5 Verbandsgemeinde Flechtingen **Stellungnahme vom 24.07.2018**

keine Einwände

N6 Verbandsgemeinde Obere Aller **Stellungnahme vom 05.07.2018**

keine Bedenken oder Anregungen

N7 Stadt Oebisfelde-Weferlingen **keine Stellungnahme**

ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE

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

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

AN3 Naturschutzbund Deutschland (NABU) **Stellungnahme vom 01.08.2018**

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Der Naturschutzbund (NABU) ist ein anerkannter Naturschutzverband und von Ihnen zur Stellungnahme zu oben genanntem Vorhaben gebeten worden. Wie schon in der Stellungnahme zur Änderung des F-Plans lehnt der NABU das Gewerbegebiet an der A2 bei Barmke ab.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet werden erhebliche Flächen der natürlichen Bodennutzung entzogen, auch wenn dies überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sind, so ist das Plangebiet doch ein wichtiger Bestandteil der Kulturlandschaft. Der Ausgleich von dermaßen erheblicher Bodenversiegelung ist kaum möglich. Die geplanten Maßnahmen aus Sicht des NABU nicht ausreichend. Die Auswirkung auf die Lebewesen in der regional einzigartigen Heckenlandschaft ist nicht ausgleichbar ebenso nicht die Vernetzungswirkung der Region zwischen Buschmühlenteich und Uhrautal.

Angesichts des bereits bestehenden Klimawandels ist das Vorhaben ein weiterer Baustein zum Schaden der notwendig zu verändernden Klimapolitik. Statt noch mehr Lastwagen mit erheblichem Schadstoffausstoß in die Region zu holen, sollte die Kommune Teil einer Initiative für einen umweltfreundlichen Verkehr (z. B. Schiene) sein. Es ist auch nicht akzeptabel, dass auf Kosten der Steuerzahl weiterhin Natur zu Gunsten von Lagerplätzen für Industriegut vernichtet wird.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 61 ha. Davon entfallen rd. 38 ha auf das Gewerbegebiet und seine innere Erschließung, rd. 3 ha auf die äußere Erschließung, rd. 3 ha auf Flächen für die Regenrückhaltung und rd. 20 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Stadt im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen und vorliegendem Datenmaterial – zugrunde gelegt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Planung wurde in Anlehnung an das NLÖ- Modell (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie) erstellt. Dabei handelt es sich um ein anerkanntes Modell zur Berechnung des erforderlichen Ausgleichs, unabhängig von der Flächengröße. Dieses wurde bezogen auf den vorliegenden Standort angewandt.

Naturschutzbund Deutschland (NABU)

Stellungnahme vom 03.08.2018

Nachzutragen zu unserer Stellungnahme ist die fehlende Berücksichtigung des FFH-Gebietes und Landschaftsschutzgebiets Dorm, der in der Begründung zum F-Plan wegen der Trennung durch die Autobahn 2 als nicht wirkungsrelevant für das geplante Gewerbegebiet angesehen wird. Im B-Plan wird der Dorm auch nicht berücksichtigt. Ob und welche Auswirkungen tatsächlich zu erwarten sind, darf nicht ausgeschlossen werden und bedarf einer eingehenden Untersuchung.

Der Dorm ist Brutgebiet von Mäusebussard, Rot- und Schwarzmilan und Erwartungsgebiet für den Seeadler, der bereits mehrfach dort gesichtet wurde. Fast alle genannten Vogelarten nutzen die geplante Fläche des Gewerbegebiets zur Nahrungssuche.

Ich bitte, unsere Stellungnahme um diesen Zusatz zu ergänzen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Um das Raumverhalten der Fledermäuse zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Dorm beurteilen zu können, wurde ein diesbezügliches Gutachten erstellt, welches öffentlich mit ausgelegt und Erwähnung in der Begründung gefunden hat. Das Gut-

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

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

Von den benannten Vogelarten wurde der Rotmilan. als Nahrungsgast festgestellt. Dieses stellt jedoch keinen Hinderungsgrund für die Planung dar, da es sich zum einen um ein Nahrungshabitat handelt und zum anderen zusätzliche Ausgleichsflächen geschaffen werden, welche ebenfalls als Nahrungshabitat dienen.

