Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Planen und Bauen

07.01.16

B 4/2016

Bekanntgabe
an den
Ortsrat Barmke
und den Rat der Stadt Helmstedt

Antragskonferenz zur Vorhabenplanung „Gewerbegebiet Barmke/Rennau“

Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat das raumordnerische Verfahren für ein Gewerbegebiet in Barmke nördlich der Autobahn eingeleitet. Die Antragsunterlagen geben wir Ihnen zur Kenntnis. Am 21.01.16 findet eine Antragskonferenz statt, zu der die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeladen werden.

In Vertretung

Gez. Otto

(Otto)

Anlage

Landkreis Helmstedt

ENTWICKLUNG DES GEWERBEGEBIETES
BARMKE / RENNAU
IM LANDKREIS HELMSTEDT

UNTERLAGEN FÜR EINE ANTRAGSKONFERENZ ZUR KLÄRUNG DER ERFORDERLICHKEIT EINES RAUMORDNUNGSVERFAHRENS.

NOVEMBER 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG 8

1.1 **Beschreibung des Vorhabens** 8

1.1.1 Beschreibung des Vorhabens nach Art, Größe und Umfang 8

1.1.2 Beschreibung der wichtigsten Bau- und Betriebsmerkmale des Vorhabens 8

1.1.3 Angaben über die Gesamtdauer des Betriebes und mögliches abschnittsweises Vorgehen11

1.1.4 Lage und Umfang der beanspruchten Fläche 12

1.1.5 Flächenbedarf und Verortung baulicher Anlagen 13

1.1.6 Angaben über Emissionen mit Beschreibung der Emissionsquellen 15

1.1.7 Beschreibung langfristig vorgesehener Ausbau- bzw. Erweiterungsvorhaben 15

1.1.8 Angaben über Maßnahmen nach Aufgabe / Ende der geplanten Nutzung (Stilllegung, Abbruch, Rekultivierung) 15

1.1.9 Weitere vorhabenspezifische Angaben 15

1.1.10 Lagepläne 16

1.2 **Darstellung der planungsrechtlichen Situation** 16

1.3 **Beschreibung der realen Nutzungen im Vorhabengebiet und seiner Umgebung** 17

2 RAUMVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE 18

2.1 **Raumstruktur, zentralörtliche Strukturen und Funktionen** 18

2.1.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 18

2.1.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 18

2.1.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 18

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 18

2.1.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 19

2.2 **Siedlungsentwicklung, Freiraumfunktionen** 19

2.2.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 19

2.2.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 19

2.2.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 19

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 20

2.2.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 20

2.3 Landwirtschaft 20

2.3.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 20

2.3.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 20

2.3.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 21

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 21

2.3.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 21

2.4 Wald- und Forstwirtschaft 21

2.4.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 21

2.4.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 22

2.4.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 22

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 22

2.4.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 22

2.5 Wasserwirtschaft 22

2.5.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 22

2.5.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 22

2.5.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 23

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 23

2.5.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 23

2.6 Rohstoffwirtschaft 23

2.6.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 23

2.6.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 23

2.6.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 24

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen. 24

2.6.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 24

2.7 Wohnen, Industrie, Gewerbe, Sondernutzungen 24

2.7.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 24

2.7.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 24

2.7.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 25

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 25

2.7.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 25

2.8 Erholung, Freizeit, Tourismus 25

2.8.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 25

2.8.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 26

2.8.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 26

2.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 26

2.8.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 26

2.9 Großräumige Naturschutzplanungen 27

2.9.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 27

2.9.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 27

2.9.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 28

2.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 28

2.9.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 28

2.10 Ver- und Entsorgung 28

2.10.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 28

2.10.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 28

2.10.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 29

2.10.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 29

2.10.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 29

2.11 Verkehr 29

2.11.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 29

2.11.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 30

2.11.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 30

2.11.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 31

2.11.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 31

2.12 Sonstige Nutzungen 31

2.12.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 31

2.12.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen 32

2.12.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich 32

2.12.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen 32

2.12.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort 32

3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE 32

3.1 Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit 33

3.1.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen 33

3.1.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich 33

3.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen 34

3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 34

3.2.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen 34

3.2.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich 34

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen 35

3.3 Boden 35

3.3.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen 35

3.3.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich 35

3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen 36

3.4 Wasser 36

3.4.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen 36

3.4.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich 36

3.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen 36

3.5 Klima / Luft 37

3.5.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen 37

3.5.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich 37

3.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen 37
3.6 Landschaft 37
3.6.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen 37
3.6.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich 38
3.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen 38
3.7 Kultur und sonstige Sachgüter 38
3.7.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen 38
3.7.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich 38
3.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen 38
3.8 Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern 39
4 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN 39
5 FFH-VERTRÄGLICHKEIT 39
6 SOWEIT ERFORDERLICH: SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE (VOR)PRÜFUNG (SAP) 39
7 FAZIT 40

1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

1.1 Beschreibung des Vorhabens

1.1.1 Beschreibung des Vorhabens nach Art, Größe und Umfang

Der Landkreis Helmstedt plant als Vorhabenträger gemeinsam mit der Stadt Helmstedt und der Wolfsburg AG die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes nördlich der BAB 2, Abfahrt 60 Barmke / Rennau. Im Rahmen der Bauleitplanung ist vorgesehen, das Planungsgebiet mit einer Kombination aus einem Logistikzentrum, der Anlage einer Tank- und Rasteinrichtung für die BAB 2, einem Hotel, einer Systemgastronomie sowie gewerblichen Anlagen im Sinne des § 8 (2) Nr. 4 Baunutzungsverordnung zu entwickeln. Insbesondere für die Logistikwirtschaft bietet das Planungsgebiet durch die unmittelbare Nähe zur BAB 2 eine hohe Qualität. Die Aufteilung und Verortung der Einzelmaßnahmen werden im Abschnitt 1.1.5 näher erläutert.

Das Planungsgebiet umfasst nach derzeitigem Stand rund 46 Hektar Gesamtfläche die sich, bis auf die vorhandenen Feldwege, im vollständigen Besitz des Landkreises Helmstedt befindet.

Der Bedarf an Gewerbeflächen an der BAB 2 wurde vorab durch die Wolfsburg AG eruiert und die Entwicklung entsprechend aufgezeigt. Insbesondere verkehrsgünstige Standorte auf der Gebietskulisse des Zweckverbandes sind dabei im besonderen Fokus der Logistikwirtschaft.

1.1.2 Beschreibung der wichtigsten Bau- und Betriebsmerkmale des Vorhabens

Nach aktuellem Planungsstand sind für das Planungsgebiet folgende Betriebe vorgesehen:

A) <u>Logistikzentrum</u>

An dem Standort Barmke / Rennau ist eine große Bandbreite an logistischen Nutzungsformen wie beispielsweise für Lebensmittel und Konsumgüter möglich. In Betrachtung des Umfeldes wird die logistische Abwicklung im Bereich Maschinenbau und Automotive als wahrscheinlichste angenommen. Diese Nutzungsform beinhaltet die Anlieferung, Lagerung, Umschlag, Kommissionierung, Verpackung, Modifizierung und den Versand von Industriegütern. Neben den vorgenannten Aufgaben werden häufig Zusatztätigkeiten wie beispielsweise die Vormontage, Ersatzteilverpackung, Setbildung oder Qualitätskontrolle implementiert, welche das Tätigkeitsspektrum vor Ort weiter vergrößern.

Für den Versand von Ersatz- und Kleinteilen werden oftmals Holzbehälter genutzt, welche innerhalb der Immobilie angefertigt und gebaut werden. Aus diesem Grund werden lokale Handwerksbetriebe in diesen Fertigungsschritt einbezogen bzw. vor Ort angesiedelt.

Der Logistikanteil im Planungsgebiet beinhaltet eine 20.000 m² Halle und jeweils zwei weitere 18.900 m² Hallen in einer Gesamtflächengröße von 13,51 Hektar. Eine Erweiterung um die optionalen Flächen westlich der für Logistik geplanten Fläche steht zur Verfügung.

In der Logistikbranche für Maschinenbau- & Automotiveprodukte sind 3-Schichtbetriebe üblich. Durch diese Taktung werden durchschnittlich 22-35 Arbeitsplätze pro Hektar Gebäudefläche generiert. Im konkreten Fall in Barmke / Rennau handelt es sich damit um die Neuschaffung von bis zu 202 Arbeitsplätzen allein für den aktuellen Sachstand ohne die mögliche Erweiterung der westlichen Nachbarfläche.

