

**V o r l a g e**

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

**Bauleitplanung Helmstedt;  
65. Änderung des Flächennutzungsplan "Höltgeberg"  
- Auslegungsbeschluss-**

Die Stadt Helmstedt plant die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Barmke. Um einen Bebauungsplan aufstellen zu können und somit die Entwicklung des Gebietes möglich zu machen, muss der Flächennutzungsplan parallel geändert werden.

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 der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes "Höltgeberg" und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes "Höltgeberg" soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

In Vertretung

H. K. O t t o

(Henning Konrad Otto)

**Anlagen**

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Begründung

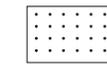
Anlage 3: Abwägungsvorschläge

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

Flächen für die Landwirtschaft u. Wald



Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches  
des Flächennutzungsplanes



M 1: 10000

Stadt

# Helmstedt

Flächennutzungsplan

65. Änderung

Höltgeberg, 1. Änderung

**Begründung**  
zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Höltgeberg“

## 1. Lage des Plangebietes

---

Das Plangebiet der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt „Höltgeberg“ liegt im Ortsteil Barmke. Der Änderungsbereich ist etwa 25,52 ha groß und befindet sich entlang des südlichen Ortsrandes.

Die Abgrenzung kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

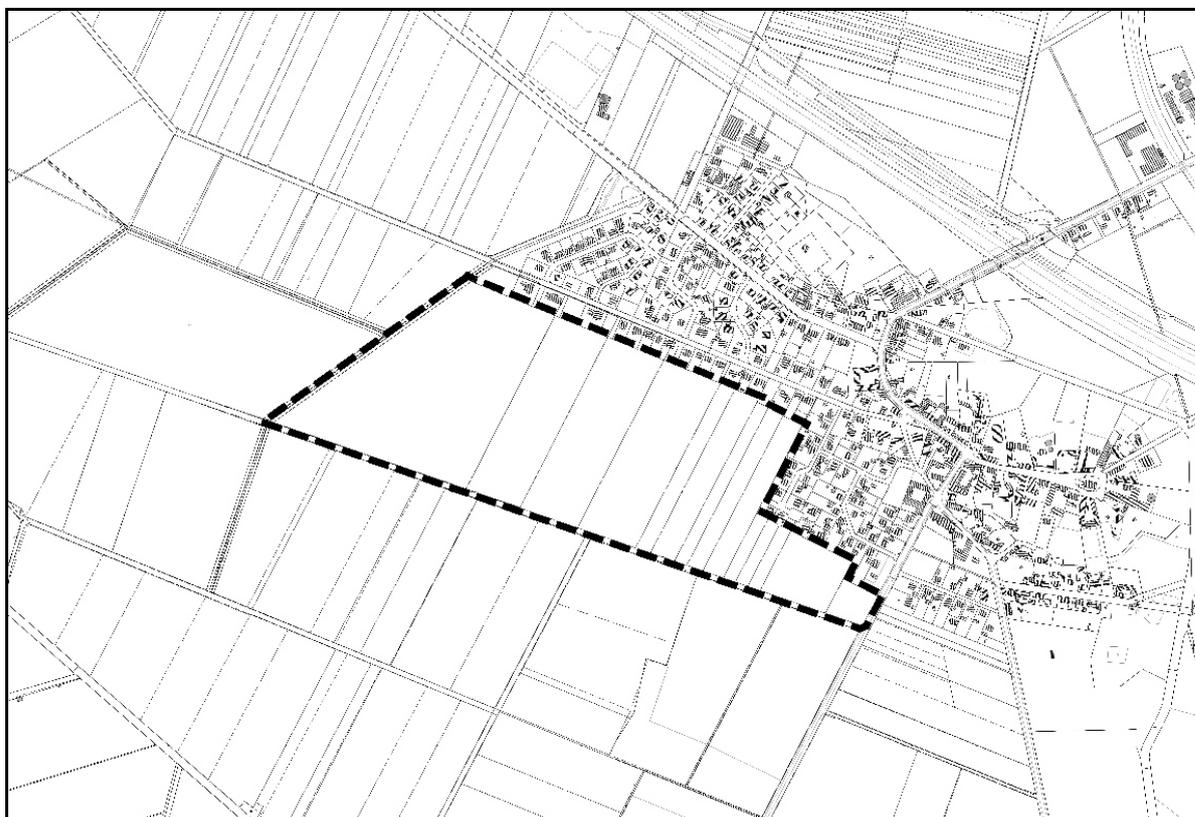


Abb. 1: Geltungsbereich der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2. Raumordnung

