Stadt Helmstedt 11.02.2021
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

V 023/21

V o r l a g e

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

Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. OTB 386 "Höltgeberg"
- Auslegungsbeschluss-

Die Stadt Helmstedt plant die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Barmke. Um die Entwicklung des Gebietes möglich zu machen muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser weist es als allgemeines Wohngebiet aus.

Für den Bereich wird eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die sich am Dorferneuerungsplan orientiert, sodass der Dorfcharakter erhalten bleibt. Außerdem werden Festsetzungen getroffen um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Der Planstand erlaubt die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Parallel zu der öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

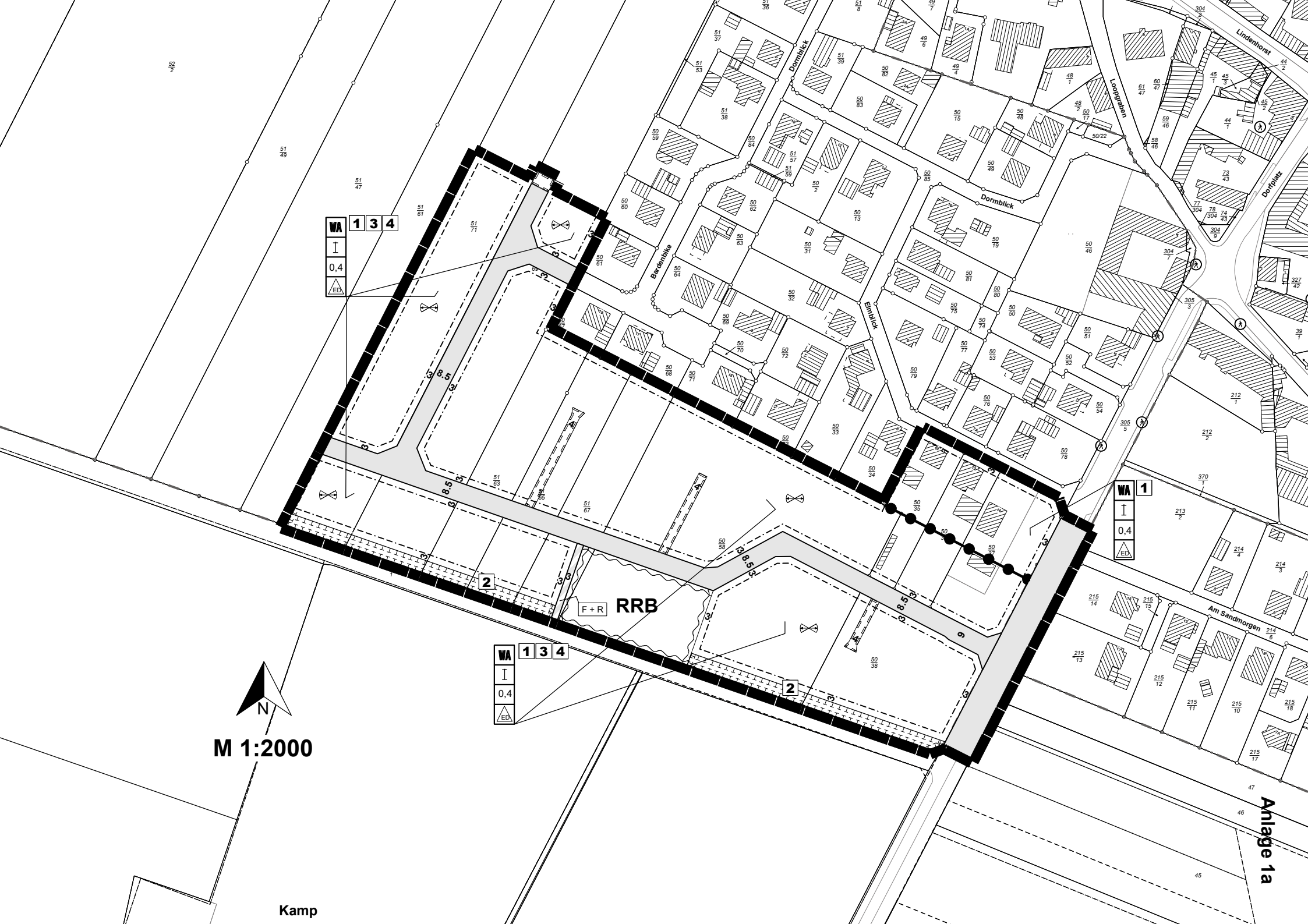
1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. OTB 386 "Höltgeberg" und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. OTB 386 "Höltgeberg" soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

In Vertretung

gez. H. K. O t t o

(Henning Konrad Otto)

Anlagen
Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzung, örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
Anlage 2: Begründung
Anlage 3: Abwägungsvorschläge



Dormblick
Bardenbike
Elmblick
Loopgraben
Lindenhorst
Dorfplatz
Am Sandmorgen
WA 1 3 4
0,4
ED
WA 1
0,4
ED
WA 1 3 4
0,4
ED
F + R
RRB
N
M 1:2000
Kamp

Anlage 1a

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

F + R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - text. Festsetzung 2

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

3 — Bemaßung

Ausrichtung Längsachse in Ost-West-Richtung, Abweichungen bis 30° zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche

örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes OTB 386 „Höltgeberg“.

§ 2 Gestalterische Anforderung an die Dächer
1. Zulässig sind Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48°. Abgeschleppte Pultdächer sind ebenfalls zulässig.

2. Für untergeordnete Teile des Hauptdaches (z.B. Dachgauben) sind abweichende Dachneigungen zulässig, das gleiche gilt auch für Nebengebäude.

3. Es sind matte, nicht glänzende Deckungsmaterialien in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden (RAL 2001, 3000, 3002, 3011, 3013, 3016 sowie deren Zwischentöne).

4. Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 15° und einer Fläche von mehr als 30,0 m² sind mindestens extensiv zu begrünen.

5. Solaranlagen sind zulässig.

§ 3 Einfriedung
1. Die Höhe von Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke darf maximal 1,50 m über Oberkante Bürgersteig/Schrammbord betragen. Das gilt nicht für Hecken.

2. Bei einer Heckenbepflanzung sind nur einheimische Arten wie z.B. Hainbuchen, Weißdorn, Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder oder Eberesche zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 – 3 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

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

Pflanzenarten: Haselnuss - Corylus avellana, Weißdorn - Crataegus monogyna, Hundsrose - Rosa canina, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Schlehe - Prunus spinosa, Eberesche - Sorbus aucuparia, Gewöhnliche Berberitze - Berberis vulgaris, Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare, Wildbirne – Pyrus pyraster
Pflanzabstand: Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m
Pflanzqualität: 20 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm, 80 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm.
Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat. Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

3 Die getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich werden den im Plangebiet des Bebauungsplanes "Höltgeberg", Az.: 52/612610/386 festgelegten Bauland und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen auf das Bauland 76 % und 24 % auf die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

4 Auf den Grundstücken auf denen die Stellung der baulichen Anlagen festgelegt ist, ist die Längsachse der Gebäude in Ost-West-Richtung auszurichten. Dabei sind Abweichungen von der Ost-West-Achse bis zu einem Maß von 30 Grad zulässig. Die Regelungen gelten nicht für Nebengebäude.

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az.: 52/612610/386

Anlage 2

Entwurf
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt südlich an den Ortsteil Barmke an. Nördlich schließen die Wohnstraße Bardenbike und Elmblick, im Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten wird der Geltungsbereich von der K55 abgegrenzt, im Süden liegt ein Feldweg.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 51/63, 51/65, 51/67, 50/58, 50/38 50/35, 50/36, 50/37, Teile der Flurstücke 51/71, 51/69 und 305/5 der Flur 2 sowie einTeil des Flurstücks 22 der Flur 14, Gemarkung Barmke (5691). Daraus ergibt sich eine Fläche von 42.699 m (4,3 ha).

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Kartenbasis: ALKIS LGLN © 2020*

2 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 386 „Höltgeberg“ im Ortsteil Barmke ist die große und nach wie vor anhaltende Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken. Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten in Barmke sind nahezu vollständig ausgeschöpft bzw. nicht planbar. Das von der Stadt Helmstedt geführte Baulückenkataster weißt für Barmke hauptsächlich Privatflächen aus, die zusätzlich verdichtet werden könnten. Zu diesem Zweck bezieht der Bebauungsplan drei Grundstücke am Elmblick mit ein. Sie grenzen an der neuen Planstraße. Die tiefen Baugrundstücke können dadurch einfacher zusätzlich bebaut werden. Grundstücksteilungen sind jetzt denkbar.

Die im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Helmstedt (2016) durchgeführten Analysen belegen, dass es bis 2030 zu einer Änderung der strukturellen Zusammensetzung der städtischen Bevölkerung kommt, auf die wohnbaulich zu reagieren ist.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt u.a. die sukzessive Ausweisung von weiteren Neubauflächen ab 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Helmstedt.

Um diesen Empfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept nachzukommen und die Stadtentwicklung positiv voran zu treiben, wird auf der bis jetzt landwirtschaftlichen Fläche zwischen K55 und Bardenbike in Helmstedt - Barmke ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen. Die direkte Lage an der A2 ist für viele Pendler interessant und verspricht schon jetzt eine hohe Nachfrage. Die Stadt Helmstedt möchte mit dem Plangebiet die Voraussetzungen für ein attraktives, familienfreundliches Wohngebiet schaffen, das sich in das bestehende Siedlungsgefüge integriert und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein neues Wohngebiet mit etwa 39 Bauplätzen entstehen. Außerdem sollen drei bestehende Grundstücke mit in den Planbereich einbezogen werden um auch hier eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem werden Fußwege sowie Straßen gesichert. Auch ein Regenrückhaltebecken und eine Ortsrandeingrünung durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach Süden sind vorgesehen. Ziel ist die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, und die Förderung von klimagerechter Bauweise.

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Trotz dieser Maßnahmen im Bereich Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser, liegt ein Schwerpunkt der Wohnraumbeschaffung in der Kernstadt Helmstedt und dort insbesondere in der Modernisierung von Wohnungen in der historischen Altstadt.

3 Raumordnung

Helmstedt ist nach den landesplanerischen Zielvorgaben des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen und nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ein Mittelzentrum.

Als Mittelzentrum übt die Stadt Helmstedt für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktion aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Ober- und Mittelzentren bilden die Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie stehen in der besonderen Verantwortung, der Stadt-Umland-Wanderung und damit weiteren Zersiedelungsansätzen in der Fläche entgegenzuwirken. Der Ortsteil Barmke ist dem Mittelzentrum zugeordnet.

Für den Planungsbereich wurden keine näheren Ziele festgelegt. Das Regionale Raumordnungsprogramm kennzeichnet den Bereich als vorhandenen Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich.

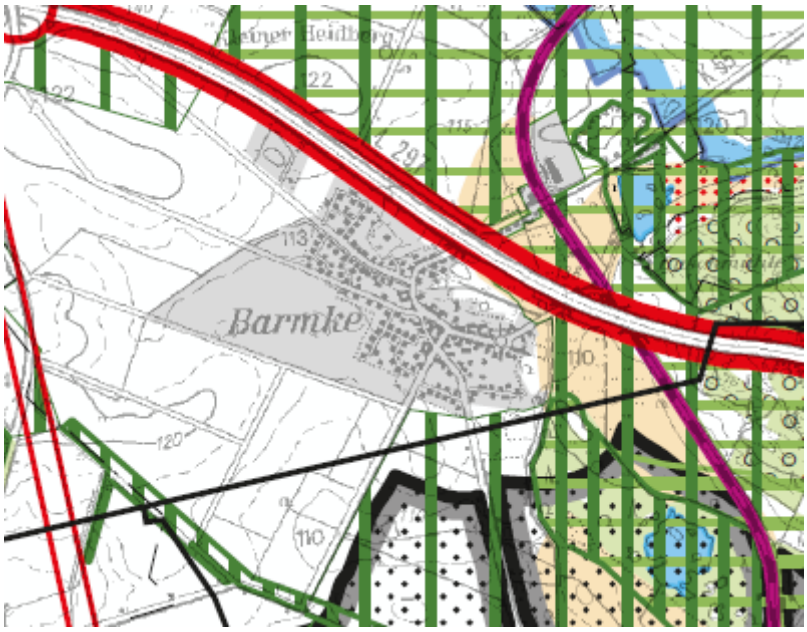


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) und in einem Teil eine Landwirtschaftliche Nutzung dar. Die momentane Abgrenzung der beiden Nutzungen hängt mit einer Zäsur durch eine Hochspannungsleitung zusammen. Die Leitung ist vor Jahren demontiert worden sodass die Ortsteilerweiterung neu überdacht werden kann. Die momentan im Flächennutzungsplan dargestellt schräge Durchschneidung von landwirtschaftlichen Parzellen für Wohngebietserweiterungen ist aus landwirtschaftlicher Sicht unglücklich. Besser ist eine sukzessive Erweiterung in westliche Richtung zwischen der Dorfbreite und dem Feldmarkinteressentschaftsweg, der südlich der Planbereichsgrenze verläuft. Da ein größerer Teil des Geltungsbereiches im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche liegt soll der Flächennutzungsplan parallel geändert werden. Die Flächen sollen in der Flächennutzungsplanänderung lediglich umverteilt werden, sodass das Verhältnis an Wohnbau- bzw. landwirtschaftlicher Fläche gleich bleibt.