Die geschaffenen Arbeitsplätze sind vielschichtig und teilen sich in den kaufmännischen sowie gewerblichen Bereich auf. Unter gewerblichen Mitarbeitern werden hierbei Fachkräfte im Lager- und dem Berufskraftfahrbereich verstanden. Das Verhältnis kaufmännischer zu gewerblichen Mitarbeitern liegt in diesem Segment bei etwa 20/80 %.

Verkehrsaufkommen

Bei einer 24/7-Nutzung kann ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 25-40 LKW pro Hektar Gebäudefläche angenommen werden, von denen ca. 70% tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) und ca. 30 % nachts (22.00 – 06.00 Uhr) verkehren.

Parkfläche
Für das Planungsgebiet werden auf dem Gelände für den Logistik-Bereich rund 100 Mitarbeiterparkplätze entstehen.

B) Tank und Rast

Die Autobahn Tank und Rast GmbH verfügt mit 390 Rastanlagen, 350 Tankstellen und 50 Hotels über den größten Marktanteil in Deutschland und ist damit im Segment der Rasthöfe Marktführer. Klassischerweise ist die Tank und Rast GmbH nicht selber Betreiber der Tankstellen und Rastanlagen, sondern dient als Franchisegeber für private Pächter.

Das Einzugsgebiet für den Standort Barmke erstreckt sich auf den Transitverkehr der BAB 2. Nach eigenen Angaben der Autobahn Tank und Rast GmbH belaufen sich die Besucherzahlen auf rund 3.500 / Tag.

Ohne Hotelbetrieb werden an einem Rasthof 40 Voll- und Teilzeitstellen geschaffen. Diese sind üblicherweiseeise in Verwaltung, Service und Reinigung aufgeteilt.

Die Nutzungsanforderungen belaufen sich auf einen 24/7-Betrieb. Vorgesehen sind 196 Pkw-Stellplätze und 100 Lkw-Stellplätze.

C) Hotelbetrieb

Üblich an Rasthöfen dieser Art sind sog. Design Low-Budget-Hotels im klassischen 2-Sterne-Segment.
Die Nutzungsanforderungen belaufen sich auf einen 24/7-Betrieb. Bei 70 bis 80 Zimmern liegt die Zimmerauslastung im Schnitt bei 72 % (gemessen an den durchschnittlichen Zimmerauslastungen der deutschen 2-Sterne-Hotels im 1. Halbjahr 2015). Damit ergeben sich ca. 58 Besucher / Tag bzw. ca. 21.000 / Jahr.

Das Einzugsgebiet ist der Transitverkehr der BAB 2 und Messebesucher. Im Hotelbetrieb werden an einem Rasthof 40 Voll- und Teilzeitstellen, aufgeschlüsselt in Verwaltung, Service und Reinigung, geschaffen.

Für das Hotel werden am Standort Barmke / Rennau 50 Parkplätze (inkl. Mitarbeiterparkplätze) geschaffen. Ein Kongresscenter, wie im höherklassigem Hotelbetrieb oft üblich, ist hierbei nicht vorgesehen.

D) Kartbahn

Die vorgesehene Kartbahn soll im Rahmen des § 8 (2) Nr. 4 Baunutzungsverordnung als eine Anlage für sportliche Zwecke errichtet werden. Die Kartbahn ist im westlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen. Auf dem Betriebsgrundstück ist geplant, eine Hallenstrecke sowie auf der Freifläche im südlichen Bereich eine Freistrecke zu errichten. In der Halle soll ebenfalls eine Restauration zur Bewirtung der Gäste entstehen.

Auf Qualität und Anforderungen der Kartbahn (Außengelände und Halle) wird höchster Wert gelegt. Als Beispiel dient die Kartbahn in Bispingen, die im Kartsport als Anlage mit bestem Ruf hinsichtlich Anforderung, Qualität und Sicherheit ausgezeichnet ist. Gemeinsam mit renommierten Streckenbauern sollen sowohl für den Freizeit- also auch professionellen Kartsport zwei Strecken entstehen. Im Hallenbetrieb kommen entgegen dem gängigen Verbrennungsmotor hocheffiziente Elektro-Karts zum Einsatz und verbinden damit die neue Antriebstechnologie mit dem Fun-Sport.

Des Weiteren ist im Hallenbereich ein Raum geplant, der für Betriebsfeiern, Sitzungen oder Seminare genutzt werden kann.

Die Nutzungszeiten sind in der Regel von 10 – 22 Uhr. Eine Nutzung der Fahrstrecken in der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) soll grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Baukörper der geplanten Halle soll dabei in massiver Bauweise hergestellt werden, damit ein nennenswerter Pegelbeitrag zur Gesamtlärmemission ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechendes Gutachten, in dem die Orte Rennau, Rottorf und am nordwestlichen Ortsrand Barmke berücksichtigt wurden, liegt vor. Danach werden die zulässigen

Grenzwerte (WA-Gebiet: IRW= 55dB(A)) eingehalten. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Das Einzugsgebiet der Anlage wird mit einer Anfahrtsdauer von 90 Minuten zugrunde gelegt.
Die Besucher werden wie am Beispiel Bispingen auf 150.000 / Jahr geschätzt. Dabei werden Indoor bis zu 100.000 Fahrten pro Jahr und Outdoor bis zu 65.000 Fahrten pro Jahr angenommen.

An der Kartbahn selbst werden 20 – 30 Arbeitsplätze entstehen. Diese gliedern sich in klassische Verwaltungs-, Service- und Reinigungsaufgaben sowie KFZ-Mechatroniker zur Instandhaltung der Karts. 150 Parkplätze sind im nordöstlichen Bereich geplant.

E) <u>Systemgastronomie</u>

Bei der Systemgastronomie wird von einem in dieser Branche üblichen Franchise-Modell ausgegangen. Am Beispiel von McDonalds, als Marktführer der Systemgastronomie, besuchen statistisch 1.008 Millionen Gäste die 1415 Standorte in Deutschland. Heruntergebrochen entspricht dies einem Besucheraufkommen von rund 712.000 / Jahr. Dabei entstehen laut Angaben des Unternehmens 50 Arbeits- und Ausbildungsplätze. Der Betrieb ist auf ein 24/7-Modell ausgelegt.
Im Rahmen der Errichtung entstehen zusätzliche 55 Parkplätze (inkl. Mitarbeiterparkplätze).

F) <u>Optionale GE-Flächen</u>

Westlich des Logistikzentrums sind sechs Optionsflächen GE in die Planung aufgenommen. Diese dienen wahlweise als Erweiterung der Logistik, GE-Anlage für sportliche Zwecke oder zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe.

1.1.3 Angaben über die Gesamtdauer des Betriebes und mögliches abschnittsweises Vorgehen

Der Betrieb des Gewerbegebietes ist auf unbestimmte Zeit ausgelegt.
Bzgl. der Nutzungsformen sind folgende Zeiten zu beachten:

A) Logistikzentrum: 24/7-Nutzung
B) Tank und Rast: 24/7-Nutzung
C) Hotel: 24/7-Nutzung
D) Kartbahn: Öffnungszeiten von 10 – 22 Uhr
E) Systemgastronomie: 24/7-Nutzung
F) Option GE-Flächen: 24/7-Nutzung