---

Helmstedt ist nach landesplanerischen Zielvorgaben des „Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen“ und nach dem „Regionalen Raumordnungsprogramm“ (RROP) in der jeweils gültigen Fassung ein Mittelzentrum. Als Mittelzentrum übt die Stadt Helmstedt für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktionen aus, wird aber auch als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus festgelegt. Diese Funktionen gilt es besonders unter dem Aspekt des demographischen Wandels zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Änderungsbereich im Ortsteil Barmke ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Obwohl Helmstedt als eine Stadt mit einer rückläufigen Einwohnerzahl in einer stark schrumpfenden Region (vgl. *Leibniz-Institut für Länderkunde, Beitrag vom 25. Januar 2011*) gilt, sind die Einwohner zahlen seit einigen Jahren konstant und es herrscht eine große Nachfrage an Bauplätzen. Zusätzlich werden in den kommenden Jahren mehrere Gewerbeflächen entwickelt, was eine parallele Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll macht. Besondere Bedeutung hat das Gewerbegebiet A 2 Barmke in kurzer Entfernung zum Siedlungskern des Ortsteil Barmke.

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

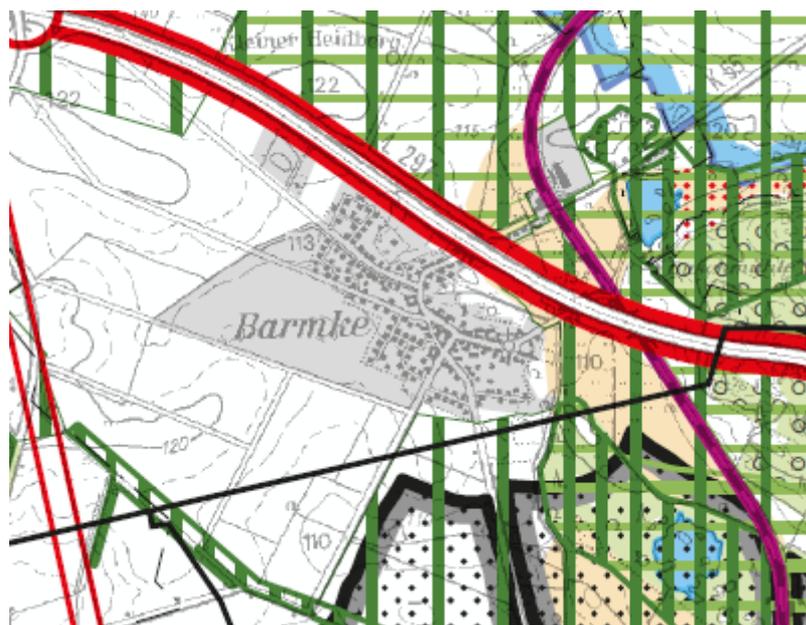


Abb.: 2 Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008

### 3. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, im südlichen Bereich von Barmke eine Fläche, die durch eine ehemals vorhandene Hochspannungsleitung ungünstig in landwirtschaftliche und Wohnbaufläche unterteilt ist, neu zu ordnen. Dabei soll der Anteil der Wohnbaufläche nur geringfügig vergrößert werden. Die jetzige im Flächennutzungsplan vorgesehene Durchschneidung landwirtschaftlicher Parzellen behindert eine landwirtschaftliche Nutzung durch verbleibende ungünstige, schwer zu bewirtschaftende Restflächen. Nach der Planänderung werden sich Erschließungsabschnitte bilden lassen, die auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen eine vernünftige Bewirtschaftung zulassen. Im Geltungsbereich wird, wie schon bei vergangenen Planänderungen üblich, eine Flächendarstellung gewählt. Damit wird die Detailschärfe des ursprünglichen Flächennutzungsplanes mit seinen Gebietsdarstellungen aufgehoben.

### 4. Plankonzeption

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für die Ackerfläche eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und eine Wohnbaufläche dar. Die Grenze beider Flächen verläuft schräg durch den Geltungsbereich von der nord-westlichen Ecke zur süd-östlichen Ecke. Die Grenze orientiert sich an einer ehemals vorhandenen Hochspannungsleitung die mittlerweile zurückgebaut ist.

Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes vor und ordnet den Bereich südlich von Barmke neu. Die Anteile der jeweiligen Fläche sollen nur geringfügig verändert werden. Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt nicht das Ziel, das Wohnbauflächenpotential in Barmke zu erhöhen. Da die Grundstücke nicht im Besitz der Stadt Helmstedt sind und vor einer Entwicklung erworben werden müssen, ist es sinnvoll die Wohnbaufläche so anzuordnen, dass keine Flurstücke von den verschiedenen Bereichen des Flächennutzungsplan durchteilt werden. Die westliche Grenze der Wohnbaufläche orientiert sich an einer bereits in dem Bebauungsplan Dorfbreite III festgelegten Zuwegung zur Dorfbreite. Die Wohnbauflächen dieser Planänderung können somit an die Straßen Dorfbreite, Bardenbike und Dorfplatze angebunden werden.

Mit dem parallel verlaufenden Bebauungsplan Verfahren „Höltgeberg“ wird der erste Teil der Wohnbaufläche beplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan trotzdem keine parzellenscharfen Abgrenzungen erfolgen und nur Bauflächen und keine Baugebiete festgesetzt werden, da dies dem Sinn einer vorbereitenden Bauleitplanung entspricht und so eine Einschränkung der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung verhindert werden kann.

Im Bereich der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der Entwicklungsabsicht einer neuen Wohnbaufläche und der Bestandanpassungen folgende Flächenausweisungen vorgenommen (siehe auch Abb. 3 + 4):

#### Wohnbauflächen

Um eine Entwicklung der Flächen möglich zu machen, wird die bisher schräg durch die Ackerflächen laufende Grenze zwischen Wohnbaufläche und landwirtschaftlich genutzter Fläche verändert. Die westliche Flächengrenze soll nun in Höhe des Grundstückes Dorfbreite 29 verlaufen und somit eine schrittweise und bedarfsorientierte Entwicklung der Wohnbaufläche möglich machen. Die Größe der Wohnbaufläche wird geringfügig vergrößert um eine sinnvolle Anbindung eines möglichen Baugebietes zu sichern.

Auch zukünftig wird die Stadt Helmstedt versuchen, je nach Bedarf, für Wohnbaulandausweisungen auf integrierte Lagen zurückzugreifen, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken und die Kosten für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur möglichst gering zu halten.

#### Fläche für die Landwirtschaft:

Der andere Teil der Flächen soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Anteil der landwirtschaftlichen Fläche am gesamten Geltungsbereich verringert sich geringfügig. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Umverteilung der Flächen besser Berücksichtigt, da eine Zerschneidung von Flächen die bewirtschaftet werden grundsätzlich nicht zweckdienlich ist.