Für die Flächen nördlich des Geltungsbereiches (Bardenbike und Elmblick) zeigt der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Abb. 3: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

5 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich z.Zt. als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Alle Grundstücke gehören privaten Eigentümern. Die anschließende Kreisstraße 55 besitzt aktuell keinen Rad- oder Fußweg an den das Gebiet an die Ortslage angeschlossen werden kann. Flächen zur Anlage eines fahrbahnbegleitenden Bürgersteiges bis zur neuen Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 125 m sind vorhanden. Eigentümer sind die Stadt Helmstedt und der Landkreis Helmstedt. Das Wohngebiet Dorfbreite befindet sich nördlich bzw. nordwestlich des Geltungsbereiches. Die bestehende Infrastruktur soll durch die Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Nördlich an den Geltungsbereich schließt das Baugebiet an der Bardenbike an, indem eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzufinden ist.

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die K55. Die geringe Verkehrszunahme auf der Kreisstraße ist in jedem Falle verkraftbar da die Verkehrszahlen mit 466 DTV und 12 LKW pro Stunde (6 – 22 Uhr) aktuell sehr gering sind.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt über die bereits bestehende Haltestelle Barmke Ort, die von der Linie 394 bedient wird. Die Haltestelle befindet sich etwa 350 m von der neu anzulegenden Planstraße und ist über einen Fußweg erreichbar. Die Buslinie 394 verkehrt nicht regelmäßig und wird zum Teil durch ein Anrufsammeltaxi ausgeführt.

5.2 Spielplatz

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Einrichtung eines Kinderspielplatzes nicht vorgesehen. Dies soll ein einem weiteren Bauabschnitt in zentralerer Lage erfolgen. Ein gewisser Ausgleich ergibt sich durch die Nähe zur Feldmark und daraus resultierende Optionen für Bewegungsmöglichkeiten. Durch einen Fuß- und Radweg, der an dem Regenrückhaltebecken verlaufen wird, kann der südlich des Baugebietes verlaufende Feldmarkinteressentschaftweg unmittelbar von Fußgängern und Radfahrern erreicht werden.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da sich in der unmittelbaren Umgebung bereits ein allgemeines Wohngebiet befindet und die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu sehr eingeschränkt werden sollen, wird ein Allgemeines Wohngebiet gewählt. Mit dieser Festsetzung sind neben dem Wohnen auch Nutzungen, wie z.B. Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die Stadt Helmstedt hat in den letzten Jahren ihre Wohngebiete grundsätzlich als Allgemeine Wohngebiete geplant.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Satz 1 BauGB)

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung an der Dorfbreite. Die maximal zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete wird somit eingehalten. Diese hohe Grundflächenzahl berücksichtigt den zunehmenden Wunsch, Wohnflächen barrierefrei ausschließlich im Erdgeschoss zu errichten und auf einen Dachgeschossausbau zu verzichten.

Geschossigkeit (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt. Die Wohnbebauung in der direkten Umgebung ist größtenteils auch eingeschossig, so dass sich diese Höhe städtebaulich einfügt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen verlaufen im gesamten Planungsgebiet in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze sowie auch an der östlichen Grundstücksgrenze, zum zukünftigen Fuß- und Radweg hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m ein. Mit dieser Festsetzungen kann die Grundstücksfläche flexibel bebaut werden.

Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten.

Um die Straßenräume in ihrer Wirkung nicht einzuengen und eine „Vorgartenzone“ zu schaffen, sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Verkehrsflächen und zugewandter Baugrenze Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig. Diese Regelung

betrifft auch den am Regenrückhaltebecken entlang führenden Fuß- und Radweg der deshalb als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird (§ 9 (1) Nr. 11).

6.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet sollen nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Damit soll eine Bebauungsstruktur gewährleistet werden, die der Umgebung entspricht. Reihenhäuser gehören nicht dazu, da sie untypisch für die direkte Umgebung sind.

6.5 Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan kann die Stellung der baulichen Anlagen vorgeschrieben werden. Die Gebäudestellung soll eine möglichst optimale Ausnutzung der Solarstrahlung gewährleisten. Ein optimaler Ertrag ergibt sich bei einer strengen Ost-West-Ausrichtung der Gebäude. Aus diesen Gründen wird nach § 9 (1) Nr. 2 die Stellung der baulichen Anlagen mit der Längsachse (die Längsachse entspricht in der Regel der Firstrichtung) in Ost-West-Richtung festgelegt, aber eine Abweichung von bis zu 30 zugelassen. Diese Abweichung macht eine straßenbegleitende Bebauung möglich und verringert den solaren Ertrag nur gering. Durch die zulässige Abweichung ist es möglich, dass die Gebäude sehr divers platziert werden. Die straßenbegleitende Bebauung ist für die Grundstücksausnutzung ideal, während die Ost-West-Ausrichtung den maximalen solaren Ertrag erzielt.

6.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Der Anschluss der Planstraße an die K55 macht eine Verschiebung des Ortsdurchfahrtssteines sinnvoll, um die Zuständigkeit zu bestimmen. Die aktuelle Situation würde eine Bebauung direkt an der Kreisstraße auf Grund der Bauverbotszone nicht zulassen. Es wird eine Kreuzungsvereinbarung über die Herstellung der Einmündung zwischen der Stadt Helmstedt und dem Landkreis geschlossen. Der Ortsdurchfahrtsstein wird zur Vermeidung von Nachteilen des § 24 Abs. 1 NStrG um ca. 100 m nach Süden, an die Ecke des Baugebietes/Einmündung Wirtschaftsweg (Stat. 2.063) verlegt. Die Ortstafel wird ebenfalls in diesen Bereich verlegt. Für alle Nebenanlagen ist die Stadt Helmstedt zukünftig Baulastträger.
Die Fahrbahn der K55 verjüngt sich einige Meter nördlich der neuen Einmündung und muss um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten beidseitig um jeweils 0,5m verbreitert werden.
Es wird ein Fußgängerweg von etwa 1,5m Breite, entlang der K 55 auf einer Länge von maximal 125 m angelegt. Diese wird von dem bereits vorhandenen Fußweg an der Einfahrt „Elmblick“ bis zur neuen Erschließungsstraße des Baugebietes „Höltgeberg“ führen. An der Einmündung des Elmblick ist ein solcher Fußweg in ca. 1,5 m Breite mit Gossen- und Bordanlage sowie punktueller Entwässerungseinrichtung baulich vor geraumer Zeit bis zur OD-Grenze Richtung Süden vom Landkreis vorbereitet worden. Das Anfahrtssichtdreieck ist für den Bebauungsplan nicht relevant, da es sich in Gänze auf der Straßenverkehrsfläche befindet.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine 8,5 m breite Straße. Die reine Fahrbahnbreite beträgt dabei 6 m. Sie wird einseitig von einem 2 m breiten Fußweg begleitet sowie einem 0,50 m breiten Schrammbord auf der gegenüberliegenden Seite. Bei künftigen Baugebietserweiterungen wird die Straße zusätzliche Verkehrsmengen aufnehmen und eine stärkere Erschließungsfunktion übernehmen. Der Ausbau soll daher als „Tempo –

30 Zone“ durchgeführt werden. Das kurze Stück Verbindungsstraße zur Bardenbike soll äquivalent zur Bardenbike ausgebaut werden.

Stichwege zu Grundstücken, die in zweiter Reihe liegen, werden als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anlieger, Ver- und Entsorger zu belasten sind, ausgewiesen. (§ 9 (1) Nr. 21)

Die Planstraße wird an der bereits dafür vorgesehenen Stelle an die Bardenbike anschließen. Dies ermöglicht die problemlose Abfuhr von Müll sowie die Zufahrt für andere große Fahrzeuge, ohne wenden zu müssen. Mittelfristig wird sind weitere Bauabschnitte durch die Flächennutzungsplanung vorgesehen.

Park- und Stellplatzflächen

Im Plangebiet werden keine gesonderten Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO auf den gesamten Bauflächen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entlang des Regenrückhaltebeckens verläuft ein Weg für Fußgänger und Radfahrer der das Plangebiet mit dem Feldmarkinteressentschaftweg verbindet. Motorisierter Individualverkehr ist dadurch ausgeschlossen.

6.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

Am südlichen Rand des Gebietes ist eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Weiter Informationen dazu werden in Kapitel 8 bearbeitet.

6.8 Flächen für den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 (1a) BauGB werden im Plangebiet Flächen in Größe von insgesamt 1.474 m für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB vorgesehen. Die weiteren zum Ausgleich nötigen Flächen werden durch den Flächenpool der Stadt Helmstedt abgedeckt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen (11.419 m) werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 716/51 in der Flur 53 in der Gemarkung Helmstedt entwickelt. Die Fläche befindet sich am Faulen Bach, südlich der Roten Wiese.

Abb. 4 Lage externe Ausgleichsfläche

7 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für den Geltungsbereich wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Diese hat die Absicht den Ortscharakter auch für Neubauten beizubehalten. Der Dorferneuerungsplan aus dem Jahr 1995 bildet dafür die Grundlage.

7.1 Dachformen, Dachfarbe und Dachneigung

Die Dachformen werden auf Sattel- und Krüppelwalmdächer beschränkt. Dies ist eine Angabe aus dem Dorferneuerungsplan Barmke und verfolgt die Zielrichtung dorftypische Gestaltungselemente auch in Neubaugebieten anzuwenden.

Die zulässige Dachneigung wird auf 30 bis 48 begrenzt. Laut Dorferneuerungsplan sind 38 bis 48 vorgesehen. Für die Nutzung von Solarenergie ist aber eine Neigung von 30 ideal, sodass diese Abweichung für vertretbar gehalten wird. Abgeschleppte Pultdächer sind ebenfalls zulässig. Für untergeordnete Teile des Hauptdaches (z.B. Dachgauben) sind abweichende Dachneigungen zulässig, das gleiche gilt auch für Nebengebäude.

Für die Dächer sind die Farbtöne rot bis rotbraun (RAL 2001, 3000, 3002, 3011, 3013, 3016 sowie deren Zwischentöne) zu wählen. Auch diese Vorgabe ergibt sich aus dem Dorferneuerungsplan Barmke. Deckungsmaterialien sind matt, nicht glänzend zu wählen, da diese dem vorhandenen Ortsbild entsprechen. Solaranlagen sollen grundsätzlich zulässig sein, auch wenn deren Farbe und Materialbeschaffenheit nicht konform mit der gestalterischen wünschenswerten roten, matten Dachbedeckung ist.

Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 15 und einer Fläche von mehr als 30,0 m sind mindestens extensiv zu begrünen. Diese Vorgabe soll den grünen Charakter des Quartieres stärken. Ziel einer extensiven Dachbegrünung ist eine naturnah angelegte Vegetation mit geringen Flächenlasten und

minimalem Pflegebedarf. Neben der Flora und Fauna stärkt ein begrüntes Dach auch die Aufnahme von Niederschlagswasser und somit das Mikro-Klima im Quartier.

7.2 Einfriedung

Die Einfriedungen werden straßenseitig auf eine Höhe von 1,5m begrenzt. Diese Vorschrift soll verhindern, dass der Straßenraum durch hohe Sichtschutzzäune stark eingeengt wird. Hecken sind von dieser Regelung ausgeschlossen, wodurch erneut die Begrünung des Quartiers gefördert wird.
Aus ökologischen Gründen sind bei Einfriedungen nur Hecken aus heimischen Pflanzen zugelassen. Zielsetzung ist die Förderung der biologischen Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Beispielsweise sind Hainbuchen, Weißdorn, Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder oder Eberesche zu nennen.

8 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser
Im Rahmen eines Baugrundgutachtens sind im Planungsbereich 10 Kleinrammbohrungen bis zu einer Erkundungstiefe von maximal 4,0 m unter GOK niedergebracht worden. Grundwasser wurde ab einer Tiefe von 1,1 m unter Geländeoberfläche (Nordwestecke), bzw. 3,17 m unter Geländeoberfläche (Südostecke) gefunden. Das Gefälle des Grundwasserspiegels ist nach Süd/Südost gerichtet.

Die oberflächennah anstehenden Sande weisen aufgrund von Beimengungen an Schluff und Ton z.T. nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Bereits unter diesem Gesichtspunkt ist die planmäßige Versickerung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser aus technischer Sicht nur bedingt und unter Einschränkungen möglich. Es ist ferner zu beachten, dass die höchsten Grundwasserstände in großen Bereichen zeitweise dicht unter der Geländeoberfläche liegen. Dort ist die Versickerung nicht zulässig. Nur bereichsweise kommen Flächenversickerungen oder Muldenversickerungen in den Sanden infrage. Aufgrund der sehr wechselhaften Beschaffenheit der Sande muss jedoch die Durchlässigkeit am Standort der Anlagen in jedem Fall vorab überprüft werden.