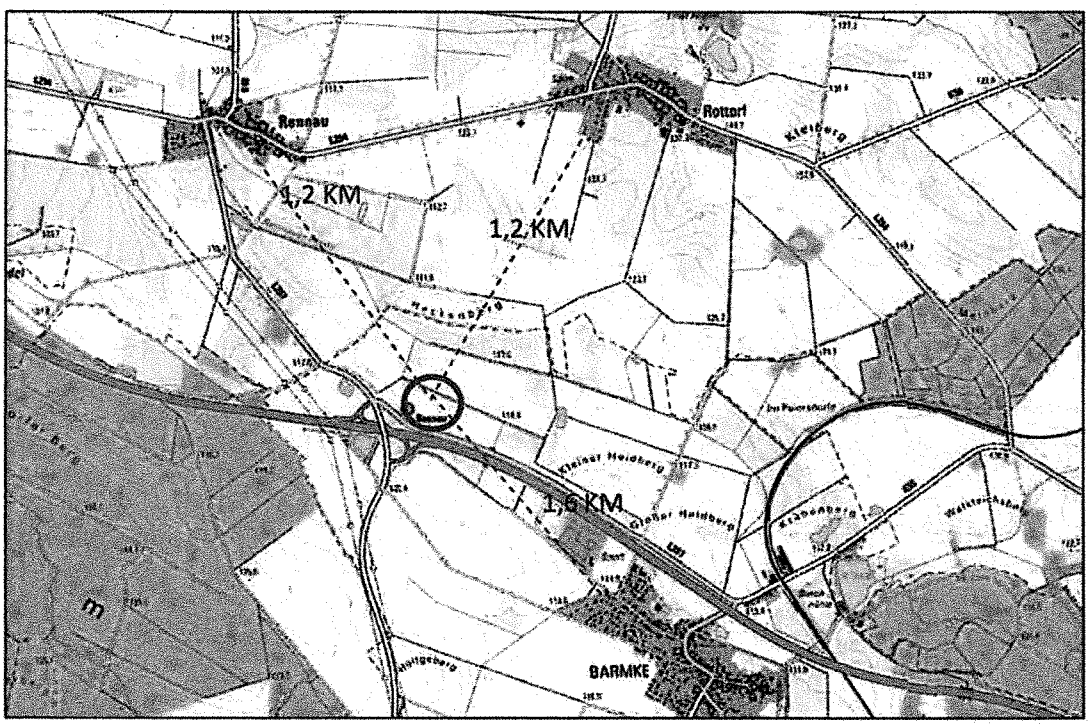
1.1.4 Lage und Umfang der beanspruchten Fläche

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Helmstedt, nördlich der BAB 2 Abfahrt 60 Barmke / Rennau. Angrenzende Orte sind in nordwestlicher Richtung die Ortschaft Rennau (ca. 700 Einwohner), in nordöstlicher Richtung Rottorf (ca. 550 Einwohner) und in östlicher Richtung Barmke (ca. 830 Einwohner). Die nächstgelegensten Großstädte sind in nordwestlicher Richtung Wolfsburg, in westlicher Richtung Braunschweig und in östlicher Richtung Magdeburg.

Südlich des Planungsgebiets verläuft die L297, die nördlich in Richtung Rennau und östlich in Richtung Barmke verläuft.

Die Entfernungen zum Planungsgebiet sind wie folgt:

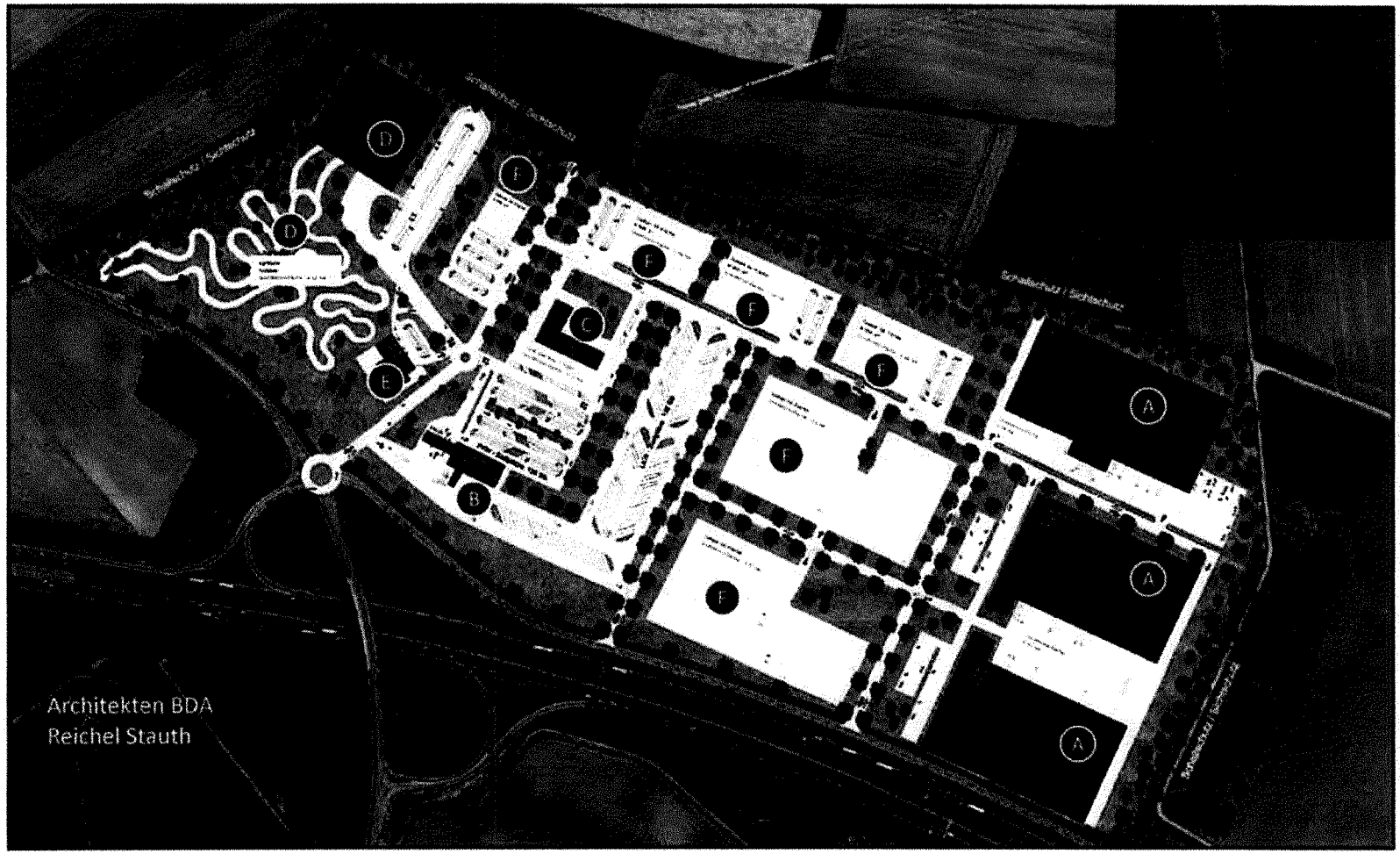
- Rennau: ~ 1,2 km
- Barmke ~ 1,6 km
- Rottorf ~ 1,2 km
- Wolfsburg ~ 18 km
- Braunschweig ~ 27 km
- Magdeburg ~ 50 km



Die beanspruchte Fläche beträgt rund 46 Hektar und liegt direkt nördlich der L297 und der Anschlussstelle 60 der BAB 2.

1.1.5 Flächenbedarf und Verortung baulicher Anlagen

Auf nachfolgender Grafik werden die Anlagen dargestellt



A) Logistikzentrum

Das Logistikzentrum umfasst den östlichen Teilbereich des Planungsgebietes. Es ist mit insgesamt 13,51 ha geplant. Die Halle im nördlichen Teilbereich umfasst eine Fläche von 20.000 m² auf einem 5,09 ha großen Areal. Die beiden Hallen im nördlichen Bereich umfassen jeweils 18.900 m² auf einem Areal von 8,42 ha.

B) Tank und Rast

Die „Tank und Rast"-Anlage umfasst ein Gebäude von 1.300 m² und ist direkt über die erste Einfahrt zu erreichen. Separate Pkw- und Lkw-Spuren sorgen für die Separierung beider Verkehre. Die Parkflächen für den Pkw-Bereich sind über eine gesonderte Spurenführung erreichbar, ohne den Tankverkehr zu behindern. Gleiches gilt für den Lkw-Bereich. Die Stellplätze für den Pkw-Bereich belaufen sich auf 196 Einheiten. Für den Lkw-Bereich sind 100 Einheiten vorgesehen. Die „Tank und Rast"-Anlage ist gemeinsam mit der nachfolgenden Hotelanlage mit 8,22 ha veranschlagt.

C) Hotel

Das Hotel ist mit einem Gebäude von 1.700 m² vorgesehen. Es befindet sich an der Ausfahrt zum zweiten Kreisverkehr in nordöstlicher Richtung. Zu erreichen ist das Hotel zusätzlich über den Parkbereich der „Tank und Rast"-Anlage, als auch über die Verkehrsstraße im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes.