Abb. 3: Flächennutzungsplandarstellung – Bestand

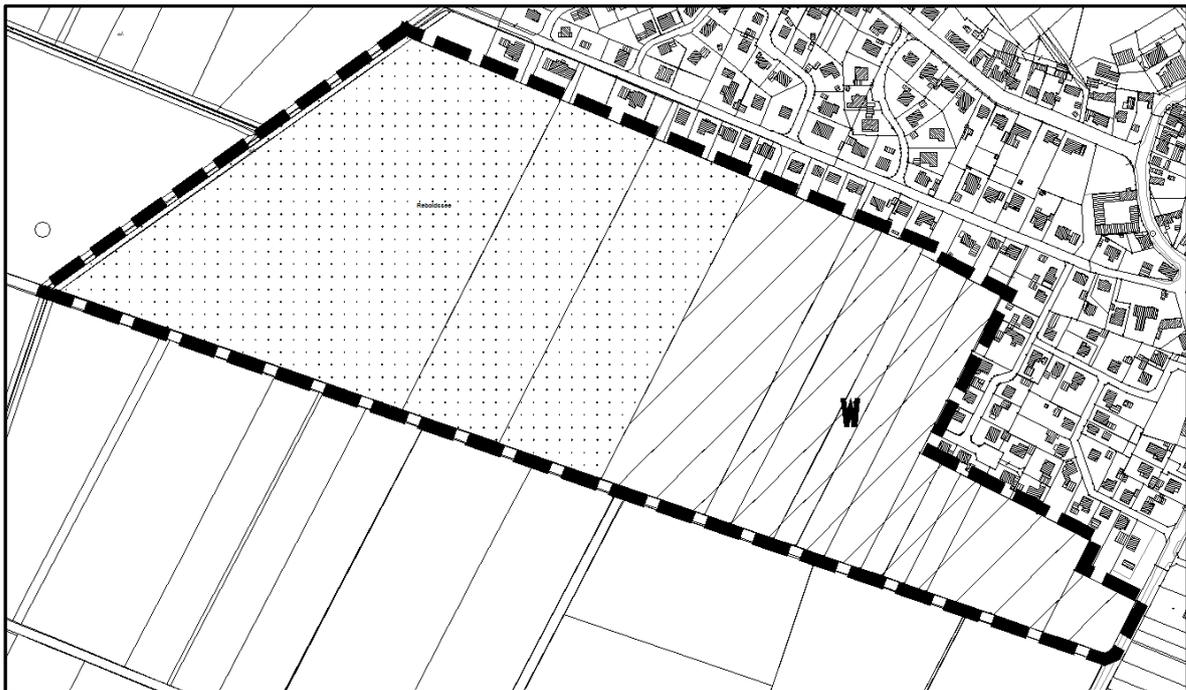


Abb. 4: Flächennutzungsplandarstellung - Neu

## 5. Verkehrserschließung

---

Die Wohnbauflächen können über die K 55, Bardenbike und Dorfbreite erschlossen werden.

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.

## 6. Ver- und Entsorgung

---

Die Neuordnung der Wohnbauflächen führt zu keiner geänderten Bewertung der Ver- und Entsorgung. Die Flächen können an vorhandene Leitungen im Ortskern angeschlossen werden. Die Abwassermengen erhöhen sich durch die Flächennutzungsplanänderung nicht. Für die Niederschlagswasserentsorgung ist die Anlage von Regenrückhaltebecken erforderlich. Abschließende Entscheidungen zur Klärung der Entwässerungsthematik finden auf der Ebene der Bebauungsplanung statt.

## 7. Altlasten, Kampfmittel

---

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel.

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.

## 8. Immissionsschutz

---

Die Neuordnung der landwirtschaftlichen Flächen und der Wohnbauflächen führt zu keiner geänderten Immissionsbewertung durch die Planänderung.

Die nördlich gelegene Autobahn 2 ist als Schallimmissionsquelle entscheidend. Daneben treten typische landwirtschaftlich Immissionen auf.

## 9. Flächenbilanz

---

Wohnbaufläche <i>Bestand</i>	9,55 ha	(95 451 m )
Landwirtschaftliche Fläche <i>Bestand</i>	15,97 ha	(159 719 m )
Wohnbaufläche <i>nach Änderung</i>	10,46 ha	(104 611 m )
Landwirtschaftliche Fläche <i>nach Änderung</i>	15,06 ha	(150 559 m )

## 10. Umweltbericht

---

### 10.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt dient der Vorbereitung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Höltgeberg“. Hier soll auf einer Fläche von zunächst 4,2 ha ein neues Wohngebiet entstehen. Der Flächennutzungsplan sieht beim größten Teil der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bereits Wohnbebauung vor. Um aber rechtliche Klarheit zu schaffen und die Belange der Landwirtschaft besser zu berücksichtigen, sollen die Flächen neu geordnet werden.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, im südlichen Bereich von Barmke eine Fläche die durch eine ehemals vorhandene Hochspannungsleitung ungünstig in landwirtschaftliche und Wohnbaufläche unterteilt ist neu zu ordnen. Dabei soll der Anteil

der Wohnbaufläche nur geringfügig vergrößert werden. Die jetzige im Flächennutzungsplan vorgesehene Durchschneidung landwirtschaftlicher Parzellen behindert eine landwirtschaftliche Nutzung durch verbleibende ungünstige, schwer zu bewirtschaftende Restflächen. Nach der Planänderung werden sich Erschließungsabschnitte bilden lassen, die auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen eine vernünftige Bewirtschaftung zulassen.

## 10.2. Angaben zum Standort

Das Plangebiet schließt südlich an den Ortsteil Barmke an. Es wird im Norden durch bebaute Grundstücke und im Osten durch die Straße Dorfplatz bzw der K55 abgegrenzt. Im Süden bildet der Feldmark-Interessentschafts-Weg die Begrenzung. Im Westen liegt ein Entwässerungsgraben.