Unter den gegebenen Bedingungen kann die entsprechend der wasserrechtlichen Grundsätze der Abwasserbeseitigung (§ 55 WHG) primär vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung durch ortsnahe Versickerung in diesem Gebiet nicht flächendeckend erfolgen. Eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation muss daher vorgesehen werden. Das Plangebiet entwässert zu einem Graben, der südlich des Plangebietes verläuft. Die Ortskanalisation soll daher über ein Regenrückhaltebecken (RRB) an diesen Vorfluter angebunden werden. Die Lage des RRB ist im B-Plan skizziert und wird derzeit im Rahmen der weitergehenden Entwässerungsplanung hinsichtlich der Ausdehnung noch konkretisiert. Weitergehende Details zum Bau und Betrieb sowie den Einleitungsmengen werden im Rahmen des noch notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens vorzulegen sein.

Soweit auf Einzelgrundstücken Versickerung möglich ist und durchgeführt werden soll, sind Bau und Betrieb der Anlagen von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragten

entsprechend DWA-A 138 und DWA-M 153 eigenverantwortlich und entsprechend der Maßgaben für die erlaubnisfreien Benutzungen des Grundwassers (§ 86 NWG) vorzubereiten und durchzuführen. Das technische Regelwerk dazu kann beim Eigenbetrieb AEH, Mühlgraben 15, 38350 Helmstedt, eingesehen werden.

Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserbeseitigung wird das Baugebiet mit einem neuen Kanalsystem ausgestattet, das entsprechend der topographischen Gegebenheiten mit Freispiegelkanälen hergestellt werden kann. Der Hauptbereich des Gebietes wird über neu herzustellende Anschlusskanäle an die Ortskanalisation im Bereich „Am Sandmorgen“ angebunden (rd. 80 m nordöstlich des Plangebietes). Die Grundstücke im nordwestlichen Planbereich erhalten einen Anschluss an die Ortskanalisation im Bereich „Bardenbike“. Die SW-Ortskanalisation von Barmke ist über ein Pumpwerk mit Druckleitung an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Helmstedt angebunden.

Das öffentliche Kanalnetz SW und NW sowie die darüber hinaus erforderlichen öffentlichen Abwasseranlagen sollen weitestgehend auf Flächen angeordnet werden, die im Eigentum der Stadt Helmstedt bleiben. Wo dies nicht möglich ist, werden entsprechende Leitungsrechte vorgesehen.

Trinkwasser, Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt ebenfalls über eine zentrale Anbindung an das vorhandene Trinkwassersystem. Der Anschluss an das Bestandsystem ist in der Bardenbike möglich.

Löschwasser kann ebenfalls über diese Leitungen bezogen werden.
Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen.

Elektrizität, Gas, Kommunikation

Das für die Versorgung mit Elektrizität erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden. Optional kann auch überlegt werden ob die Elektrizitätsversorgung in Zusammenhang mit der Wärmeversorgung ganz oder teilweise durch Kraft-Wärme-Kopplung sichergestellt wird.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch einen Netzbetreiber, der seine Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

Für die Energieversorgung ist ein Nahwärmenetz vorgesehen dass durch ein BHKW mit Holzpellets oder –hackschnitzeln betrieben wird.

Alternative Energiequellen

Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis sowohl für Sonden- als auch für Kollektoranlagen erforderlich. Zuständig für deren Erteilung ist der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ beim Landkreis Helmstedt.

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt der Leitfaden „Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ von 2012 (Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“) des Niedersächsischen Um-

weltministeriums (Download unter www.lbeg.niedersachsen.de). Das Gebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigem Gebiet.

Das Gebiet ist durch seine Ausrichtung ideal für die Nutzung von Sonnenenergie geeignet. Bei einer Dachneigung von 30 und Ausrichtung der Längsachse des Gebäudes in Südrichtung kann der maximale Ertrag gewonnen werden.

Die Stadt Helmstedt ist in Gesprächen, das Plangebiet über ein Nahwärmenetz zu versorgen.

9 Altlasten, Kampfmittel

Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Die Stadt Helmstedt wird weitere Erkundigungen durchführen.

Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen etwaiger Altablagerungen oder sonstige Altlastenverdachtsflächen in dem Planungsbereich gefunden. Bekannte Altablagerungen liegen weiter nördlich und östlich, außerhalb des Planungsbereiches. Unter diesem Gesichtspunkt ergeben sich daher keine Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit.

10 Immissionsschutz

Die nahe gelegene Autobahn 2 ist der Hauptverursacher von Schallimmission. Gleichwohl entstehen auf Grund der aktiven Schallschutzvorkehrungen entlang der Autobahn, die auf die Wohngebiete am nördlichen Ortsrand abgestimmt sind und der Entfernung zur Autobahn am südlichen Ortsrand von Barmke keine unzumutbaren Belästigungen. Im Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz der Stadt Helmstedt vom 11.09.2020 werden die Lärmauswirkungen der Bundesautobahn 2 auf das angrenzende Barmke untersucht. Im Abschnitt des Ortsteil Barmke der Bundesautobahn 2 beträgt das Verkehrsaufkommen rd. 66.560 Fahrzeuge pro Tag mit einem Schwerlastanteil von rd. 38 %.
Im Bericht wird festgestellt, dass keine Menschen tagsüber einer sehr hohen bzw. hohen Lärmbelastung zwischen 65 und mehr als 75 dB(A) und nachts keine Menschen einer Lärmbelastung über 60 dB(A) ausgesetzt sind. Lärmminderungsmaßnahmen sind laut dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz nur für Gemeinden erforderlich, wenn Menschen nachts von einem Lärmwert größer als 60 dB (A) und ganztägig von einem Lärmwert über 70 dB (A) betroffen sind.

Immissionsgrenz-, Richt- und Orientierungswerte				
Gebiet gem. BauNVO	**18005 DIN Orientierungs-Werte Gewerbe u.ä.** dB(A) Tag/Nacht [1)]	**TA-Lärm** dB(A) Tag/Nacht [1)]	**16. BImSchV Immissionsgrenzwerte** dB(A) Tag/Nacht [1)]	**Zumutbarkeitsschwelle Verkehr** dB(A) Tag/Nacht [1)]
§ 4 Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 (45) [2)]	55/40	59/49	70/60

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höltgeberg ergeben sich für den Straßenlärm laut Karten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz Werte von maximal 55 dB(A) in der Nacht und maximal 60 dB(A) am Tag. Die Auslösewerte im Sinne der Grenzwerte der 16. BImSchV werden somit nicht erreicht.

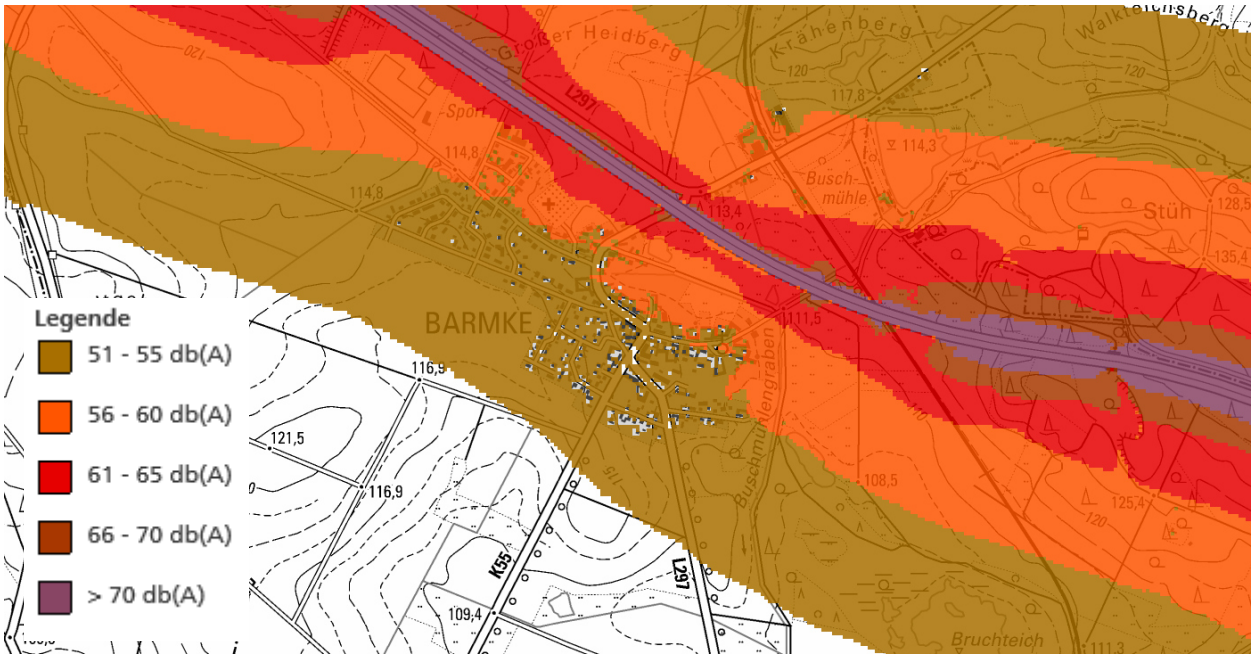


Abb. 5: Straßenlärm Ln Nacht

Quelle: Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten (Abruf: 13.10.2020)

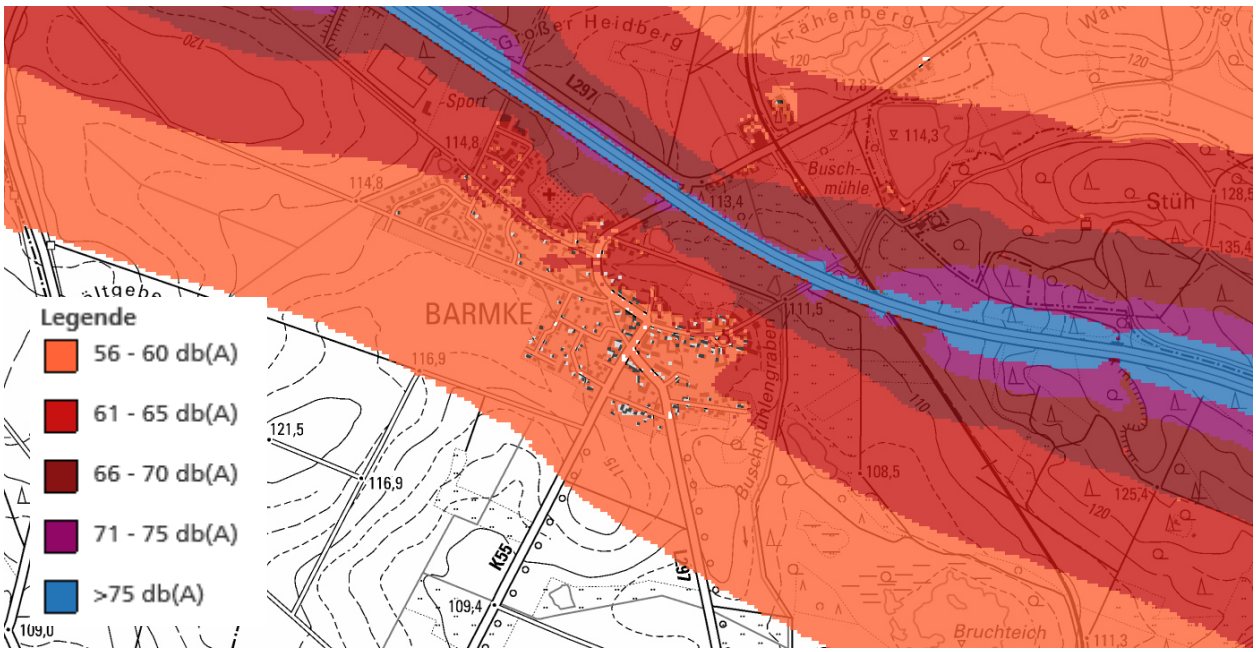


Abb. 6: Straßenlärm Lden Tag

Quelle: Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten (Abruf: 13.10.2020)

Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Immissionen durch die Bewirtschaftung der Flächen auch am Wochenende und zur Nachtzeit zu rechnen. Hierbei handelt es sich um eine ortsübliche Immission die dem Charakter des Gebietes entspricht. Eine dauerhafte Schallbelastung ist nicht zu erwarten. Mit weiteren Lärmemittenten ist nicht zu rechnen. Durch die Planung ergeben sich keine neuen Lärmemittenten oder dauerhafte Schallquellen für benachbarte Gebiete. Da das Wohngebiet über die K55 am besten erreichbar ist, ist eine Belastung der benachbarten Bebauung sehr unwahrscheinlich.
Alternative Möglichkeiten, um das Ergebnis im Sinne des mit § 50 BImSchG ausgesprochenen Minimierungsgebotes zu verbessern, ergeben sich nicht.

11 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 bis 79 BauGB notwendig. Die Befugnis zur Durchführung des Umlegungsverfahren wir auf Grundlage des § 46 Abs. 4 des Baugesetzbuches dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg übertragen. Dazu wird eine Vereinbarung geschlossen, die der Stadt Helmstedt umfangreiche Mitbestimmungsrechte zusichert. Unabhängig davon bemüht sich die Stadt Helmstedt um den Erwerber sämtlicher Neubaugrundstücke zur Direktvermarktung.