D) Kartbahn

Die Kartbahn befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes und umfasst 9,12 ha. Im Norden befindet sich die Indoor-Halle mit 10.000 m². Hier soll eine angeschlossene Gastronomie mit einer Tagungsmöglichkeit untergebracht werden. Der Outdoor-Bereich befindet sich südlich des Hallenbereiches. Die Topographie wird dabei in die Streckenführung integriert. Die Strecke ist hierbei aus Vereinfachungsgründen nur angedeutet und bildet nicht den tatsächlichen Verlauf ab.
Zu erreichen ist die Kartanlage über die dritte Ausfahrt des zweiten Kreisverkehres. Die Parkflächen umfassen 150 Einheiten in nordöstlicher Richtung von der Halle.

E) Systemgastronomie

Die Systemgastronomie wird über die dritte Ausfahrt des zweiten Kreisverkehres erreicht und ist mit einer Gebäudegröße von 2.000 m² geplant. Sie ist zwecks höheren Verkehrsaufkommens im vorderen Bereich des Planungsgebietes veranschlagt. Der Zu- und Abfluss erfolgt über die Kreisel.

F) Option GE-Flächen

Die optionalen GE-Flächen gliedern sich in folgende Teilbereiche:

Teilbereich 1:
Ansiedlungen für Zwecke nach § 8 (2) Nr. 4 Baunutzungsverordnung. Hier eignet sich insbesondere die Fläche östlich der Kartbahn mit einer Fläche von 1,16 ha.

Teilbereich 2:

Dieser umfasst die drei separaten GE-Flächen im Norden des Plangebietes. Sie sind mit jeweils 1,66 ha Flächengröße ideal für weitere Ansiedlungen wie im Teilbereich 1. Wahlweise können diese Flächen auch zusammengelegt werden, um größere Ansiedlungen zu ermöglichen. Insgesamt kann man hier ein zusammenhängendes Grundstück von bis zu 5 ha erschließen.

Teilbereich 3:
Dieser Teilbereich umfasst die Flächen westlich des Logistikzentrums und dient als Erweiterungsfläche oder Ansiedlungsmöglichkeit für das produzierende Gewerbe. Mit Flächen von 3,3 ha bzw. 3,37 ha sind hier entweder eine Großansiedlung oder zwei mittelgroße Ansiedlungen möglich. Somit besteht im Plangebiet die Option, sich flexibel zu positionieren, um Veränderungen am Markt gerecht zu werden.

Die Entwicklungsperspektiven sowohl für Logistik, produzierendes Gewerbe oder Anlagen für sportliche Zwecke sind damit auf einer Gesamtfläche von 12,83 ha gegeben.

1.1.6 Angaben über Emissionen mit Beschreibung der Emissionsquellen

Die umliegenden Orte Rottorf, Rennau und Barmke wurden im Rahmen der Kartbahn bereits auf schalltechnische Belange untersucht. In der schalltechnischen Stellungnahme (hier als Anlage beigefügt) der BMH GbR wurden keine Bedenken hinsichtlich der Errichtung geäußert. Die jeweils einzuhaltenden Immissionsrichtwerte bei Wohngebieten von 55dB wurden um 15dB unterschritten.

Die sonstigen Ansiedlungen erzeugen lediglich Emissionen durch den Zu- und Abgangsverkehr, die allerdings gegenüber den Emissionen der angrenzenden BAB 2 als untergeordnet anzusehen sind.

1.1.7 Beschreibung langfristig vorgesehener Ausbau- bzw. Erweiterungsvorhaben

Es sind derzeit keine Ausbau- oder Erweiterungsvorhaben vorgesehen. Es bestünde die Möglichkeit das Gebiet um ca. 15 ha im Nordwestbereich zu erweitern.

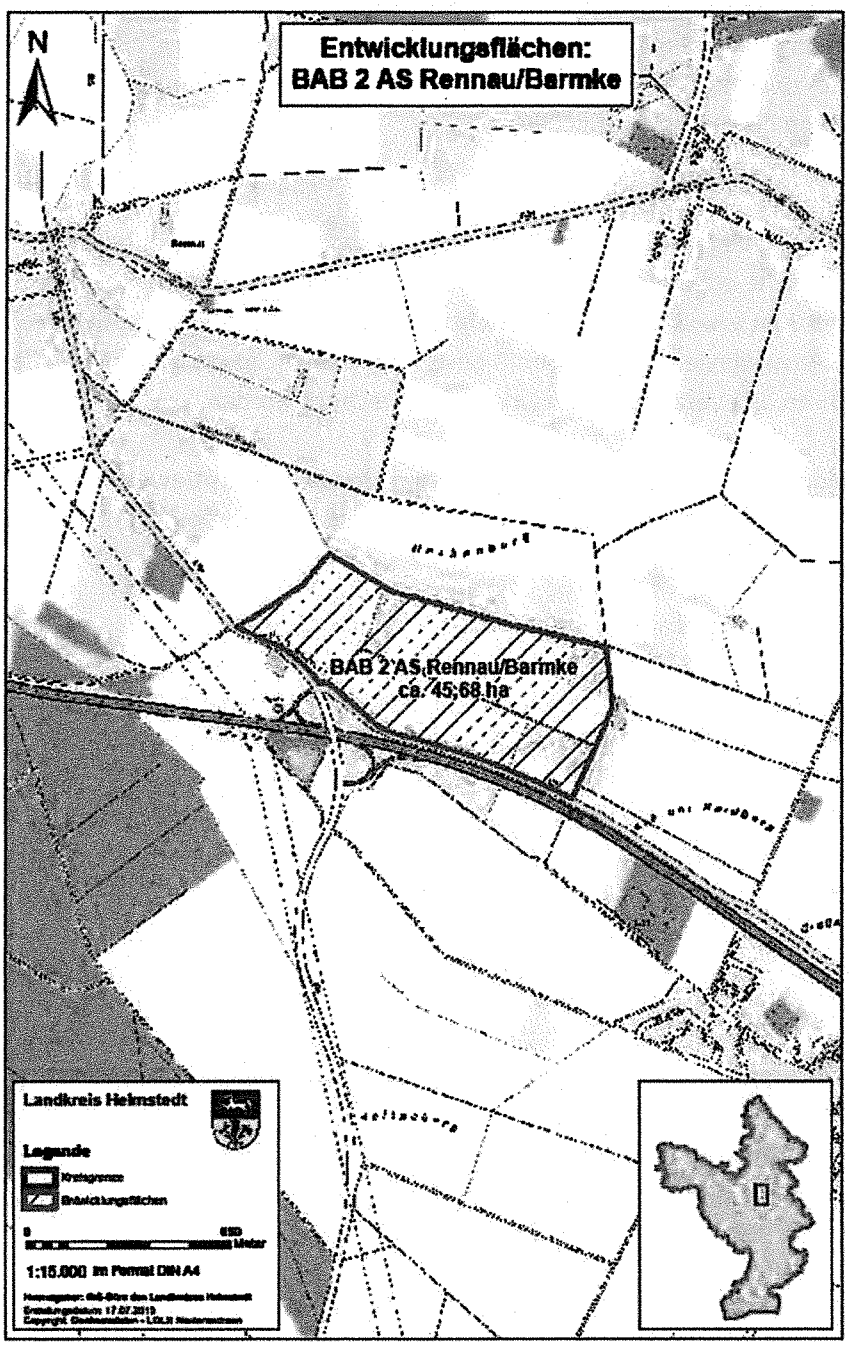
1.1.8 Angaben über Maßnahmen nach Aufgabe / Ende der geplanten Nutzung (Stilllegung, Abbruch, Rekultivierung)

Der Betrieb des Gewerbegebietes ist langfristig bzw. dauerhaft ausgelegt.

1.1.9 Weitere vorhabenspezifische Angaben

Keine

1.1.10 Lagepläne



1.2 Darstellung der planungsrechtlichen Situation

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2008 enthält für die Antragsfläche in der zeichnerischen Darstellung keine Festlegungen als Ziele der Raumordnung. Da die betroffenen Flächen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden, sind lediglich als Grundsätze der Raumordnung die unter 3.2.1 LROP 2008 festgelegten Aussagen zu beachten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig 2008 stellt das Vorhabengebiet als „Weißfläche" dar. Lediglich die Darstellung der Planung einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung als entsprechendes Vorbehaltsgebiet wurde im Plan auf dieser Fläche verankert.