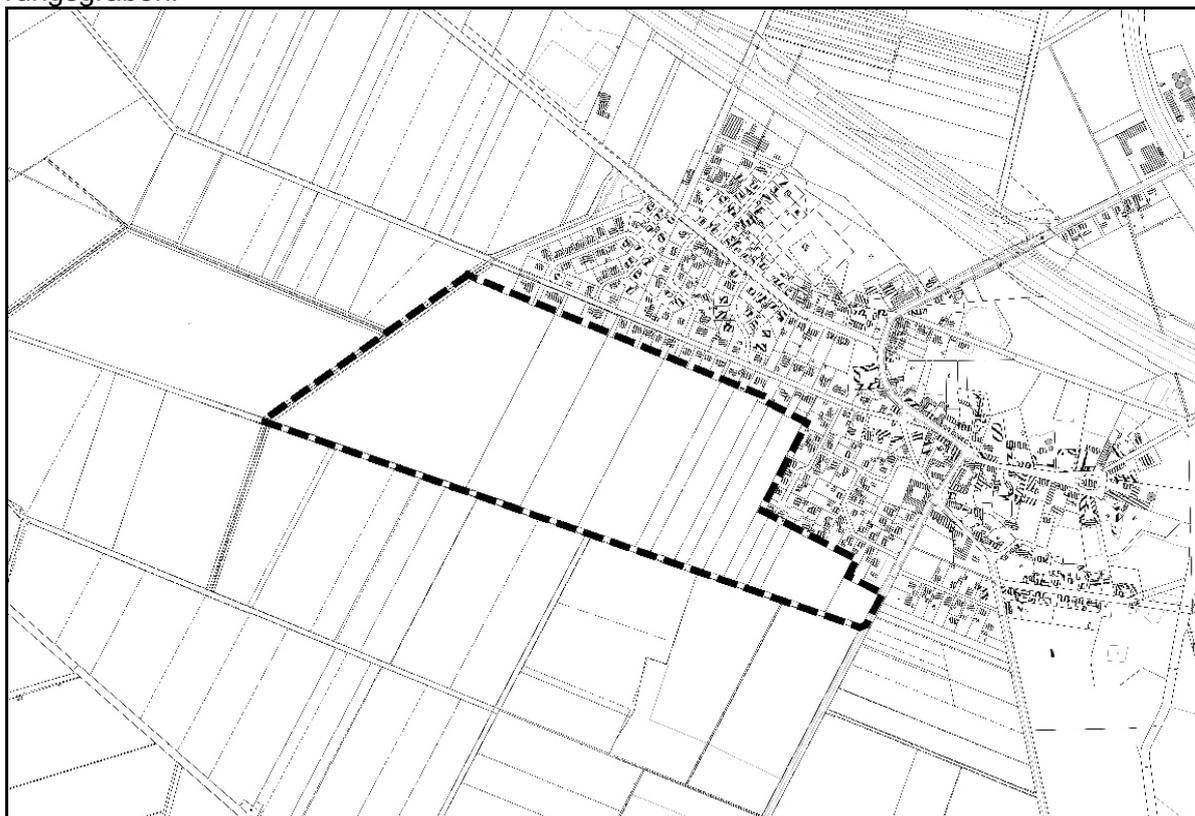


Abb. 5: Flächennutzungsplandarstellung - Neu

## 10.3. Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke die aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Der Flächennutzungsplan weist einen großen Teil der Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. Ein anderer Teil wird als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Diese Flächendarstellungen sollen im Geltungsbereich erhalten bleiben, jedoch neu geordnet werden.

Der Anteil der Wohnbaufläche wird dabei um 0,91 ha erhöht, was mit der Lage der Zufahrt von der Dorfbreite aus zusammenhängt.

Wohnbaufläche <i>Bestand</i>	9,55 ha	(95 451 m )
Landwirtschaftliche Fläche <i>Bestand</i>	15,97 ha	(159 719 m )
Wohnbaufläche <i>nach Änderung</i>	10,46 ha	(104 611 m )
Landwirtschaftliche Fläche <i>nach Änderung</i>	15,06 ha	(150 559 m )

#### **10.4. Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. 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 Planung Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange stattfinden. Eine genauere Betrachtung erfolgt auf der Ebene Bebauungsplanung

#### **10.5. Ziele des Umweltschutzes**

##### **10.5.1. 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 das der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine lockere Bauweise mit einer 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.