12 Städtebauliche Rahmendaten

Typ	Fläche in m	Fläche Gesamt in m	%
Fläche Geltungsbereich		**42.699**	**100**
Allgemeines Wohngebiet		**30.079**	**70,4**
Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	12.031,6		
Nebengebäude (50%)	6.015,8		
Wohngebiet		**2.767**	**6,5**
Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	1.106,8		
Nebengebäude (50%)	553,4		
Max. überbaubare Grundstücksfläche		**19.707,6**	**46,2**
Verkehrsfläche		**6.079**	**14,2**
Straßenverkehrsfläche	5.971		
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	108		
RRB		**2.249**	**5,3**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		**1.474**	**3,5**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen)		**51**	**0,1**

13 Kosten

Die Grundstücke sind nicht in Besitz der Stadt Helmstedt und es wird ein Umlegungsverfahren geben. Die notwendigen Straßenbaumaßnahmen sowie die Herstellung der Retentionsanlage werden in eigener Regie durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa:

Umlegungsverfahren	ca. 54.000 €
Bau- und Planungskosten Ausgleich	ca. 31.200 €
Bau- und Planungskosten Straßenbau	1.471.530,94 €
Bau- und Planungskosten Entwässerung	765.000 €

14 Umweltbericht

14.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 386 „Höltgeberg“ im Ortsteil Barmke ist die große und nach wie vor anhaltende Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken. Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten in Barmke sind nahezu vollständig ausgeschöpft bzw. nicht beplanbar.

Die im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Helmstedt (2016) durchgeführten Analysen belegen, dass es bis 2030 zu einer Änderung der strukturellen Zusammensetzung der städtischen Bevölkerung kommt, auf die wohnbaulich zu reagieren ist.Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt u.a. die sukzessive Ausweisung von weiteren Neubauflächen ab 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Helmstedt.

Um diesen Empfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept nachzukommen und die Stadtentwicklung positiv voranzutreiben, wird auf der bis jetzt landwirtschaftlichen Fläche zwischen K55 und Bardenbike in Helmstedt - Barmke ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen. Die direkte Lage an der A2 ist für viele Pendler interessant und verspricht schon jetzt eine hohe Nachfrage. Die Stadt Helmstedt möchte mit dem Plangebiet die Voraussetzungen für ein attraktives, familienfreundliches Wohngebiet schaffen, das sich in das bestehende Siedlungsgefüge integriert und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein neues Wohngebiet mit etwa 39 Bauplätzen entstehen. Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem werden Fußwege sowie Straßen gesichert. Auch eine Grünfläche mit integriertem Regenrückhaltebecken in Form einer abgrenzenden Grünzone nach Süden ist vorgesehen. Diese wird gleichzeitig als Ortsabschluss fungieren und einen Teil der Ausgleichsfläche bilden.

Ziele sind die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung – insbesondere von Familien mit Kindern – und die Förderung klimagerechter Bauweisen. Um das Leben in Barmke dauerhaft erschwinglich zu halten, sollen klimaschützende Maßnahmen so eingebracht werden, dass für Bewohner auf Dauer eine finanzielle Entlastung entsteht.

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Trotz dieser Maßnahmen im Bereich Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser, liegt ein Schwerpunkt der Wohnraumbeschaffung in der Kernstadt Helmstedt, und dort insbesondere in der Modernisierung von Wohnungen in der historischen Altstadt.

14.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet schließt südlich an den Ortsteil Barmke an. Nördlich schließen die Wohnstraße Bardenbike und Elmblick, im Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten wird der Geltungsbereich von der K55 abgegrenzt, im Süden liegt ein Feldweg.

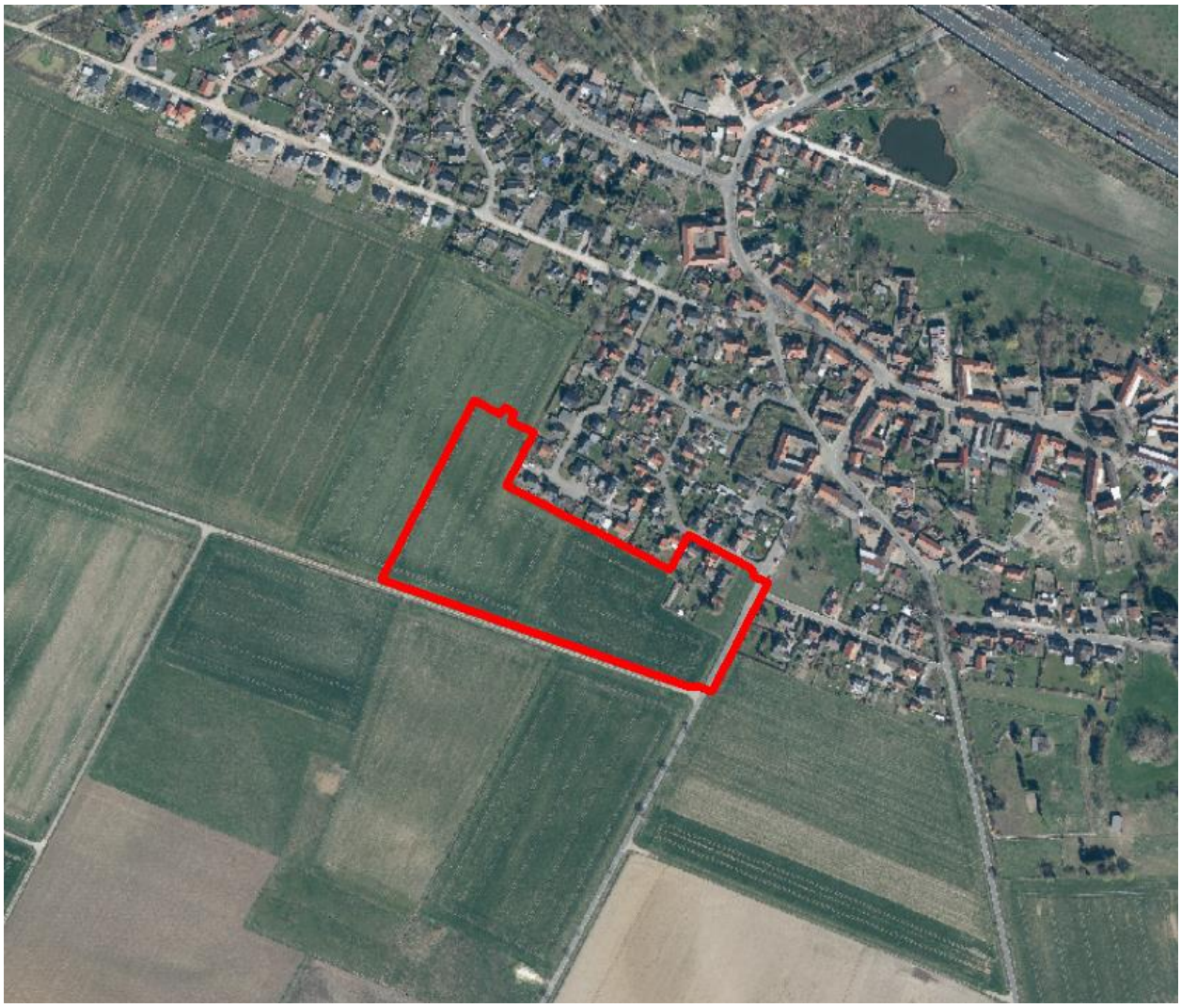


Abb. 7: Lage Plangebiet

14.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke die aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Ein kleinerer Teil im Nordosten des Geltungsbereiches umfasst die Gärten der Bestandsbebauung. Auch hier soll zukünftig eine Bebauung ermöglicht werden. Aktuell teilt sich die Fläche wie folgt auf:
Landwirtschaftlich genutzte Fläche: 36.236,0 m
Gärten: 2085,5 m

Der Bebauungsplan sieht folgende Flächenbilanz vor:

Typ	Fläche in m	Fläche Gesamt in m
Fläche Geltungsbereich		**42.699**
Allgemeines Wohngebiet		**30.079**
Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	12.031,6	
Nebengebäude (50%)	6.015,8	
Allgemeines Wohngebiet		**2.767**
Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	1.106,8	
Nebengebäude (50%)	553,4	
Max. überbaubare Grundstücksfläche		**19.707,6**
Verkehrsfläche		**6.079**
Straßenverkehrsfläche	5.971	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	108	
RRB		**2.249**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		**1.474**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen)		**51**

14.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

14.4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen der Planung betroffen sein können. (Mensch, Landschaftsbild) Zur weiteren Festlegung des Inhaltes und Umfangsbericht des Umweltberichts werden im weiteren Verlauf der Bauleitplanung Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange stattfinden.

14.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes

14.5.1 Fachgesetze

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1a BauGB in die planerischen Abwägungen einzubeziehen. Die wesentlichen umweltbezogenen gesetzlichen Grundlagen sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie das Wasserhaushaltsgesetz

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf

ein notwendiges Maß begrenzt werden. Die wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine lockere Bauweise mit eine GRZ von 0,4 festsetzt.
Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren. Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verlauf des Umweltberichts auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das BNatSchG ist zur Anwendung der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG. Deshalb erfolgt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Bodenschutzgesetz

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das BImSchG mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Das Fachgesetz verpflichtet u. a. auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

Wasserhaushaltsgesetz und Niedersächsisches Wassergesetz

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Oberflächenwassers wird ein Entwässerungskonzept erstellt, so dass die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten bleibt und Möglichkeiten zur weitgehenden Rückhaltung des Oberflächenwassers im Gebiet geprüft wurden. Die mögliche Einleitung von Niederschlagswassers in ein Gewässer III. Ordnung wird geprüft.

14.5.2 Fachpläne

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt (LRP, 2004)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:
Karte I: Wichtige Bereiche Arten und Lebensgemeinschaften
Nach dem LRP befinden sich im Plangebiet nur Bereiche mit einer stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften.
Karte II: Wichtige Bereiche Boden
Nach dem LRP befinden sich im Plangebiet Böden, deren Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt beeinträchtigt bis stark beeinträchtigt ist. In der Hauptnutzung handelt es sich um mesophil bis intensiv genutztes Grünland. Das Winderosionsrisiko auf den ackerbaulich genutzten Flächen wird als groß bis sehr groß eingeschätzt.
Karte III: Wichtige Bereiche Grundwasser
Der LRP zeigt für das Plangebiet überwiegend mäßig bis starke Beeinträchtigungen für die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in welchem die Ackerflächen eine mittlere potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Pflanzenschutzmittel (Dichlorprop und Mecroprop) aufweisen
Karte IV: Wichtige Bereiche Oberflächenwasser
Nach dem LRP weist das beplante Gebiet eine Einschränkung des natürlichen Retentionsraum auf und außerhalb der Niederung ist das Retentionsvermögen beeinträchtigt. Der Oberflächenabfluss und die Verdunstungsrate von Oberflächenwasser befinden sich im mittleren Bereich

Karte V: Wichtige Bereiche Luft/Klima
Das Plangebiet befindet sich nach LRP in einem Bereich der im Naturhaushalt und für den Menschen in seiner Funktionsfähigkeit für Luft/Klima beeinträchtigt bis stark beeinträchtigt ist.
Karte VI: Wichtige Bereiche Vielfalt, Eigenart und Schönheit
Das Plangebiet liegt in der Helmstedter Mulde und die ökologische Landschaftseinheit ist als eine gegliederte Flur definiert. Die Voraussetzungen für die Erholung in der Natur und Landschaft sind laut dem LRP nur mäßig beeinträchtigt.
Karte VII: Maßnahmen und Entwicklungen
Als Entwicklungsziele für das Plangebiet definiert der LRP eine gegliederte Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Kleinstrukturen und Dauervegetation. Vorrangig ist die Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima, Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die landschaftstypischen Siedlungsränder sollen erhalten werden und in die offene Landschaft eingebunden werden.

14.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

14.6.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

14.6.1.1 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand einer schwach ausgeprägten morphologischen Erhebung. Die Geländehöhen liegen zwischen NHN +117 m und NHN +114,5 m und fallen generell in südliche Richtung ab.

Laut der Bodenkarte Niedersachsen des LBEG ist die Bodenlandschaft durch Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen charakterisiert und gehört zur Bodenregion GEEST. Es handelt sich um Pseudogleye aus geringmächtigen periziglazialen Decken über Tonsteinen; örtlich vergesellschaftet mit Braunerden. Das Ackerbauliche Ertragspotenzial der Flächen wird als Mittel und niedrig angegeben. Die potenzielle Erosionsgefährdung des Bodens durch Wasser wird als niedrig eingeschätzt. Laut Bodengutachten weisen die oberflächennah anstehenden Sande aufgrund von Beimengungen an Schluff und Ton nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf und sind nicht für die planmäßige Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser geeignet.

Abgesehen von geringfügig erhöhten Konzentrationen an Arsen und Chrom in den tertiären Ablagerungen weisen die Böden laut Bodengutachten keine Schadstoffbelastungen auf.
Die Fläche befindet sich zurzeit in ackerbaulicher Nutzung. Die Vorbelastungen des Bodens resultieren aus der ackerbaulichen Nutzung. Insgesamt ist der Boden aufgrund seiner langjährigen ackerbaulichen Nutzung als stark überprägter Naturboden anzusprechen und von allgemeiner natürlicher Bedeutung (Wertstufe 2).