Der Landkreis Helmstedt ist bereits seit über 20 Jahren Eigentümer dieser Flächen, da er um 1990 geplant hatte, dort eine Hausmülldeponie zu errichten. Deshalb war dieser Standort bis zum Inkrafttreten des Regionalen Raumordnungsprogrammes des ZGB von 2008 als Vorrangstandort Deponie ausgewiesen. Mit Inkrafttreten der TA Siedlungsabfall hat der Landkreis Helmstedt bereits 1994 die Grundsatzentscheidung getroffen, den anfallenden Siedlungsabfall thermisch zu verwerten, was im Rahmen eines langfristigen Vertrages am Standort Buschhaus im Landkreis Helmstedt erfolgt.

Im Zuge der Fortschreibung/Neuaufstellung des RROP 2008 des ZGB hat der Landkreis im Rahmen seiner Gesamtstellungnahme deshalb gegenüber dem ZGB erklärt, dass er seine deponiebezogenen Planungsabsichten aufgibt und stattdessen eine gewerblich/bauliche Entwicklung anstrebt. Im Rahmen der Gesamtabwägung durch die Verbandsversammlung wurde unter Würdigung der Stellungnahme des Landkreises Helmstedt diese Ausweisung zu Gunsten einer Weißflächendarstellung im RROP 2008 festgesetzt.

Damit hat der ZGB den Intentionen des Landkreises Helmstedt folgend bereits eine raumordnungsrechtlich abgewogene Planungsentscheidung bei der Aufstellung des RROP 2008 bezüglich dieser Fläche getroffen. Zumindest unter Abwägung der vorhandenen naturschutzfachlichen und landwirtschaftlichen zu betrachtenden Belange.

Dem Planungsbelang der Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung kann unter Berücksichtigung der Trassenführung im Plangebiet und Anbindung über den vorgesehenen Kreisel an der L 297 Rechnung getragen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt weist das Vorhabengebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Es ist geplant nach Bestätigung der Raumverträglichkeit des Vorhabens den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Ein Bebauungsplan existiert für das Gebiet nicht.

1.3 Beschreibung der realen Nutzungen im Vorhabengebiet und seiner Umgebung

Das Vorhabengebiet wird derzeit in Gänze ackerbaulich genutzt. Das Gleiche gilt für die nördlich und östlich gelegenen Flächen. Das Gebiet ist direkt über die Anschlussstelle Barmke/Rennau an die BAB 2 angebunden und wird ansonsten durch die parallel führende Landesstraße 297 erschlossen.

2 RAUMVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE

2.1 Raumstruktur, zentralörtliche Strukturen und Funktionen

2.1.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Der Stadtkern des Mittelzentrums Helmstedt liegt etwa 8 km südöstlich des Vorhabengebietes. Helmstedt liegt im Zentrum der drei Oberzentren Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg. Die nächstgelegenen Grundzentren sind die Stadt Königslutter am Elm, die Gemeinde Süpplingen und die Gemeinde Grasleben, die jeweils etwa 6 bis 7 km entfernt liegen. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen in Bezug auf die Raumstruktur sind bereits unter Punkt 1.2 und 1.3 beschrieben.

2.1.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen

Die Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg bilden mit der Stadt Salzgitter einen oberzentralen Verbund der gemäß II 1.1.1 (4) des RROP 2008 des ZGB als Grundsatz der Raumordnung internationale Bedeutung für den Fahrzeugbau und die Verkehrstechnologie hat. Dafür sollen insbesondere eine entsprechende Ausstattung mit Infrastruktur, Forschung, Technologie und Kommunikationseinrichtungen gesichert und entwickelt sowie eine angemessene Wissenschafts-, Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur mit hohem Standard gewährleistet werden. Außerdem ist den Städten Wolfsburg, Helmstedt und Königslutter die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus und Erholung, der Stadt Braunschweig die Aufgabe Tourismus und der Gemeinde Grasleben die Aufgabe Erholung als Ziel der Raumordnung zugewiesen worden.

2.1.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Mit der geplanten Ansiedlung werden der Fahrzeugbau und die Verkehrstechnologie gestärkt und das Vorhaben wirkt sich positiv auf die Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur aus. Die autobahnaffinen Einrichtungen verbessern die allgemein unterentwickelte Infrastruktur entlang der BAB 2, was zusätzlich allen anliegenden Gebietskörperschaften zu Gute kommt. Die geplante Kartbahn hat außerdem sowohl positive Effekte in Bezug auf die Entwicklung der Fahrzeugtechnologie (E-Karts) als auch für den Tourismus.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen

Da sich für die betroffenen Funktionen nur positive Auswirkungen ergeben, ist ein Erfordernis zum Ergreifen von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation der Auswirkungen nicht gegeben.

2.1.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort

Aufgrund der direkten Anbindung an die BAB 2 an der Anschlussstelle Barmke/Rennau und der L 297 ist lediglich eine Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV) über die Ausbildung des geplanten Kreisels und der potenziellen zwei Anbindungen im Bereich des geplanten Logistikzentrums erforderlich. Die genauen Parameter der Ausbildung der Anbindungen werden in den weiteren Verfahren mit der NLSTBV festgelegt. Das Gleiche gilt für die Ver- und Entsorgungsleitungen in Bezug auf die Strom-, Medien- und Wasser- bzw. Abwasserversorgung. Dabei kann auch auf die Planungserfahrungen aus der ehemaligen Deponieplanung zurückgegriffen werden.

2.2 Siedlungsentwicklung, Freiraumfunktionen

2.2.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Im RROP 2008 des ZGB sind für den Vorhabenstandort keine Ausweisungen bezüglich der Siedlungsentwicklung oder für Freiraumfunktionen erfolgt. Die Ortschaft Barmke als Ortsteil der Stadt Helmstedt liegt in ca. 2 km Entfernung auf der Südseite der BAB 2. Die Gemeinde Rennau und ihr Ortsteil Rottorf liegen jeweils ca. 1 km entfernt. Planungsabsichten in Bezug auf die Siedlungsentwicklung der Orte, die das geplante Vorhaben beeinträchtigen, bestehen nicht. Die Auswirkungen auf die sonstigen Freiraumnutzungen wie Land- und Forstwirtschaft, Natur und Tourismus werden unter den nachfolgenden Kapiteln im Einzelnen betrachtet.

2.2.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen

Da weder im Vorhabensgebiet noch in dessen Einwirkungsbereich die Siedlungsentwicklung beeinträchtigt ist, keine Vorranggebiete für Freiraumnutzungen im RROP 2008 des ZGB festgelegt sind und auch keine sonstigen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete in Bezug auf Freiraumfunktionen im RROP ausgewiesen sind, gibt es keine entsprechenden Erfordernisse der Raumordnung, die zu beachten wären.

2.2.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Davon ausgehend, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte, wie bereits aufgezeigt, eingehalten werden und keine sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf Siedlungsentwicklung und Freiraumnutzung, die zu beachten wären, bestehen, gibt es diesbezüglich keine negativen Auswirkungen des Vorhabens.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen

Die Kartbahn ist so angelegt, dass die Indoorhalle als Abschirmung zur Ortschaft Rennau dient und der Außenbereich zur BAB 2 ausgerichtet ist. Sollten im nachfolgenden Plan- oder Zulassungsverfahren im Rahmen der Erstellung des konkreten Schallgutachtens weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, so sind diese auf der Fläche des Vorhabensgebietes zu realisieren.

2.2.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort

Weitergehende Maßnahmen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und Freiraumfunktionen sind nicht ersichtlich.

2.3 Landwirtschaft

2.3.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Im RROP 2008 gibt es keine raumordnungsrelevante Festlegung zu Gunsten der Landwirtschaft für die Fläche des Vorhabengebietes. Tatsächlich werden die Flächen aber gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerzahlen liegen zwischen 43 und 56 Bodenpunkten, was für den Bereich nördlich der BAB 2 normal ist. Die ertragreichen Böden liegen im Süden des Landkreises Helmstedt und weisen durchschnittliche Bodenpunkte von 90 auf.

2.3.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen

Erfordernisse der Raumordnung sind in Bezug auf die Landwirtschaft auf der Fläche des Vorhabengebietes nicht beachtlich.