##### **10.5.2. 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 geplante 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.

## **10.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **10.6.1. Bestandsaufnahme und – bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **10.6.1.1. 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 Fluviale und glazifluviale 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).

#### 10.6.1.2. Schutzgut Wasser

Bei der Bewertung des Schutzgutes Wasser wird zwischen Grund- und Oberflächenwasser unterschieden.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 100 - 150 mm/a (Stufe 3 von 10 nach Grundwasserneubildungsstufen nach Dörhöfer & Josopait) 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. Westlich des Plangebietes befindet ebenfalls ein Gewässer 3. Ordnung.

#### 10.6.1.3. 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).

#### 10.6.1.4. Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

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

Eine genaue Betrachtung des Schutzgutes unter Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung.

#### 10.6.1.5. 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. Unstete Immissionen können durch die angrenzende Landwirtschaft auf das Plangebiet einwirken, welche aber eher vernachlässigbar sind.

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.

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen sein. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dient die Neuverteilung der Flächen einer homogenen und konfliktarmen Struktur.

#### 10.6.1.6. 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.

#### 10.6.1.7. 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.

### **10.6.2. Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Neuordnung der Flächen 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.

### **10.6.3. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

#### 10.6.3.1. Schutzgut Fläche und Boden

Aus der veränderten Anordnung der Flächen für landwirtschaftliche Fläche und Wohnbaufläche resultiert eine Vergrößerung der Wohnbaufläche zu Lasten der landwirtschaftlichen Fläche um 0,91 ha. Durch die Wohnbaufläche ist ein Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen durch dauerhafte Versiegelung bedingt. Eine genaue Bilanzierung, dieser gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes, erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Ebenfalls erfolgt die Kompensation des Verlustes aller ökologischen Bodenfunktionen auf Ebene der Bebauungsplanung.

#### 10.6.3.2. Schutzgut Mensch

Durch die Neuordnung der Flächen wird die Möglichkeit zur Entwicklung von Bauland 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 auszugehen. 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).

#### 10.6.3.3. Schutzgut Tier, Pflanze und biologische Vielfalt

Durch die Neuordnung der Flächen ergibt sich zunächst keine Beeinträchtigung des Schutzgutes. Negative Auswirkungen durch die Bauleitplanung und Artenschutzrechtliche Belange werden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

#### 10.6.3.4. Schutzgut Wasser

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

#### 10.6.3.5. 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.

#### 10.6.3.6. Schutzgut Landschaft

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.

### 10.6.3.7. Schutzgut Kultur und 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 Denkmalschutzbehörde.

Der Entzug von 0,91 ha Acker aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt keine erhebliche nachteilige Auswirkung für den betroffenen Landwirtschaftlichen Betrieb dar.

### 10.6.3.8. 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.

### **10.6.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umwelteinflüsse**

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden umfangreiche Maßnahmen auf der Ebene der begleitenden und zukünftigen Bebauungsplanung vorgesehen.

### **10.6.5. andere 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.

## **10.7. Zusatzaufgaben**

### 10.7.1.1. Technische Verfahren, Schwierigkeiten

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.

### 10.7.1.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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 auf der Ebene des Bebauungsplanes 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.

#### 10.7.1.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt dient der Vorbereitung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Höltgeberg“. Hier soll auf einer Fläche von zunächst 4,2 ha ein neues Wohngebiet entstehen. Der Flächennutzungsplan sieht beim größten Teil der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bereits Wohnbebauung vor. Um aber rechtliche Klarheit zu schaffen und die Belange der Landwirtschaft besser zu berücksichtigen sollen die Flächen neu geordnet werden.

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

### 10.8. 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

## 65. Flächennutzungsplanänderung „Höltgeberg“

---

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

---

#### Planungsrelevante Stellungnahmen

##### 1. Landkreis Helmstedt

Aus Sicht des Bodenschutzes ist durch angemessene Entsiegelung oder gleichwertige Maßnahmen an andere Stelle, ein angemessener Ausgleich für die neu versiegelten Flächen zu schaffen. Der Ausgleich für die Versiegelung wird zuzüglich zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen für naturschutzfachliche Schutzgüter gefordert und ist im Flächennutzungsplan zu gesondert zu benennen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Zur Niederschlagswasserbeseitigung fehlen derzeit noch konkrete Aussagen; es wird auf die nachfolgende Bauleitplanung verwiesen. Jedoch waren die Überlegungen auch im Verfahren zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen und eine technische Einschätzung konnte bislang nicht erfolgen.