14.6.1.2 Schutzgut Wasser

Bei der Bewertung des Schutzgutes Wasser wird zwischen Grund- und Oberflächenwasser unterschieden.
Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 100 - 150 mm/a gemäß NIBIS Kartenserver und ist somit eher gering. Die Grundwasserstände liegen zwischen 1,1 m und 3,17 m unter Geländeoberfläche. Das Gefälle des Grundwasserspiegels ist von Süden nach Südosten ausgerichtet. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist aus technischer Sicht nur bedingt möglich.

Im Bodengutachten wurde festgestellt, dass im Grundwasser erwartungsgemäß hohe Konzentrationen an gelösten Kohlenstoff und Nitrat vorliegen. Ferner wurden in Spuren Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe vorgefunden, welche u.a. in Pflanzenschutzmitteln eingesetzt werden. Die Konzentrationen sind daher wahrscheinlich auf die Einflüsse aus der Landwirtschaft zurückzuführen. Dies gilt ebenfalls für in Spuren nachgewiesene Metalle. Die gemessenen Konzentrationen liegen jedoch durchgehend unter den sog. „Geringfügigkeitsschwellenwerten“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Insgesamt liegt im Planbereich eine beeinträchtigte Grundwassersituation vor und daher ist es von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Gewässer 3. Ordnung, ein landwirtschaftlicher Entwässerungsgraben.

14.6.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet hat ein Freilandklima und liegt im Übergangsbereich zwischen dem kontinental geprägten und ozeanisch beeinflussten Klima. Die Ackerfläche dient der Kaltluftproduktion. Angrenzend befindet sich eine lockere dörfliche Bebauung mit guter Durchlüftung. Belastungen des Mikro-Klimas bzw. der Luftqualität aus Verkehr und Industrie sind im Planungsraum nicht zu erwarten. Da eine regionaltypische klimatische Situation erwartet wird, ist von einer allgemeinen Wertigkeit des Schutzgutes Klima/Luft für den Naturhaushalt auszugehen (Wertstufe 2).

14.6.1.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Für das Plangebiet sind keine wertvollen Biotope der landesweiten Biotopkartierung und keine wertvollen Bereiche für die Fauna sowie avifaunistisch wertvolle Bereiche ausgewiesen (Umweltkarten Niedersachsen, 2020).

Biotopstruktur
Die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet sind aufgrund vorhandener Unterlagen sowie einer Ortsbegehung anhand des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ definiert worden.

Abb. 8 Biotoptypkartierung

In Abb. 1 ist die Biotoptypenkartierung des Plangebietes dargestellt. Prägend für das Gebiet ist eine große Sandackerfläche (AS), auf welcher zur Zeit der Kartierung Rüben und Getreide angebaut wurde. Die Ackerfläche grenzt nicht direkt an das Siedlungsgebiet sondern wird durch einen 1-2 m breiten Grünstreifen begrenzt, welcher sich als Halbruderale Gras- und Staudenflur(UH) entwickelt hat. Südlich des Plangebietes zwischen Plangebiet und Feldweg verläuft ein 3m breiter Grasstreifen. Ein Teil des Plangebietes sind Hausgärten (PH) im nördlichen Bereich, welche zur Bebauung des Ortrandes gehören, mit Einzelhausbebauung. Zwischen den Gartenflächen und der Landstraße befindet sich eine eingezäunte Fläche als Viehweide (GW). Die Wertstufen der kartierten Biotoptypen lassen sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen.

Biotop Bestand	**Wertstufe**	**Fläche m²**
Halbruderale Gras - und Staudenflur (UH)	II	1.646
Sandacker (AS)	I	36.658
Hausgärten (PH)	I	3.391
Viehweidefläche (GW)	II	1.304
Plangebiet		**42.699**

Zur Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere und zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Neben den „europäischen“ Vogelarten wurden folgende Arten in der Untersuchung berücksichtigt: Feldhamster, Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien/Reptilien, Tag und Nachtschmetterlinge, sowie Pflanzenarten, welche in Niedersachsen/Deutschland nach den „Roten Listen“ als bestandsbedroht gelten. Der Untersuchungsraum des Gutachtens erstreckt sich auch auf die umliegenden Flächen und umfasst in etwa 24 ha. Insgesamt wurden 10 verschiedene Vogelarten erfasst, zwei Vogelarten konnten als Brutvogel im Untersuchungsraum identifiziert werden, die anderen sind Nahrungsgäste im Untersuchungsraum. Insgesamt wurden 6 brütende Feldlerchenpaare und ein brütendes Schafstelzenpaar angetroffen. Ein Feldlerchenpaar brütete direkt im Plangebiet. Die Feldlerche ist eine gefährdete Art, sowohl nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands als auch nach der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel.

Hinweise auf ein aktuelles Feldhamster Vorkommen haben sich laut dem Artenschutzbeitrag nicht ergeben. Ebenfalls nicht nachgewiesen werden konnte das Vorkommen von Fledermäusen im Plan- und Untersuchungsgebiet, nicht einmal die an Dorfrändern oft anzutreffende Zwergfledermaus. Für alle in Niedersachsen und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Amphibienarten gibt es im Untersuchungsgebiet kein geeignetes Laichgewässer, so dass auf eine gezielte Untersuchung verzichtet wurde, bei den Begehungen wurden keine Amphibien und Reptilien angetroffen. Tag- und Nachtschmetterlinge, welche im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind und für Niedersachsen bekannt sind, konnten nicht im Plangebiet nachgewiesen werden, vor allem auch weil die Lebensraumansprüche für Ort nicht erfüllt sind. Bei der Erkundung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Flora wurden keine in Deutschland oder Niedersachsen gefährdeten Arten angetroffen.

Laut dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird das Plangebiet als floristisch und faunistisch stark verarmt bewertet. Abgesehen von dem Vorkommen an Feldlerchenbrutpaaren sind fast nur Arten angetroffen worden, welche als weithin verbreitet und häufig gelten.

14.6.1.5 Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen die Immissionen im Vordergrund, die sich auf die neuen Bauflächen auswirken können und die von diesen ausgehen und auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen wirken. Rd. 600 m nördlich vom Betrachtungsraum befindet sich als Hauptimmissionsquelle die BAB 2. Die BAB 2 stellt laut EU-Umgebungslärmrichtlinie eine Hauptverkehrsstraße dar. Die landesweite Lärmkartierung hat jedoch ergeben, dass die Lärmbelastung für das Plangebiet aufgrund der Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB 2 eher als gering zu bewerten ist. Die Belastung durch Verkehr durch die tangierende Süpplinger Straße ist auch eher als gering einzustufen. Weitere erhebliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Weiterhin ist die Funktion des betroffenen Plangebietes für die Erholung der Bevölkerung zu betrachten. Da das Plangebiet am derzeitigen Ortsrand liegt und sich an der tangierenden Süpplinger Straße kein Fuß- und Radweg befindet, ist davon auszugehen dass der

südlich verlaufende Feldweg eher spärlich frequentiert wird und das Plangebiet für die Nutzung als Erholungsraum eher von geringerer Bedeutung ist.

14.6.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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

14.6.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Geschützte Baudenkmale oder sonstige geschützte, besonders bedeutsame oder empfindliche Kultur- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer näherer Umgebung nicht vorhanden. Aus dem Plangebiet und dem nächsten Umfeld sind der Stadt Helmstedt keine archäologischen Fundstellen bekannt.
Sachgüter bestehen in der landwirtschaftlichen Produktion und Flächennutzung.

14.6.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

14.6.2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes wird eine bislang weitgehend unbebaute Fläche am Siedlungsrand von Barmke beansprucht. Durch die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern mit einer GRZ von 0,4 kann der Boden zu 46,2 % dauerhaft versiegelt werden. Hinzu kommt die Versiegelung durch Straßenflächen. In der Summe werden 2,5 ha Fläche dauerhaft versiegelt. Damit erfolgt der Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen. Dies stellt gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

14.6.2.2 Schutzgut Wasser

Als weitere Konsequenz der Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, das in konzentrierter Form über Sammelsysteme den Oberflächengewässern zufließt und bei Starkregenereignissen die Abflussspitze erhöht. Eine probate Vermeidungsstrategie für diese Beeinträchtigungen ist eine ortsnahe Flächenversickerung auf den Baugrundstücken. Die im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Erkundungen haben ergeben, dass dies im Gebiet auf den Baugrundstücken nur bedingt realisiert werden kann. Aufgrund dessen ist für die Rückhaltung der Abflussspitzen ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit einer Dauereinstauebene im Wohngebiet geplant. Das Minimierungsgebot sowohl für die Oberflächengewässer als auch für das Grundwasser wird im Rahmen der Planung daher weitestgehend berücksichtigt. Darüber hinaus sind die im Grünentwicklungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig auch auf dieses Schutzgut anzurechnen.

14.6.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Mit der baulichen Realisierung des Wohngebietes sind nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es allerdings infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit Abnahme der Lufttemperatur. Da die Versiegelung des Wohngebietes aber unter 50% liegt und die Lage sich am gut durchlüfteten Ortsrand befindet, liegt kein erheblicher Eingriff vor.

14.6.2.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes wird die Ackerfläche in versiegelte Fläche, Garten- und Grünflächen umgewandelt. Das geplante Wohngebiet nimmt Hauptsächlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von I bis II in Anspruch, was trotz der Versiegelung keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt nach dem NLÖ-Modell darstellt.
Der Wegfall der halbruderalen Gras- und Stauendflur stellt gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da sie – wie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellt – floristisch und faunistisch stark verarmt ist.
Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag stehen dem geplanten Baugebiet keine artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG entgegen, soweit hinsichtlich der Brutvorkommen der Feldlerche im notwendigen Rahmen funktionserhaltende und konfliktmindernde Maßnahmen ergriffen werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zum Wegfall von mindestens 4 Brutrevieren der Feldlerche kommen.

14.6.2.5 Schutzgut Mensch

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

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

Die Wohnverhältnisse in dem geplanten Gebiet werden hinsichtlich der Immissionssituation maßgeblich beeinflusst durch die Lage in der Nähe der BAB 2. Auf Grundlage der vorliegenden Lärmkartierung im Rahmen der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie welche im Jahr 2018 erstellt wurde, ist aber nicht von einer erheblichen Lärmbelastung auszu-

gehen. Die Lärmbelastung für L_{den} beläuft sich auf 56-60 db(A) und die Lärmbelastung für L_n beläuft sich auf 51-55 db(A) für das Plangebiet (Umweltkarten Niedersachsen).

14.6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der Umwandlung der Ackerfläche in ein bebautes Gebiet geht ein Stück überprägter Naturlandschaft verloren. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen – insbesondere die Ortsrandeingrünung – erfolgt eine landschaftsgerechte Neugestaltung. Historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen.

14.6.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Nach bisherigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Funde und Befunde vorhanden. Dennoch kann aufgrund der Topographie nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Erdarbeiten im Zusammenhang mit dem Planvorhaben bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Sollten bei der Umsetzung der Planung Bodenfunde oder Spuren gefunden werden, welche auf Kulturdenkmale schließen lassen, ergeben sich aus § 14 des NDSchG bestimmte Verhaltensregeln und eine unverzügliche Meldepflicht an die Untere Denkmalbehörde.

Der Entzug von 3,4 ha Acker aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt keine erhebliche nachteilige Auswirkung für den betroffenen Landwirtschaftlichen Betrieb dar.

14.6.2.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Wohngebietes keine Wechselwirkungen zu erwarten.

14.6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen anderweitige Planungsmöglichkeiten in Form einer stärkeren Verdichtung. Damit wären eine stärkere Versiegelung sowie eine Überformung des dörflichen Charakters verbunden.

14.6.4 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes sind keine besonderen Risiken zu erwarten.

14.6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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" angewandt, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie.
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 Biotoptyps 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. 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 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.

Schutzgut Boden

Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells ist für die Beeinträchtigung von Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung die Aufwertung einer Kompensationsfläche im Verhältnis von 1 : 0,5 durchzuführen und der für Böden mit besonderer Bedeutung von 1 : 1. Durch die Entwicklung des Baugebietes werden maximal 25.786 m Boden von allgemeiner Bedeutung versiegelt. Gemäß dem Kompensationsmodell beläuft sich der Ausgleichsflächenbedarf auf 12.893 m . Durch die fehlende Möglichkeit zur Entsiegelung von Flächen soll dies durch die Extensivierung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Im Plangebiet werden an der südlichen Begrenzung zwei Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten. Auf den Flächen soll ein Feldgehölz mit standorttypischen Gehölzen angelegt werden. Somit werden 1.474 m aus der intensiv ackerbaulichen Nutzung herausgenommen und der Kompensation für das Schutzgut Boden angerechnet. Insgesamt verbleibt somit ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von 11.419 m , welcher auf externen Flächen hergestellt werden soll.