AN4 Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN)	keine Stellungnahme
AN5 Niedersächsischer Heimatbund e.V. (NHB)	keine Stellungnahme
AN6 Landesverband Nieders. Deutscher Gebirgs- u. Wandervereine e. V.	keine Stellungnahme
AN7 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Stellungnahme vom 28.06.2018
keine Anregungen	
AN8 Verein Naturschutzpark e.V. (VNP)	keine Stellungnahme
AN9 Biologische Schutzgemeinschaft, Hunte-Weser-Ems e.V. (BSH)	keine Stellungnahme
AN10 Aktion Fischotterschutz e.V.	keine Stellungnahme
AN11 Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Nds.	keine Stellungnahme
AN12 Anglerverband Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme
AN13 NaturFreunde Deutschlands	keine Stellungnahme
AN14 Landesfischereiverband Weser-Ems e.V. -Sportfischerverband-	keine Stellungnahme
AN15 Heimatbund Niedersachsen e.V. (HBN)	keine Stellungnahme

Stellungnahmen Dritter sind während des Planverfahrens nicht vorgebracht worden.

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 08.08.2018	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 09.08.2018	2
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	10
4	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	10
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 09.08.2018	10
6	Helmstedter Revier GmbH (RK-M)	Stellungnahme vom 09.07.2018	11
7	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	Stellungnahme vom 14.08.2018	11
8	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 09.08.2018	12
9	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	14
10	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 02.07.2018	14
11	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme	14
12	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 25.07.2018	14
13	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 08.08.2018	14
14	Forstamt Südniedersachsen der Landwirtschaftskammer Nds.	keine Stellungnahme	17
15	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	17
16	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	17
17	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt WF	keine Stellungnahme	17
18	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme	17
19	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme	17
20	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	Stellungnahme vom 11.07.2018	17
21	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg	keine Stellungnahme	17
22	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	keine Stellungnahme	17
23	Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	17
24	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 03.07.2018	17
25	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 08.08.2018	17
26	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Hannover	keine Stellungnahme	18
27	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 04.07.2018	18
28	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 06.07.2018	18
29	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	keine Stellungnahme	18
30	Wasserverband Weddel-Lehre	Stellungnahme vom 03.07.2018	18
31	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme	18
32	Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme	18
33	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	18
34	PURENA GmbH	Stellungnahme vom 25.07.2018	18
35	E.ON Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	19
36	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 02.07.2018	19
37	Stadtbrandmeister Stefan Müller, Helmstedt	keine Stellungnahme	19
38	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	19
39	PLEdoc GmbH, Essen	Stellungnahme vom 03.01.2018	19
40	Interoute Germany GmbH, Kleinmachnow	Stellungnahme vom 07.12.2017	20
INTERESSENVERBÄNDE			21
IV1	Feldmarkinteressentenschaft Barmke, Herr Bebenroth	Stellungnahme vom 07.08.2018	21
IV2	Feldmarkinteressentenschaft Helmstedt, Herr Dieckmann	keine Stellungnahme	25
IV3	Feldmarkinteressentenschaft Emmerstedt	keine Stellungnahme	25
IV4	Niedersächsisches Landvolk Braunschweig Land e. V.	Stellungnahme vom 07.08.2018	25
IV5	Realverband Rennau	Stellungnahme vom 04.08.2018	26
IV6	Jagdgenossenschaft Barmke	Stellungnahme vom 03.07.2018	27

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

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

NACHBARGEMEINDEN			29
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	29
N2	Gem. Rennau, über: Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme vom 09.08.2018	29
N3	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme	32
N4	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	32
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 24.07.2018	32
N6	Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 05.07.2018	32
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	32
ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE			32
AN1	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	keine Stellungnahme	32
AN2	Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. (LJN)	keine Stellungnahme	32
AN3	Naturschutzbund Deutschland (NABU)	Stellungnahme vom 01.08.2018	32
	Naturschutzbund Deutschland (NABU)	Stellungnahme vom 03.08.2018	33
AN4	Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN)	keine Stellungnahme	34
AN5	Niedersächsischer Heimatbund e.V. (NHB)	keine Stellungnahme	34
AN6	Landesverband Nieders. Dt. Gebirgs- u. Wandervereine e. V.	keine Stellungnahme	34
AN7	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Stellungnahme vom 28.06.2018	34
AN8	Verein Naturschutzpark e.V. (VNP)	keine Stellungnahme	34
AN9	Biologische Schutzgemeinschaft, Hunte-Weser-Ems e.V. (BSH)	keine Stellungnahme	34
AN10	Aktion Fischotterschutz e.V.	keine Stellungnahme	34
AN11	Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Nds.	keine Stellungnahme	34
AN12	Anglerverband Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme	34
AN13	NaturFreunde Deutschlands	keine Stellungnahme	34
AN14	Landesfischereiverband Weser-Ems e.V. -Sportfischerverband-	keine Stellungnahme	34
AN15	Heimatbund Niedersachsen e.V. (HBN)	keine Stellungnahme	34