2.3.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Auch wenn das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf die Landwirtschaft hat, so werden doch der Landwirtschaft Produktionsflächen im Umfang von ca. 46 ha abzüglich des derzeitigen Erschließungssystems und der bereits vorhandenen Anpflanzungen entzogen. Soweit im weiteren Verlauf der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine anderweitigen Kompensationsmaßnahmen gefunden werden, ist hier noch mit einem zusätzlichen Flächenentzug in der Größenordnung von 10 ha zu rechnen.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen

Der Entzug der Fläche für das Vorhabengebiet ist nicht zu vermeiden. Unabhängig davon soll die Inanspruchnahme erst im Zuge der tatsächlichen Realisierung erfolgen. Obwohl der Landkreis seit über 20 Jahren im Besitz der landwirtschaftlichen Flächen ist, werden diese über jährlich kündbare Pachtverhältnisse seitdem weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Außerdem könnten zum Beispiel zumindest die nördlichen Flächen im mittleren Bereich zwischen dem Logistikzentrum und der Kartbahn noch landwirtschaftlich genutzt werden, solange keine konkrete Ansiedlung erfolgt. Zur Vermeidung einer weitergehenden Beeinträchtigung wird im Weiteren geprüft, ob die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auch durch die Entsiegelung nicht mehr benötigter Kreisstraßen oder anderweitiger Flächen möglich sind.

2.3.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort

Maßnahmen zur Ergänzung oder Erweiterung vorhandener beziehungsweise Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in Bezug auf die Landwirtschaft aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

2.4 Wald- und Forstwirtschaft

2.4.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Im RROP 2008 gibt es keine raumordnungsrelevante Festlegung zu Gunsten der Wald- und Forstwirtschaft für die Fläche des Vorhabensgebietes sowie der direkt angrenzenden Flächen. Eine wald- oder forstwirtschaftliche Nutzung findet auf den Vorhabenflächen nicht statt.

2.4.2 *Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen*

Erfordernisse der Raumordnung sind in Bezug auf die Wald- und Forstwirtschaft auf der Fläche des Vorhabengebietes und in dessen Umfeld nicht beachtlich.

2.4.3 *Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Auswirkungen auf die Wald- und Forstwirtschaft durch das Vorhaben sind nicht ersichtlich.

2.4.4 *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen*

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Wald- und Forstwirtschaft sind nicht erforderlich.

2.4.5 *Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort*

Maßnahmen zur Ergänzung oder Erweiterung vorhandener beziehungsweise die Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in Bezug auf die Wald- und Forstwirtschaft nicht erforderlich.

2.5 Wasserwirtschaft

2.5.1 *Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Im RROP 2008 gibt es keine raumordnungsrelevante Festlegung zu Gunsten der Wasserwirtschaft für die Fläche des Vorhabengebietes sowie der direkt angrenzenden Flächen. Oberflächengewässer sind auf der Fläche des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

2.5.2 *Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen*

Erfordernisse der Raumordnung sind in Bezug auf die Wasserwirtschaft auf der Fläche des Vorhabensgebietes und in dessen Umfeld nicht beachtlich.

2.5.3 *Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Durch die Versiegelung von Flächen im Bereich des Vorhabens müssen die Niederschlagswässer gefasst und abgeführt werden, da voraussichtlich aufgrund der am Standort vorhandenen Bodenbeschaffenheit eine vollständige Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Die sichere und ordnungsgemäße Abführung des Niederschlagswassers wird in den weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren sichergestellt.

2.5.4 *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen*

Unabhängig davon, dass Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf die Wasserwirtschaft nicht betroffen sind, wird zur Verminderung der sonstigen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen die vorhabensbedingte Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert und soweit möglich das anfallende Niederschlagswasser versickert.

2.5.5 *Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort*

Der Anschluss des Vorhabengebietes an die Ver- und Entsorgung in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Anlagen wird im Zuge der weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren sichergestellt.

2.6 Rohstoffwirtschaft

2.6.1 *Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Im RROP 2008 gibt es keine raumordnungsrelevante Festlegung zu Gunsten der Rohstoffwirtschaft für die Fläche des Vorhabensgebietes sowie der direkt angrenzenden Flächen. Eine Rohstoffgewinnung erfolgt auf dem Standort des Vorhabens nicht.

2.6.2 *Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen*

Erfordernisse der Raumordnung sind in Bezug auf die Rohstoffwirtschaft auf der Fläche des Vorhabengebietes und in dessen Umfeld nicht beachtlich.

2.6.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf die Rohstoffwirtschaft.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Rohstoffwirtschaft sind nicht erforderlich.

2.6.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort

Maßnahmen zur Ergänzung oder Erweiterung vorhandener beziehungsweise Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in Bezug auf die Rohstoffwirtschaft nicht erforderlich.

2.7 Wohnen, Industrie, Gewerbe, Sondernutzungen

2.7.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Die kürzesten Entfernungen vom jeweiligen Rand des Vorhabengebietes bis zum nächstgelegenen Haus der Ortschaften Barmke, Rennau und Rottorf betragen 800, 1000 und 1200 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ortschaft Barmke vom Vorhabenstandort durch die BAB 2 getrennt ist. Die Stadt Helmstedt plant das Vorhabengebiet nach Bestätigung der raumordnerischen Verträglichkeit im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche auszuweisen.

2.7.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen

Erfordernisse der Raumordnung sind in Bezug auf Wohnen, Industrie, Gewerbe oder Sondernutzungen auf der Fläche des Vorhabengebietes und in dessen Umfeld nicht beachtlich.

2.7.3 Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Davon ausgehend, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte, wie bereits aufgezeigt, eingehalten werden und keine sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf Wohnen, Industrie, Gewerbe oder Sondernutzungen, die zu beachten wären, bestehen, gibt es diesbezüglich keine negativen Auswirkungen des Vorhabens.

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf Wohnen, Industrie, Gewerbe oder Sondernutzungen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand auch in Bezug auf Lärm nicht erforderlich.

2.7.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort

Maßnahmen zur Ergänzung oder Erweiterung vorhandener beziehungsweise Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in Bezug auf Wohnen, Industrie, Gewerbe oder Sondernutzungen nicht erforderlich.

2.8 Erholung, Freizeit, Tourismus

2.8.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Der Stadt Helmstedt, auf deren Gebiet sich der Vorhabenstandort befindet, sind die Funktionen der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus im RROP 2008 zugewiesen worden. Im Vorhabensgebiet selbst ist aufgrund der ausschließlichen landwirtschaftlichen Nutzung keine Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur vorhanden. Aufgrund der Vorbelastung durch die BAB 2 hat die Fläche selbst auch keine Bedeutung für die Naherholung. Unabhängig davon befindet sich in östlicher Richtung angrenzend an die Vorhabenfläche eine Fläche die offensichtlich als private Freizeitfläche genutzt wird und über einen kleinen Teich verfügt. Durch die geplante Errichtung der Kartbahn erfolgt die Etablierung eines neuen touristischen Moduls, welches sich in Kombination mit den Entwicklungen der Stadt Wolfsburg und der Autostadt nahtlos in diesen Bereich einfügt.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geoparks Harz, Braunschweiger Land, Ostfalen, der das Gebiet von Peine bis Haldensleben und Osterode bis Mansfeld im Südharz umfasst.

2.8.2 *Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen*

Erfordernisse der Raumordnung sind in Bezug auf Erholung, Freizeit und Tourismus auf der Fläche des Vorhabensgebietes aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Vorbelastung durch die BAB 2 nicht betroffen. Die im Umfeld realisierte private Freizeitnutzung ist raumordnungsrechtlich nicht relevant. Durch die geplante Realisierung wird die touristische Entwicklung in Helmstedt und Wolfsburg als regional abgestimmtes touristisches Modul gestärkt.

Allerdings sind als Erfordernis der Raumordnung die Grundsätze der Raumordnung gemäß und 2.4 (15) des RROP 2008 des ZGB zu beachten. Im Geopark sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass seine Bestandteile von überregional geologischer Bedeutung wie Steinbrüche, Ton- und Kiesgruben, Bergwerke und natürliche Aufschlüsse in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

2.8.3 *Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Da sich auf der Fläche des Vorhabengebietes und in seiner angrenzenden Umgebung keine Bestandteile von überregional geologischer Bedeutung wie Steinbrüche, Ton- und Kiesgruben, Bergwerke oder natürliche Aufschlüsse befinden, hat das Vorhaben durch die Realisierung der Kartbahn nur positive Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf Erholung, Freizeit und Tourismus, da das zu vermarktende Gesamtpaket durch ein weiteres Modul ergänzt und der Geopark nicht beeinträchtigt wird.

2.8.4 *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen*

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung für die Bereiche Erholung, Freizeit und Tourismus sind nicht erforderlich. In Bezug auf die vorhandene private Freizeitnutzung im östlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Bereich ist im Rahmen der Detailplanung zur landschaftsgerechten Einbindung in den nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren Rücksicht zu nehmen.