14.7 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des Wohngebietes würde die Ackerfläche mit den damit verbundenen Auswirkungen durch die Bewirtschaftung bestehen bleiben. Die Entwicklung von Wohnraum müsste aufgrund des entsprechenden Bedarfes dann an anderer Stelle erfolgen, die möglicherweise empfindlicher in Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter sind.

14.8 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

14.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen, die für Natur und Landschaft durch die Entwicklung des Wohngebietes entstehen können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Berücksichtigung des Artenschutzes

Aus den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgende Maßnahmen zu beachten:

- Bauzeitenregelung bzw. ökologische Baubegleitung, d.h. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar oder, soweit dies nicht möglich ist, ökologische Baubegleitung durch Besatzkontrolle, Vergrämung etc., so dass keine Bruträume / Nester in unmittelbarer Nachbarschaft der Baufelder angelegt werden.
- Anlage von 16 Lerchenfenstern (auf einer Fläche von 4 ha, mindestgröße jeweils 20 m²)
- Anlage von 2 Blühstreifen ohne landwirtschaftliche Nutzung (Größe jeweils 10 x 100 m) für zwei wegfallende Feldlerchen-Brutreviere. Umsetzung auf den Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen

Bodenschutz

Der vorhandene Mutterboden, welcher nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sind möglichst zu vermeiden (siehe §1 Bundesbodenschutzgesetz und §1a BauGB). Dies gilt insbesondere für die Bauphase

Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festlegung der maximalen Versiegelung auf GRZ 0,4.

Schutzgut Wasser
Zur Vermeidung von Abflussspitzen und Erhalt der Versickerungsfunktion von Oberflächenwasser erfolgt Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit Dauereinstauebene. Durch die natürliche Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens, welches als natürliche Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:10 und einen Stillwasserbereich hergestellt wird, bleibt die natürliche Bodenfunktion bestehen. Die Fläche es RRB wird auch mit Extensiv-Landschaftsrasen eingesät. Weitere Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes ist die Festsetzung der maximalen Versiegelung auf GRZ 0,4.

Schutzgut Landschaftsbild
Eingrünung des geplanten Baugebietes durch eine standorttypischen Feldhecke und Begrenzung der maximalen Geschosszahl der Gebäude.

Schutzgut Luft und Klima
Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden können auch dem Schutzgut Luft/Klima angerechnet werden

14.8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen zu Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Biotoptypen sowie des Bodens werden teilweise durch Festsetzungen 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 ausgeführt.

14.8.2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Zum Schutz des Landschaftsbildes, zur Eingrünung des neuen Wohngebietes und zur Abgrenzung von den weiter genutzten Ackerflächen soll eine Feldhecke angelegt werden. Entwicklungsziel ist eine Strauch-Baumhecke.
Es erfolgt eine 3 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen. Fläche insgesamt 1.474 m
Pflanzenarten: Haselnuss - Corylus avellana, Weißdorn - Crataegus monogyna, Hundsrose - Rosa canina, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Schlehe - Prunus spinosa, Eberesche - Sorbus aucuparia, Gewöhnliche Berberitze - Berberis vulgaris, Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare, Wildbirne – Pyrus pyraster
Pflanzabstand: Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m
Pflanzqualität: 20 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm, 80 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat. Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

14.8.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im verbleibenden Bereich der externen Ausgleichsfläche soll sich ein strukturreicher Bereich der Krautflora auf dem derzeitigen Ackerboden entwickeln. Zur Initialbegrünung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen ist die Ansaat mit einer Saatgutmischung für Exten-

sivgrünland magerer Standorte (RSM 8.1, Variante 2) vorgesehen. Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um den Standort weiter auszumagern (Abräumen des Mähguts); danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum zu reduzieren auf maximal eine Mahd pro Jahr. Zusätzlich Anlage von 2 Blühstreifen mit einer Größe von jeweils 10 x 100 m mit einer Saatgutmischung aus heimischen ein- und mehrjährigen Kräutern und Leguminosen, Ansaatmenge 2g/m . Flächenbedarf insgesamt 11.419 m .

14.9 Zusätzliche Angaben

14.9.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf Grundlage des aktuellen Kartierungsschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen
Die Bewertung der Schutzgüter, die Eingriffsbeurteilung und die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen mit Ausnahme für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den nachfolgenden Aktualisierungen (zuletzt Ausgabe 1/2012)).
Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt entsprechend der Wertstufenskala nach Bierhals et al. (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004), zuletzt überarbeitet von O. von Drachenfels (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012).
Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

14.9.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die Aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.
Unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzrechts (Naturhaushalt und Landschaftsbild) werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Helmstedt ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme und nach der festgesetzten Entwicklungszeit von drei Jahren für die Ausgleichsmaßnahmen jeweils durch eine Ortsbegehung überprüft.

14.10 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. OTB 386 “Höltgeberg” wird ein Wohnbaugebiet mit 39 Bauplätzen geschaffen. Das Plangebiet schließt südlich an den Ortsteil Barmke an. Nördlich schließen die Wohnstraße Bardenbike und Elmblick, im Westen weitere Landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten wird der Geltungsbereich von der K55 abgegrenzt, im Süden liegt ein Feldweg.

Eine Umweltprüfung zur Feststellung des Einflusses durch die Umsetzung des Vorhabens, auf die einzelnen Schutzgüter wurde durchgeführt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Einschränkungen wurden festgelegt.

Eine erhebliche Einschränkung für das Schutzgut Boden wurde festgestellt. Durch die Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein Verlust an Boden mit Verlust der ökologischen Boden-

funktion infolge von Bodenversiegelung durch die Wohnbebauung und die Verkehrsflächen. Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut erfolgen auf Flächen im Plangebiet und auf externen Ausgleichsflächen. Auf einer rd. 1,4 ha großen Begrenzungsfläche des Gebietes wird eine Feldhecke mit standorttypischen Gehölzen angelegt. Auf einer rd. 11,4 ha großen externen Ausgleichsfläche erfolgt die Extensivierung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Einsaat einer Saatgutmischung für Extensivgrünland. Zusätzlich erfolgt für den Artenschutz die Anlage von 2 Blühstreifen von jeweils 10 x 100 m Größe auf der externen Ausgleichsfläche. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Einschränkungen für die Neubildung von Grundwasser und einem erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser. Diese Einschränkungen sind aber nicht erheblich und werden durch die Maßnahmen für das Schutzgut Boden minimiert und mit ausgeglichen.

Für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt“ wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Im Plangebiet befinden sich nur Biotope von einer geringen Wertigkeit, so dass durch die Umsetzung der Maßnahme kein erheblicher Eingriff entsteht. Festgestellt wird jedoch der Wegfall von vier Brutrevieren der Feldlerche. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen, wie eine ökologische Baubegleitung, die Anlage von sog. Lerchenfenstern und Blühstreifen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen stehen dem geplanten Baugebiet nach dem vorliegenden Planungsstand keine artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG entgegen.

Für die Schutzgüter Klima/Luft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Mensch ergeben sich bei der Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Einschränkungen, da sie durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verhindert werden.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten

14.11 Quellenangaben

LANDKREIS HELMSTEDT (2004): Landschaftsrahmenplan - Landkreis Helmstedt, Stand: 2004

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

NIBIS (2020): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap 3/?lang=de).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2020): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (https://www. umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

Gutachten

ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (AFB) zum Bebauungsplan Nr. OTB386 "Höltgeberg" der Stadt Helmstedt (Landkreis Helmstedt), 2020, Umwelt & Planung Dr. Theunert

BAUTECHNISCHES BODENGUTACHTEN, Baugebiet "Höltgeberg" in Barmke, 2020, Ingenieurbüro BGA Gbr

LÄRMAKTIONSPLAN GEM. §47D BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ DER STADT HELMSTEDT, 11.09.2020, Stadt Helmstedt

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Bodengutachten

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az. 52/ 61 20 10/ 386

Anlage 3

Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und Dritter zum Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Landkreis Helmstedt

Die Planung befindet sich erkennbar in einem sehr frühen Stadium. Infolge dessen können unter naturschutz- sowie wasserrechtlichen Gesichtspunkten nur allgemeine Hinweise gegeben werden. Der Umweltbericht ist bislang erst in Ansätzen erstellt worden. Daher kann derzeit zur Eingriffsregelung und zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung noch keine Stellungnahme abgegeben werden.

An der Südgrenze des Plangebietes ist augenscheinlich eine Heckenpflanzung geplant, was grundsätzlich zu begrüßen ist. Es wird jedoch empfohlen, die Hecke auf öffentlicher Fläche anzulegen, da Festlegungen von Heckenpflanzungen auf privatem Grund erfahrungsgemäß zu Vollzugsdefiziten führen.

Aus Sicht des Bodenschutzes ist durch angemessene Entsiegelung oder gleichwertige Maßnahmen an anderer Stelle, ein angemessener Ausgleich für die neu versiegelten Flächen zu schaffen. Dieser wird zuzüglich zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen für naturschutzfachliche Schutzgüter gefordert und ist im Bebauungsplan gesondert zu benennen. Insbesondere würde sich hier auch eine angemessene Flächenentsiegelung und Rekultivierung an anderer Stelle eignen.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht behandelt.*

Es fehlen Aussagen, ob und in welcher Form oberirdische Gewässer (auch Straßenseitengräben) von den Planungen betroffen sind. Auf grundsätzliche wasserrechtliche Genehmigungsvorbehalte für Ausbaumaßnahmen, Anlagen an Gewässern bzw. Einleitungen wird hingewiesen.

Soweit möglich soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern und überschüssiges Regenwasser in ein Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet werden. Hier scheinen die Planungen noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich sind die technischen Regeln der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) einzuhalten und es besteht eine Erlaubnispflicht für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer. Der Entwurfsbegründung nach, soll das RRB in den Grünraum integriert werden. Hierzu gebe ich zu Bedenken, dass es sich bei einem RRB um eine technische Anlage handelt und diese nicht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme angerechnet werden kann.

Dem Umweltbericht zu folge, liegt ein Bodengutachten vor, wonach eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers nur bedingt möglich ist. Da das Gutachten hier nicht vorliegt, kann eine technische Einschätzung hierzu nicht erfolgen. Ich bitte mir die Unterlagen im weiteren Verfahren zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Anschluss an die zentrale Kanalisation und somit an die Kläranlage Helmstedt ist die Beseitigung des häuslichen Abwassers gesichert.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aussagen zu oberirdischen Gewässern werden im Umweltbericht behandelt. Das Regenrückhaltebecken wird als technische Anlage nicht in die Ausgleichsflächen gerechnet. Das Bodengutachten kann dem Landkreis zur Verfügung gestellt werden.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt westlich an das Grundstück der Kreisstraße 55, Abschnitt 20, an. Den Lagekarten und der Entwurfsbegründung in Abschnitt 6 nach, binden die Erschließungsstraßen im Nordwesten an die Gemeindestraße Bardenbike sowie im Osten an die Fahrbahn der K 55 an; es ist somit keine Sackgassenerschließung vorgesehen.

Im Vorfeld der Planaufstellung ist die hiesige Kreisstraßenabteilung seitens der Stadt über die Position der Verkehrsanbindung und den 3,0 m kleinen Bebauungsgrenzabstand von der Westgrenze des Straßengrundstücks informiert worden. In diesem Zuge wurde darauf hingewiesen, dass 4/5 des Baugebietes nicht an die Ortsdurchfahrt Barmke der K 55, sondern an deren straßenrechtlich freie Strecke grenzen, denn die OD-Grenze verläuft unmittelbar südlich der Einmündung Am Sandmorgen in Station 2.166, bzw. dem älteren Betr.-km 3,253. Straßenrechtlich hat dies zur Folge, dass im Baugebiet mögliche Hochbauten innerhalb der sog. Bauverbotszone liegen würden und die übrigen Gebäude vom Anschlussverbot an die freie Strecke einer Kreisstraße betroffen wären; siehe § 24, Abs. 1 Punkt 1. und 2. des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) vom 24.Sept. 1980 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 359). Diese Problematik ist im Abschnitt 6 der Entwurfsbegründung leider nicht abgehandelt worden. Dort wurde lediglich die bisherige Verkehrsbelastung der K 55 zitiert und diese in Satz 2 irrtümlich als Bundesstraße bezeichnet.

Im Hinblick auf die äußere Erschließung und Fußgängersicherheit am neuen Ortsrand ist der Schlusssatz des Abschnittes 6 positiv zu werten, denn die Anlage eines Fußgängerweges entlang der K 55 auf einer maximalen Länge von 125 m würde eine Nebenanlage auf gesamter Länge von der Straße Elmblick bis zum Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebietes bedeuten und kann am ehesten den Eindruck einer geschlossenen Ortslage vermitteln. An der Einmündung des Elmblick ist ein solcher Fußweg in ca. 1,5 m Breite mit Gossen- und Bordanlage sowie punktueller Entwässerungseinrichtung baulich vor geraumer Zeit bis zur OD-Grenze Richtung Süden vorbereitet worden. Auf der Ostseite der K 55 befindet sich in diesem Abschnitt der freien Strecke keine Nebenanlage und keine Grundstückszufahrt, denn die beiden Anliegergrundstücke sind nordwärts an die Gemeindestraße Am Sandmorgen angeschlossen.