Auch der Umweltbericht ist noch nicht abschließend erstellt. In der Bestandsaufnahme wird unter dem Abschnitt 8.6.1.2 die monatliche Grundwasserneubildungsrate angegeben. Dies ist aus fachlicher Sicht in einem Bauleitplanverfahren nicht verwertbar und wird in der Begründung auch nicht weiter erläutert. Die Grundwasserneubildung unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen. Der jährliche Wert beträgt lt. NIBIS®-Kartenserver >100 bis 150 mm/a. Ich bitte um entsprechende Korrektur und Bewertung.

Zu den Aussagen der Grundwasserstände und -qualität fehlt für die Beurteilung das entsprechende Gutachten. Ich bitte mir dies im Laufe des weiteren Verfahrens zur Verfügung zu stellen.

Aus meinen Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Alt-ablagerungen 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.

Archäologische Fundstellen sind im Planbereich und dessen näherer Umgebung nicht bekannt, und es gibt auch keine Indizien für eine erhöhte Fundhoffigkeit. Sollten dennoch bei der Realisierung des geplanten Baugebietes archäologische Funde angetroffen werden, so wären bestimmte Verhaltensmaßregeln aus § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu beachten, insbesondere eine Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause – Ansprechpartnerin wäre Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl -2205 – oder gegenüber der Stadt.

**Bemerkung:** *Konkrete Überlegungen zum Bodenschutz und zur Niederschlagswasserbeseitigung sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.*

## 2. Feldmark - Interessentschaft Barmke

die uns mit Schreiben vom 03.08.2020 übersandten Unterlagen haben wir erhalten und von Ihren Ausführungen Kenntnis genommen. Zum bisherigen Stand der Planung (Ihr Schreiben vom 13.07.2020 – Bebauungsplan Nr. OTB 386 Höltgeberg) haben wir bereits ausführlich Stellung genommen. Wir bitten, die in unserem Schreiben vom 19.07.2020 (Kopie anbei) genannten Punkte auch bezüglich der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Ergänzend regen wir Folgendes an:

1. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Wege und Acker-/Grünlandflächen kommt es u.a. zu Lärmentwicklung, Staubbelastung, geruchsintensiven Arbeiten, etc. Wir empfehlen deshalb zwischen Feldweg / landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauung eine angemessene Befriedungs- / Pufferzone. Die künftigen Anwohner sollten im Vorfeld der Bebauung auf die landwirtschaftliche Nutzung der Wege und Acker-/Grünlandflächen und damit verbundene sowie zu duldennde Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, etc. hingewiesen werden.
2. Eine naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens incl. der entsprechenden Zu-/Abflüsse (z.B. mäanderförmig) begrüßen wir. U.a. wäre dadurch auch eine Steigerung der Versickerungsmöglichkeiten erreichbar.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen

### Schreiben vom 19.07.2020:

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:** Der Feldmarkinteressentschaftsweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Fuß- und Radweg entlang des Regenrückhaltebeckens wird im Bebauungsplan als solcher festgelegt. Motorisierter Verkehr ist somit ausgeschlossen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### 3. Samtgemeinde Grasleben

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

Eine erneute Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

**Bemerkung:** Die Samtgemeinde Grasleben wird im weiteren Verfahren nicht beteiligt.

### 4. LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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 Verdacht auf Kampfmittel aufgenommen. Der Kampfmittelräumdienst wird im weiteren Verfahren nicht beteiligt.