2.8.5 *Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort*

Maßnahmen zur Ergänzung oder Erweiterung vorhandener beziehungsweise Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in Bezug auf Erholung, Freizeit und Tourismus sind über die im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen nicht erforderlich.

2.9 Großräumige Naturschutzplanungen

2.9.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Im RROP 2008 gibt es keine raumordnungsrelevante Festlegung zu Gunsten des Naturschutzes für die Fläche des Vorhabengebietes. Die direkt angrenzenden Flächen sind als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen. Vorranggebiete für Natur und Landschaft befinden sich erst nördlich der Ortschaften Rennau und Rottorf. Festgesetzte Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiete sind im Wirkraum des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt weist das Gebiet zwar als potenzielles Landschaftsschutzgebiet mit aus, allerdings sind auf der konkreten Vorhabenfläche die beschriebenen fachlichen Inhalte und vorhandenen Werte für eine potenzielle Ausweisung zum LSG nicht vorhanden, da es sich hier um reine Ackerflächen handelt. Die Feucht- und Nasswiesen, naturnahen Kleingewässer mit Verlandungsbereichen, Röhrichte und feuchten Ruderalflächen befinden sich allesamt wie auch die Aufschlüsse in erheblicher Entfernung zum Vorhabenbereich. Im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss des RROP 2008 lag der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt dem ZGB vor. Eine Festsetzung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft erfolgte im Rahmen der Gesamtabwägung für den Bereich des Vorhabengebietes nicht.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes Elm-Lappwald, der das gesamte Gebiet zwischen den beiden Höhenzügen einschließlich der Städte Helmstedt, Schöningen und Königslutter umfasst.

2.9.2 Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen

Als Erfordernis der Raumordnung sind die Grundsätze der Raumordnung gemäß 1.6 (3) des RROP 2008 des ZGB zu beachten. Danach soll der Naturpark als großräumige Kulturlandschaft von besonderer Eigenart und Schönheit erhalten werden, die Arten und Biotopvielfalt gesichert und entwickelt werden und er soll für die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und als Potenzial für die Naherholung, den Tourismus und die Umweltbildung genutzt werden.

2.9.3 *Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Das Vorhaben hat aufgrund seiner Lage in direkter Nachbarschaft und Anbindung an die BAB 2 keine Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf großräumige Naturschutzplanungen, da aufgrund der Vorbelastungen durch die BAB 2 dieser direkt angrenzende Bereich keine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung des Naturparkes Elm-Lappwald hat.

2.9.4 *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen*

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens in Bezug großräumige Naturschutzplanungen sind nicht erforderlich.

2.9.5 *Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort*

Maßnahmen zur Ergänzung oder Erweiterung vorhandener beziehungsweise Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in Bezug auf großräumige Naturschutzplanungen nicht erforderlich.

2.10 Ver- und Entsorgung

2.10.1 *Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Im RROP 2008 gibt es keine raumordnungsrelevante Festlegung zu Gunsten von Ver- und Entsorgung für die Fläche des Vorhabengebietes sowie der direkt angrenzenden Flächen. Das Vorhabensgebiet selbst ist derzeit aufgrund der noch stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung noch nicht mit einer Versorgungsstruktur ausgestattet. Diese wird im Rahmen der weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren projektiert, konkretisiert und realisiert.

2.10.2 *Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen*

Erfordernisse der Raumordnung sind in Bezug auf die Ver- und Entsorgung im Vorhabengebiet und dessen Umfeld nicht beachtlich.

2.10.3 *Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf Ver- und Entsorgung.

2.10.4 *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen*

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens in Bezug Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

2.10.5 *Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort*

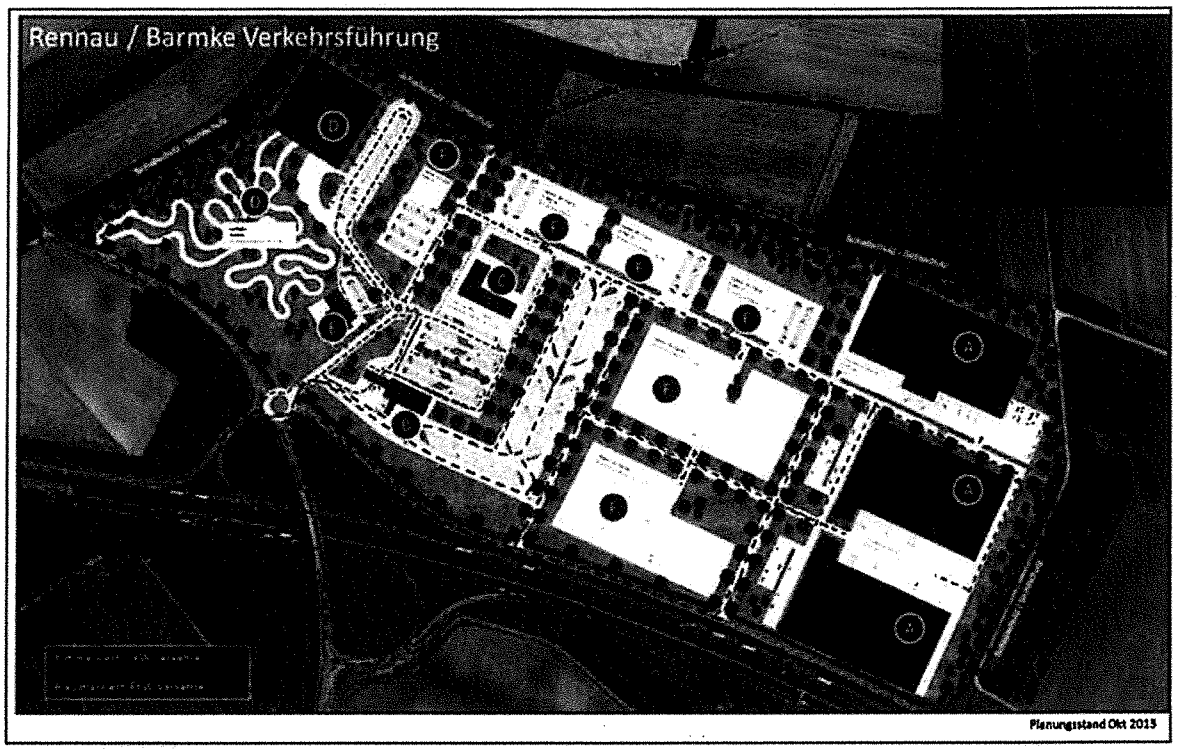
Zur Realisierung des Vorhabens sind die technischen Infrastruktureinrichtungen für die Ver- und Entsorgung zu schaffen. Dies betrifft sowohl die Strom-, Kommunikations- und Wasserversorgung wie auch die Abwasserbeseitigung.

2.11 Verkehr

2.11.1 *Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Im RROP 2008 des ZGB ist im Vorhabengebiet ein Vorbehaltsgebiet für eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Diese Straße stellt eine geplante Verbindung zwischen der Anschlussstelle Barmke / Rennau der BAB 2 und der Kreisstraße 50 „Rote Welle" dar, die im weiteren Verlauf über eine geplante Ortsumgehung bei Grasleben Richtung Weferlingen (Sachsen-Anhalt) führt. Die L 297 ist im Bereich von Rennau bis zur Anschlussstelle Barmke / Rennau der BAB 2 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen und die BAB 2 selbst als Vorranggebiet Autobahn.

Über einen zu errichtenden Kreisverkehr auf der L297 soll das Gebiet direkt erschlossen werden. Dabei ist geplant die Verkehrsführung so zu wählen, dass der Lkw-Verkehr des Logistikzentrums direkt auf die L297 in Richtung Osten abgeleitet wird und auf Höhe der südlichen Logistikhalle in das Planungsgebiet geführt wird. Damit sollen beide Verkehre separiert werden. Die „Tank und Rast"-Anlage wird dabei ebenfalls für den Lkw-Verkehr und Pkw-Verkehr separate Spurenführungen haben (siehe nachfolgende Abbildung).



Das Planungsgebiet ist derzeit nicht an den ÖPNV angeschlossen.

2.11.2 *Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen*

Die im Plangebiet verlaufende Trasse der im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet festgesetzten Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ist bei der Planung zu beachten.

2.11.3 *Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

In der unter 2.11.1 beigefügten Planskizze ist eine mögliche Trassenführung der raumplanerisch vorgesehenen Hauptverkehrsstraße dargestellt. Insofern kann diesem Grundsatz der Raumordnung Rechnung getragen werden.