Zur Vermeidung der Nachteile des § 24 Abs. 1 NStrG sollte die Verlegung der OD-Grenze von der heutigen zuvor genannten Position um 100 m nach Süden, an die Ecke des Baugebietes/ Einmündung Wirtschaftsweg (Stat. 2.063), bei der Straßenverkehrsabteilung in meinem Hause beantragt werden und dies auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In diesem Bereich würde auch die Ortstafel neu angeordnet. Zustimmungsvoraussetzung des Kreisstraßenbaulastträgers ist der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Landkreis über die Herstellung der Einmündung. Die durch die Erschließungsstraße entstehende Einmündung und gegebenenfalls einzelne Grundstückszufahrten/Zugänge würden innerorts liegen; Gebäude

können bis an die geplante Bebauungsgrenze von Westen an die Kreisstraßengrenze herangebaut werden und es wäre ein, mit 3 m Tiefe, nur minimales Anfahrsichtdreieck aus der Erschließungsstraße auf die Kreisstraße freizuhalten. Für alle Nebenanlagen würde die Stadt Helmstedt künftig Baulastträger sein.

Der Anbau der Erschließungsstraße an die K 55 und die sinnvolle Anlage eines westseitigen Gehweges sind Änderungen bzw. Ausbaumaßnahmen, die nach § 38 NStrG der vorherigen Planfeststellung bedürfen. Ein gemeindlicher Bebauungsplan, der die Verkehrsflächen der inneren und der äußeren Erschließung darstellt, hat Ersetzungswirkung. Um für die Einmündung und den Gehweg Planungsrecht zu erhalten und ein straßenrechtliches Planfeststellungverfahren zu ersparen, empfehle ich die Fahrbahn der K 55 von der Einmündung Elmblick bis zur Wirtschaftswegeinmündung in gesamter Breite in den Plan mit einzubeziehen. Der Geltungsbereich würde um ca. 7,5 – 8 m nach Osten erweitert.

Die vorgenannte Kreuzungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Landkreis wird absehbar folgende Regelungen enthalten: Aufgrund der Verkehrsbelastungsdaten wird eine einfache Einmündung ohne Linksabbiegespur oder Abbiegehilfe festgesetzt. Das Anfahrsichtdreieck von 3,0 m Tiefe bedeutet für die Nachbargrundstücke nördlich und südlich der Erschließungsstraße begrenzte Einschränkungen der Höhe (0,80 m) von Grundstückseinfriedungen oder Grenzbewuchs/Hecken, da der geplante Gehweg wie an der Einmündung Elmblick nur ca. 1,5 m Platz auf dem Kreisstraßengrundstück haben wird.

Aus Richtung Norden gesehen, verjüngt sich etwa 30 m nördlich der neuen Einmündung die Fahrbahnbreite der K 55 von ca. 6,0 m beidseitig um jeweils rund 0,5 m. Daher kann die 6,0 m breit geplante Erschließungsstraße nicht ohne Änderung der Kreisstraße verkehrssicher an diese angebaut werden. Es ist innerhalb der neu festzusetzenden OD eine beidseitige Verbreiterung um die vorgenannten 0,5 m in Asphaltbauweise notwendig. Nach dieser Maßnahme bleiben 1,5 m Raum für die Bord-/Gehweganlage. Entfallende Entwässerungseinrichtungen müssen funktionsgerecht abgeändert oder leistungsfähig wiederhergestellt werden. Gegenebenfalls wird dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Nach § 34 Abs. 1 NStrG trägt der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Straße die Kosten der Einmündung und der notwendigen Änderungen der K 55, einschließlich der zwei Gehwegabschnitte.

Die Unterhaltungskostenregelung richtet sich nach § 35 Abs. 1 und 3 des NStrG. Soweit die Stadt als neue Baulastträgerin der Nebenanlagen in der OD die Grünstreifen, den Gehweg und die Einmündungsfläche bis an die Haltemarkierung unterhält und dem Landkreis weiterhin die - leicht aufgeweitete - Fahrbahn in seiner Unterhaltung verbleibt, ist keine berechnete Ablösung von Mehrunterhaltungskosten gefordert.

Die Kreuzungsvereinbarung kann nur zwischen den Baulastträgern Stadt Helmstedt als Gemeinde und dem Landkreis Helmstedt abgeschlossen und vollzogen werden. Es ist nicht möglich, die gemeindliche Baulast an der Einmündung und dem Gehweg auf einen Erschließungsträger (z. B. NLG) oder privaten Bauträger zu übertragen.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Erläuterungen zur straßenrechtlichen Thematik der angrenzenden Kreisstraße werden in die Begründung mit aufgenommen. Die Stadt Helmstedt wird sich zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Landkreis Helmstedt in Verbindung setzen. Das Anfahrtssichtdreieck ist für den Bebauungsplan nicht relevant, da es sich in Gänze auf der Straßenverkehrsfläche befindet. Daher sind diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Stadt Helmstedt wird in Zukunft Baulastträger der angrenzenden Kreisstraße sein. Der Planbereich des Bebauungsplanes wurde um die Fahrbahnbreite der K55 erweitert um zusätzliche*

Planfeststellungsverfahren zu vermeiden. Die Notwendigkeit einer Verbreiterung der Fahrbahn um 0,5 m pro Fahrspur wird in die Begründung mit aufgenommen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird zu gegebener Zeit eingeholt.

Bezüglich der Rechtslage für den Standort einer Ortstafel ist darüber hinaus generell folgendes festzuhalten: Der Standort der Ortstafel bemisst sich nach den Regeln zu § 42 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) sowie der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften. Die Ortstafel ist in der Regel dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen werden. Dies bedeutet, dass zum Beispiel Baugebiete hinter Lärmschutzwällen nicht zur geschlossenen Bebauung zählen.
Eine geschlossene Bebauung liegt auch nur dann vor, wenn die Straße, an der die Ortstafel steht, eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke hat. Werden die anliegenden Grundstücke im Wesentlichen über eine andere Straße erschlossen (hier: Mühlenweg), liegen keine innerörtlichen Verkehrsverhältnisse vor und damit keine Gründe für die Versetzung der Ortstafel. Einzelne Grundstücke oder einzelne Stichstraßen zur Hauptstraße sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Eine Ortstafel soll generell dort aufgestellt werden, wo innerörtliche Verkehrsverhältnisse zu erwarten sind. Sie dient nicht zur Geschwindigkeitsreduzierung (in diesem Fall sind die einschlägigen Voraussetzungen zum Zeichen 274 - zulässige Höchstgeschwindigkeit - zu prüfen). Eine Vorverlegung der Ortstafel führt lediglich zu einer Scheinsicherheit, da die motorisierten Verkehrsteilnehmer ihre Geschwindigkeit in diesen Fällen nicht angemessen reduzieren und dann auch am Beginn der eigentlichen Ortschaft zu schnell fahren. Forderungen nach Lärmschutz sind kein Grund für eine Versetzung der Ortstafel, sondern wären nach den Lärmschutzrichtlinien zu prüfen.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen die Ortstafel in der Nähe des Wirtschaftsweges aufzustellen. Die Grundstücke an der K55 haben laut Bebauungsplan die Möglichkeit, eventuell sind sie sogar gezwungen, ihre Grundstücke über die K55 zu erschließen. Somit ist eine geschlossene Bebauung gegeben.*

Die Fahrbahnbreite der inneren Erschließungsstraße soll bei 8,50 m liegen. Davon abzuziehen wären der 2,50 m breite Fußweg sowie der 0,50 m breite Schrammbord auf der gegenüberliegenden Seite. Die Fahrbahnbreite beträgt somit 5,50 m.

Es werden keinerlei Aussagen zu öffentlichen Parkplätzen getroffen. Ich bitte deshalb, bei der weiteren Planung ausreichend öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferfahrzeuge im Geltungsbereich vorzusehen, da im Bebauungsplan voraussichtlich nur Einstellplätze für maximal zwei Fahrzeuge auf den Grundstücken zur Verfügung stehen dürften. Erfahrungsgemäß ist insbesondere im dörflichen Bereich damit zu rechnen, dass auch volljährige – noch im Haus lebende – Kinder motorisiert sind und deshalb weitere Pkw-Abstellmöglichkeiten, dann im öffentlichen Raum, erforderlich sind. Die Breite von 5,50 m ist ausreichend für den Begegnungsverkehr Lkw – Pkw mit eingeschränktem Bewegungsspielraum (siehe Bild 17 RASt 06).

Die öffentlichen Parkplätze würden die noch vorhandene Fahrbahnbreite von 5,50 m um 2,00 m verringern auf 3,50 m. Dies bedeutet, dass an den Stellen, wo öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, der Fahrweg einspurig wäre und der Gegenverkehr warten müsste. Bei einer Fahrbahnbreite von 3,50 m wäre die Straße als schmal im Sinne des § 12 Abs. 3 Ziff. 3 StVO anzusehen. Dies bedeutet, dass sich zum Ausfahren aus einer Grundstücksausfahrt gegenüber kein Parkplatz befinden darf, da sonst eine Ausfahrt aus einer Grundstücksausfahrt unverhältnismäßig erschwert bzw. je nach Gestaltung unmöglich würde

(vergl. Tabelle 22 der RASt 06, Senkrechtaufstellung von Parkplätzen- 6 m Fahrbahnbreite beim Vorwärtseinfahren, mind. 4,50 m beim Rückwärtseinfahren auf das Grundstück). Entsprechende Problemfälle häufen sich inzwischen aufgrund der zunehmenden Breite und Länge der Pkw, der geringer ausfallenden Grundstücksgrößen, der zunehmenden Anzahl von Pkw pro Haushalt sowie der Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen in Neubaugebieten auf den Baugrundstücken.

Aufgrund der Vielzahl von Grundstücksausfahrten stellt sich die Frage, wie viele öffentliche Parkplätze überhaupt eingerichtet werden können, die sich nicht behindernd auf Grundstücksausfahrten auswirken.

Hier besteht jedoch die Möglichkeit, aufgrund der planerischen Gestaltungsoptionen bereits im Vorfeld problematische Situationen auszuschließen. Ich bitte, dies spätestens bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Einer nachträglichen Befreiung von den Vorgaben des § 2 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung (GastStPlVO) sollte grundsätzlich nicht zugestimmt werden, da es sich um Neubauvorhaben handelt. Es besteht somit grundsätzlich die Möglichkeit, die Planung der Wohneinheit und Nebenanlagen (Garagen, Carport, Einstellplätze) frühzeitig an die rechtlichen Voraussetzungen anzupassen, so dass eine rechtskonforme Situation entsteht, die eine spätere Ausnahmeregelung entbehrlich machen würde. Die Stadt Helmstedt ist jedoch eigene Straßenverkehrsbehörde.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Kennzeichnung von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Das Parken soll überall dort möglich sein wo sich keine Grundstücksausfahrten (die zu diesem Zeitpunkt nicht festgelegt sind und werden) befinden oder aus anderen Gründen der Verkehrssicherheit nicht geparkt werden darf. Eine genaue Angabe wann eine Straße als schmal gilt gibt § 12 Abs. 3 Ziff. 3 StVO nicht an. Aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (Urt. v. 24.01.2019, Az. 3 C 7.17) geht hervor, dass das Parken auf schmalen Straßen gegenüber von Grundstückseinfahrten verboten ist, eine Straßenbreite von 3,50 m aber nicht automatisch schmal ist. Dennoch wird die Fahrbahn auf 6 m verbreitert, um auch vermehrtem Aufkommen von Lieferverkehr gerecht zu werden und das Parken zu erleichtern.*

In Bezug auf eine Erdwärmenutzung in dem geplanten Baugebiet verweise ich zunächst grundsätzlich auf den „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und im Internetauftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) als pdf-Datei eingesehen oder heruntergeladen werden kann. Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet mit Grundwasserstockwerksbau. Wenn alternative regenerative Formen zur Beheizung bzw. Kühlung der Wohngebäude realisiert werden sollen (Errichtung und Betrieb einer Erdwärmepumpe mit unterirdischen Kollektor- oder Sondenanlagen), ist daher dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises sowohl für Sonden als auch für Kollektoren erforderlich.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes hat eine Ortsbesichtigung stattgefunden. Hierbei konnte festgestellt werden, dass entgegen der Auffassung der Entwurfsbegründung, weitere Betrachtungen hinsichtlich des Immissionsschutzes erfolgen müssen.

In Abschnitt 10 der Entwurfsbegründung wird bereits auf Schallimmissionen hingewiesen, die durch Fahrverkehr der Autobahn A 2 verursacht werden. Hier ist innerhalb der Entwurfsbegründung zu dem Ergebnis gekommen worden, diese seien am nördlichen Ortsrand zu vernachlässigen. Die durchgeführte Besichtigung, bestätigt jedoch die Annahme, dass weitere gutachterliche Aussagen/Prognosen zum Immissionsschutz für eine rechts-

sichere Beurteilung erfolgen müssen. Ohne die Aussagen, eines nach BImSchG autorisierten Sachverständigen, kann aus Sicht des Immissionsschutzes keine positive Grundhaltung für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorausgesetzt werden.