### 5. 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.

### 6. Purena

die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

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

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

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

**Bemerkung:** *Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Gebiet keine Leitungen und Anlagen der Purena GmbH befinden.*

## **7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

zum Aufstellungsverfahren der 65. Flächennutzungsplanänderung „Höltgeberg“ der Stadt Helmstedt nehmen wir unter Berücksichtigung der von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes vor und ordnet den Bereich südlich von Barmke bzw. südlich der Straße „Dorfbreite“ neu. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für den 25,5 ha großen Planbereich, der ackerbaulich genutzt wird, eine landwirtschaftliche Fläche und eine Wohnbaufläche dar. Die Grenze beider Flächen verläuft schräg durch den Geltungsbereich von der nordwestlichen Ecke zur südöstlichen Ecke. Die vorgesehene Neuordnung bzw. den geplanten Zuschnitt begrüßen wir aus agrarstruktureller Sicht ausdrücklich, sehen jedoch den zusätzlichen Verbrauch von knapp 1 ha landwirtschaftlicher Fläche, der begründet wird durch planerische Erfordernisse, eher kritisch, da hiermit weitere landwirtschaftliche Fläche überplant wird und für die Landwirtschaft als Produktionsfläche mittel- bis langfristig verloren geht. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Höltgeberg“ hatten wir uns mit Schreiben vom 22.07.2020 bereits geäußert. Die darin getroffenen Aussagen zur

- Immissionsthematik,

- zur Dränung und

- zur Passierbarkeit des südlichen und auch westlich verlaufenden Wirtschaftsweges halten wir aufrecht.

Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass die Funktionsfähigkeit des westlich des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben auch zukünftig zu gewähren ist.

Abschließend bitten wir um Beachtung der landwirtschaftlich begründeten Aspekte.

**Schreiben vom 22.07.2020:**

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 Drainageleitungen 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 Anmerkungen zu möglichen Immissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt. Die Anmerkungen zur Randeingrünung werden berücksichtigt. Das Entwässerungssystem der benachbarten Flächen wird berücksichtigt. Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## 8. Niedersächsisches Landvolk

Das Plangebiet des Bebauungsplanes schließt sich südlich an den Ortsteil Barmke an. Nördlich schließen die Wohnstraße Bardenbake 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.*

## 9. 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 die Verbandsgemeinde keine Bedenken und Anregungen vorbringt.*

## 10. LBEG

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

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.

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.

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.

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 abgetragen 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 freizuhaltenen 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](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des inaktiven Braunkohleabbaus Sudersche Braunkohlenwerke. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen. Im Plangebiet befindet sich die Bohrung Barmke-27. Es liegen keine Informationen zum Zustand der Bohrung beim LBEG vor. Aus Sicherheitsgründen ist ein Abstand von 5 m um den Bohransatzpunkt herum von Bebauung freizuhalten.

**Bemerkung:** *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## 11. Handwerkskammer Braunschweig

Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

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

## 12. IHK

gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

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

## 13. Regionalverband Großraum Braunschweig

als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde habe ich zu der o.g. Planung der Stadt Helmstedt keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

In meiner Funktion als Aufgabenträger des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Schiene und Straße für den Verbandsbereich nehme ich wie folgt Stellung:

In die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans 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-Bediensachsen benötigen eine kostenintensive Verkehrerschließung, 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 Hinweise zur ÖPNV-Erschließung wurden in die Begründung aufgenommen.*

## 14. 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 Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

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

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

**Bemerkung:** *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## 15. Vodafone

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

**Bemerkung:** *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## 16. Katasteramt Helmstedt

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

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

## 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 21.08.2020
Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 04.09.2020
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 09.09.2020
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
LGLN, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 07.08.2020
Amt für Regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme
LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 21.08.2020
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	keine Stellungnahme
Arbeitsamt Helmstedt	keine Stellungnahme
Deutsche Telekom	Stellungnahme vom 31.08.2020
Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 01.09.2020
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 17.08.2020
Niedersächsisches Landvolk	Stellungnahme vom 14.08.2020
Handwerkskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 28.08.2020
Avacon Netz GmbH	keine Stellungnahme
Purena GmbH	Stellungnahme vom 11.08.2020
Tennet TSO GmbH	Stellungnahme vom 07.08.2020
Breitbandzentrum Niedersachsen –Bremen	keine Stellungnahme
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 24.08.2020
Wasserverband Vorsfelde	keine Stellungnahme
Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme
Feldmarks-Interessentschaft Barmke	Stellungnahme vom 14.08.2020

### Nachbargemeinden

Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme vom 17.08.2020
Stadt Schöningen	keine Stellungnahme
Stadt Königslutter	keine Stellungnahme
Verbandsgemeinde Flechtingen	keine Stellungnahme
Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 14.08.2020
Stadt Oebisfelde – Weferlingen	keine Stellungnahme