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

Im Plangebiet sind bisher keine archäologische Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten im Zusammenhang mit dem Planvorhaben bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Bodenfunde oder Spuren angetroffen werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl -2205), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Ansprechpartner: Herr Dr. Geschwinde unter der 05351/121-6606-10) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Betrachtungen hinsichtlich des Immissionsschutzes werden im Zuge des Umweltberichtes angestellt. Die geplante Bebauung befindet sich im südlichsten Bereich von Barmke mit dem größten Abstand von der Autobahn. Aus Lärmschutzaspekten gibt es im Ortsteil keinen besseren Standort.*

3. Feldmark - Interessentschaft Barmke

die uns mit Schreiben vom 13.07.2020 übersandten Unterlagen haben wir erhalten und von Ihren Ausführungen Kenntnis genommen. Zum bisherigen Stand der Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten darum, die nachstehenden Sachverhalte bei den Planungen zu berücksichtigen:

1. Wir untersagen die Benutzung der im Eigentum der Feldmark-Interessentschaft Barmke befindlichen Wege für Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Dies betrifft insbesondere auch die direkt an das geplante Baugebiet angrenzenden Wege. Ihrerseits ist zu veranlassen, dass ausführende Firmen bzw. jegliche Personen, die mit den Baumaßnahmen im Zusammenhang stehen, darüber unterrichtet werden, dass die Wege der Feldmark-Interessentschaft Barmke nicht genutzt werden dürfen.

2. U.a. planen Sie einen Fuß- Radweg, über den der angrenzende Feldmark-Interessentschaftsweg erreicht werden kann (s. Punkt 6 der Planungsunterlagen). Ihrerseits ist dauerhaft sicherzustellen, dass über Fuß-/Radwege keine motorisierten Fahrzeuge auf den Feldweg gelangen können.

3. Ihrerseits ist sicherzustellen, dass
   a. keine Beeinträchtigung der vorhandenen Gräben durch die Baumaßnahmen erfolgt.
   b. das ablaufende Regenwasser die vorhandenen Gräben nicht überlastet.
   c. das über das Regenwasserrückhaltebecken in die Gräben der Feldmark-Interessentschaft Barmke einzuleitende Oberflächenwasser nicht kontaminiert ist.

Da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind, behalten wir uns Änderungen / Ergänzungen zu unserer Stellungnahme vor.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Feldmark-Interessentschaft-Weg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Fuß- und Radweg entlang des Regenrückhaltebeckens ist auch als solcher festgelegt. Motorisierter Verkehr ist somit ausgeschlossen.*

4. Samtgemeinde Grasleben

gegen das o. g. Verfahren bestehen seitens der Samtgemeinde Grasleben keine Bedenken.

Eine erneute Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Bemerkung: *Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die Samtgemeinde Grasleben wird im weiteren Verfahren nicht beteiligt.*

5. Katasteramt Helmstedt

zu dem o. a. Bebauungsplan stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen.

Bemerkung: *Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine katasteramtlichen Belange entgegenstehen.*

6. LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Bemerkung: *In die Begründung wird der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel aufgenommen. Der Kampfmittelräumdienst wird im weiteren Verfahren nicht beteiligt. Die Stadt Helmstedt wird sich bis zur Aufschließung des Planbereiches die Kampfmittelfreiheit bestätigen lassen.*

7. Stadt Oebisfelde-Weferlingen

die Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. OTB 386 „Höltgeberg“ geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der Stadt Oebisfelde-Weferlingen nicht berührt werden. Seitens der Stadt Oebisfelde-Weferlingen werden keine weiteren Hinweise, Bedenken und Anregungen gegeben und somit die Zustimmung zum Vorentwurf – Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“ erteilt.

Bemerkung: *Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise, Bedenken und Anregungen bestehen und die Zustimmung erteilt wird.*

9. Telekom

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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten

  festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Telekom erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.*

10. TenneT

Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange.

Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

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

Bemerkung: *Die TenneT wird im weiteren Verfahren nicht beteiligt.*

11. Vodafone

Eine Ausbauentscheidung 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

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Vodafone GmbH erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.*

12. Purena

die uns per Email vom 14.07.2020 übersendeten Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin sorgfältig und kritisch geprüft.

In dem betroffenen Bereich befinden sich keine Anlagen bzw. Leitungen im Verantwortungsbereich der Purena GmbH.

Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Bemerkung: *Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Leitungen der Purena im Plangebiet befinden.*

13. Landwirtschafskammer Niedersachsen

Die Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauzwecke gem. § 1 a (2) BauGB ist unter Berücksichtigung der bisherigen Sanierung der Altstadt sowie der nicht vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten erfolgt. Um letzteres nachvollziehbar darzustellen, wäre künftig die Offenlegung bspw. eines Baulücken- und Leerstandskatasters wünschenswert.

Das Baugebiet ist zu drei Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Aus der Bewirtschaftung dieser Flächen werden Immissionen z.B. in Form von Stäuben, Lärm oder Gerüchen herrühren, die in das Plangebiet hineinreichen können. Diese Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten und sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich hinzunehmen. Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung der Begründung.

Um diese Emissionen abzupuffern, sind Randeingrünungen des Geltungsbereichs vorgesehen. Sofern damit auch Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen sind, ist bei der Pflanzung dieser ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen einzuhalten. Diese Abstände sind mindestens auf die Angaben des § 50 NNachbG zu bemessen. Ebenso ist sicherzustellen, dass die Anpflanzungen regelmäßigen Rückschnitten unterzogen werden. Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass herüberhängendes Geäst, dass die Passierbarkeit der Wege sowie die Flächenbewirtschaftung behindert, entfernt wird und dass die die Beschattung der Kulturen und das Hereinwachsen von Wurzelmasse in die Wege und Flächen möglichst minimiert wird.

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist mit den Flächeneigentümern oder –bewirtschaftern zu klären, welche der betroffenen Flächen dräniert sind und wo diese Dränageleitungen verlaufen. Diese sind, sofern sie für das Entwässerungssystem benachbarter Flächen erforderlich sind, im Vorfeld abzufangen und umzuleiten, um somit die ordnungsgemäße Entwässerung der verbleibenden Ackerflächen weiterhin aufrecht zu erhalten.

Die Passierbarkeit des südlich verlaufenden Wirtschaftsweges darf durch das Wohngebiet nicht eingeschränkt werden. Sofern eine Nutzung des Weges im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich wird, sind einvernehmliche Absprachen mit der FI zu treffen.

In welcher Form der erforderliche Ausgleich und Ersatz umgesetzt werden soll ist noch nicht festgelegt. Aus diesem Grund weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Kompensationsmaßnahmen gem. § 15 (3) BNatSchG unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange und möglichst flächensparend umzusetzen sind. Es sind vorrangig flächenschonende Maßnahmen wie z.B. Flächenentsiegelungen, die ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen sowie die Umsetzung als produktionsintegrierten Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen zu prüfen und umzusetzen. Wir bitten nachdrücklich um Berücksichtigung dieser Aspekte.

Sofern unsere Anmerkungen und Hinweise Berücksichtigung finden, erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen und können diese mittragen.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen zu möglichen Immissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten werden in der Begründung ergänzt. Die Anmerkungen zur Randeingrünung werden berücksichtigt. Das Entwässerungssystem der benachbarten Flächen wird berücksichtigt.*

14. IHK

Gegen o.g. Bebauungsplanung bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Bemerkung: *Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.*

15. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 120 m südwestlich der Landesstraße 297 im Abschnitt 15 bzw. 10 innerhalb und außerhalb der für Barmke festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen und die Kreisstraße 55 an die Landesstraße.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich der BAB A 2 bitte ich zuständigkeitshalber auch den regionalen Geschäftsbereich Hannover, Postfach 5849, 30058 Hannover (poststelle-h@nlstbv.niedersachsen.de), zu beteiligen.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Unter Punkt 6 der Begründung wird Bezug zu einer Bundesstraße genommen, dieser Hinweis ist entsprechend der vorhandenen Kreisstraße zu ändern.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

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

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der regionale Geschäftsbereich Hannover wurde nachträglich beteiligt. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Änderungen zu Punkt 6 wurden ergänzt.*

16. Verbandsgemeinde Flechtingen

5. Wertung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes steht seitens der Nachbargemeinden nichts entgegen, da er für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Helmstedt erforderlich ist. Die Belange der Gemeinde Beendorf und Ingersleben werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt. Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Bemerkung: *Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der Verbandsgemeinde berührt werden.*

17. Regionalverband Großraum Braunschweig

In die Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien). Vor diesem Hintergrund enthält der Nahverkehrsplan 2020 für den Großraum Braunschweig (NVP 2020) in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungsachsen benötigen eine kostenintensive Verkehrserschließung, 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 erschließenden Verkehrsplanung zu berücksichtigen. Die Belange des ÖPNV sollen im Rahmen der Bauleitplanung und bei informellen Planungen gegen und unter anderen öffentlichen und privaten Belangen gerecht abgewogen werden. Neue Bauflächen (Flächennutzungsplan), Baugebiete (Bebauungsplan) und weitere Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan), die Verkehr erzeugen, sollen aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien mindestens im ganztägigen Stundentakt verkehren und vorhandene oder geplante Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen. 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 für Stadtbahn- und Bushaltestellen Erschließungsradien von 300 – 500 m und für Verkehrsstationen der Eisenbahn bis zu 1.000 m anzusetzen sind, da der maßgebende Anteil der Fahrgäste zu Fuß zur Haltestelle bzw. Verkehrsstation kommt und diese Entfernungsbereiche dafür noch akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, vor allem (elektrisch betriebener) Fahrradverkehr in Kombination mit B+R und auch P+R den Einzugsbereich erweitern.

Bemerkung: *Die Angaben zur ÖPNV-Erschließung werden in die Begründung aufgenommen.*

18. Handwerkskammer Braunschweig – Lüneburg - Stade

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Bemerkung: *Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.*

19. LBEG

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen quartäre und tertiäre Lockergesteine. Darunter folgen 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. Der nächste bekannte Erdfall liegt mehr als 300 m entfernt östlich der Planungsfläche.

Der Planungsbereich wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich 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 Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Tertiär (Eozän).

Für 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.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen 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 dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1,04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Gemäß den Erlassen des Nds. Umweltministeriums (Rd. Erl. d. MU, d. MS vom 6.11.2009 und Rd. Erl. d. MU vom 26.08.2019) empfehlen wir zur Bearbeitung des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung die Anwendung des Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/ umweltpruefung_494.pdf) sowie der „LABO Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren – Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug“.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1rTqdZ). Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktions-beeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenab- und -auftrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Geofakten 31 (Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis) hin.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1Mm7ufDp). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Bemerkung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht behandelt.*

20. Niedersächsisches Landvolk

Das Plangebiet des Bebauungsplanes schließt sich südlich an den Ortsteil Barmke an. Nördlich schließen die Wohnstraße Bardenbike und Elmblick, im Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten die Kreisstraße 55 und im Süden ein Feldweg an. Es ergibt sich eine Fläche von 4,1 ha. Der Flächennutzungsplan hat einen Änderungsbereich von 25.52 ha und befindet sich entlang des südlichen Ortsrandes. In Barmke ist eine Nachverdichtungsmöglichkeit und Baulückenplanung nahezu vollständig ausgeschöpft bzw. nicht planbar. Eine Nachfrage nach Bauland ist jedoch groß und nach wie vor anhaltend. Bei Realisierung der angedachten Planung soll das anfallende Oberflächenwasser in den Feldinteressentschaftsgraben abgeführt werden. Für diesen Bereich ist ein Mehrunterhaltungsaufwand des Grabens zu erwarten. Dieser ist mit der Feldinteressentschaft zu regeln.

Bemerkung: *Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.*

22. Verbandsgemeinde Obere Aller

zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans einschließlich Begründung werden seitens der Verbandsgemeinde Obere Aller keine Bedenken oder Anregungen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen, vorgebracht.

Bemerkung: *Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.*

Übersicht über alle beteiligten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger, die eine Stellungnahme abgegeben haben

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 06.08.2020
Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 26.08.2020
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 15.08.2020
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 28.07.2020
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover	keine Stellungnahme
LGLN, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 20.07.2020
Amt für Regionale Landesentwicklung Braunschweig	Stellungnahme vom
LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 22.07.2020
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	keine Stellungnahme
Arbeitsamt Helmstedt	keine Stellungnahme
Deutsche Telekom	Stellungnahme vom 16.07.2020
Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 30.07.2020
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 22.07.2020
Niedersächsisches Landvolk	Stellungnahme vom 14.08.2020
Handwerkskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 10.08.2020
Avacon Netz GmbH	keine Stellungnahme
Purena GmbH	Stellungnahme vom 14.08.2020
Tennet TSO GmbH	Stellungnahme vom 17.07.2020
Breitbandzentrum Niedersachsen –Bremen	keine Stellungnahme
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 27.07.2020
Wasserverband Vorsfelde	keine Stellungnahme
Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme
Feldmarks-Interessentschaft Barmke	Stellungnahme vom 19.07.2020

Nachbargemeinden

Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme vom 16.07.2020
Stadt Schöningen	keine Stellungnahme
Stadt Königslutter	keine Stellungnahme
Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 12.08.2020
Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stadt Oebisfelde – Weferlingen	Stellungnahme vom 13.07.2020