Bei einer 24/7-Nutzung kann ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 25-40 Lkw pro Hektar Gebäudefläche angenommen werden, von denen ca. 70% tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) und ca. 30 % nachts (22.00 – 06.00 Uhr) verkehren. Die Abwicklung der Lkw-Verkehre wird zum größten Teil über die BAB 2 erfolgen. Eine Gefahr der Erhöhung der Lkw-Verkehre durch die Ortschaft Rennau ist als gering einzustufen. Unter Gesichtspunkten der besonderen verkehrlichen Situation in Wolfsburg (ca. 70.000 Einpendler in den Morgenstunden) ist zu erwähnen, dass der Hauptverursacher der Lkw-Verkehre nach Wolfsburg die Volkswagen AG

ist. Diese belaufen sich nach Angaben von Volkswagen auf täglich insgesamt ca. 1.100 Stück. Dieser Lkw-Verkehr verteilt sich auf alle Himmelsrichtungen. Betrachtet man nur den von Osten der BAB 2 ankommenden Verkehr (hier für das Planungsgebiet relevant), verringert sich die Anzahl auf ca. 250 Lkw Verkehre. Die morgendlichen Verkehrsbelastungen sind überwiegend auf Pkw-Verkehre zurückzuführen.

Von einem erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Lkw-Verkehre in den Ortschaften Rennau, Barmke und Rottorf ist nicht auszugehen.

Bezgl. Tank und Rast, Hotel und Systemgastronomie ist nicht mit einer Erhöhung der Verkehre nach Rennau, Barmke oder Rottorf von der BAB 2 zu rechnen.

Bezüglich der Verkehre aus den umliegenden Ortschaften in das Gewerbegebiet ist aufgrund der „Tank und Rast"-Anlage, der Systemgastronomie und der Kartbahn kaum zu rechnen.

Auswirkungen auf den Schienenverkehr sind nicht zu erwarten.

2.11.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen

Durch die Berücksichtigung des Vorbehaltsgebietes Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ist dem raumordnerischen Erfordernis Rechnung getragen. Die Ausgestaltung der erforderlichen Anbindungen wird in den weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (NLSTBV) abgestimmt. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wird dann insoweit auch die Erforderlichkeit von Abbiegespuren auf der L 297 geklärt werden. Da von dem Zu- und Abgangsverkehr des Vorhabengebietes im Kern ansonsten nur die BAB 2 betroffen ist, gibt es keine weiteren erforderlichen Maßnahmen, die ergriffen werden müssten.

2.11.5 Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort

Die bereits dargestellten Anbindungen des Vorhabengebietes an das übergeordnete Straßennetz müssen geschaffen werden. Weitere Ergänzungsmaßnahmen sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

2.12 Sonstige Nutzungen

2.12.1 Darstellung der aktuellen Situation – Beschreibung der vorhandenen und geplanten Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Im RROP 2008 gibt es keine raumordnungsrelevante Festlegung zu Gunsten sonstiger Nutzungen sowie der direkt angrenzenden Flächen.

2.12.2 *Auflistung betroffener Erfordernisse der Raumordnung (Ziele, Grundsätze, sonstige Erfordernisse), beachtliche fachliche Regelungen*

Erfordernisse der Raumordnung sind in Bezug auf sonstige Nutzungen auf der Fläche des Vorhabengebietes und in dessen Umfeld nicht beachtlich.

2.12.3 *Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen am Standort und im Einwirkungsbereich*

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung in Bezug auf sonstige Nutzungen.

2.12.4 *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen im Hinblick auf Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung sowie auf vorhandene und geplante Nutzungen*

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf sonstige Nutzungen sind nicht erforderlich.

2.12.5 *Maßnahmen zur Ergänzung / Erweiterung vorhandener bzw. Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur am Standort*

Maßnahmen zur Ergänzung oder Erweiterung vorhandener beziehungsweise Erstellung neuer Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in Bezug auf sonstige Nutzungen nicht erforderlich.

3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE

Für das Vorhaben ist aufgrund seiner Größe von ca. 46 ha und der Summe der Grundflächen der einzelnen Anlagen von größer 10 ha gemäß Nummer 18 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Für die Durchführung ist eine Umweltverträglichkeitsstudie zu erstellen und im Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht beizufügen.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen Umweltauswirkungen erfolgt nachfolgend entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens. Detailliertere Untersuchungen und Bewertungen erfolgen im Rahmen der weiteren Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren.

Die Bewertung richtet sich nach der Beeinträchtigung des betroffenen Umweltschutzgutes, wobei die Stufen in unerheblich, erheblich und unzulässig untergliedert sind.

Unerheblich sind Beeinträchtigungen, bei denen keine rechtlich normierte Verpflichtung zur Kompensation besteht, unabhängig davon können aber Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung getroffen werden.

Erheblich sind Beeinträchtigungen bei denen eine rechtlich normierte Verpflichtung zur Kompensation besteht. Außerdem sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung aufzuzeigen.

Unzulässig sind Beeinträchtigungen, die Grenzwerte oder andere rechtlich normierter Grenzen überschreiten und nicht durch Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung soweit reduziert werden können, dass die Grenzwerte oder sonstigen Grenzen eingehalten werden können und eine Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht möglich ist.

3.1 Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

3.1.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen

Die kürzesten Entfernungen vom jeweiligen Rand des Vorhabensgebietes bis zum nächstgelegenen Haus der Ortschaften Barmke, Rennau und Rottorf betragen 800, 1000 und 1200 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ortschaft Barmke vom Vorhabenstandort durch die BAB 2 getrennt ist. Eine Erholungsnutzung ist im Vorhabengebiet aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die BAB und die landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben. Hier bieten sich die weiter östlich und südlich der BAB 2 gelegenen Flächen an, da diese durch die entsprechenden Lärmschutzeinrichtungen der BAB 2 geschützt sind.

3.1.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Die Vorbelastungen durch die BAB 2 und die Zusatzbelastungen durch das geplante Vorhaben werden im Rahmen eines anzufertigenden Schallgutachtens in den weiteren Bauleitplanverfahren im Detail ermittelt und den einzuhaltenden Grenzwerten gegenübergestellt. Aufgrund der beigefügten Voruntersuchung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen.

Da eine Erholungsnutzung auf den Flächen des Vorhabengebietes praktisch nicht gegeben ist, ist die Beeinträchtigung durch das Vorhaben insofern auch als unerheblich einzustufen.

Raumbedeutsam sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht.

3.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen

Die erforderlichen Verkehrsanbindungen des Vorhabensgebietes an die L 297 haben unter Beachtung der Verkehrssicherheit so zu erfolgen, dass keine zusätzlichen Unfallrisiken entstehen.

Sollten aufgrund des anzufertigenden Schallgutachtens Maßnahmen erforderlich werden, sind diese im Vorhabengebiet zu realisieren, so dass die angrenzenden Bereiche und die Ortschaften nicht zusätzlich belastet werden.

3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

3.2.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen

Der Ist-Zustand nach der Biotoptypenkartierung für den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (LRP HE) in 2010, ist großflächig Acker,Grünlandeinsaat sowie Intensivgrünland. Die Flächen sind von Hecken und anderen Gehölzbeständen umsäumt und teilweise auch durchzogen. Gehölze und Wege sind im Gebiet meist von halbruderaler Gras- und Staudenflur begleitet. Biotope der Wertstufe 5 kommen im Gebiet nicht vor, mit Wertstufe 4 ist lediglich ein besonders gut entwickelter Abschnitt einer Hecke bewertet worden. Die übrigen Biotope sind von mittlerer oder geringer Wertigkeit. (Wertigkeit nach BIERHALS et al. (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 231-340.)

Weitergehende Erkenntnisse in Bezug auf anzutreffende geschützte Tierarten liegen nicht vor. Es ist eine typische Feldvogelgemeinschaft mit Feldlerchen, Schafstelzen und Wachteln zu erwarten. Aufgrund der direkten Lage an der BAB2 und der Landesstraße 297 gibt es eine erhebliche Vorbelastung mit den entsprechenden Störwirkungen. Trotzdem ist das Vorkommen von Brutvogelgemeinschaften nicht auszuschließen und ist durch entsprechende Bestandserhebungen in den weiteren Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren zu ermitteln.

3.2.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Die Verluste an Biotopflächen sind erheblich und es wird eine Kompensation erforderlich. Die Durchführung der Maßnahme stellt damit einen Eingriffstatbestand gemäß § 14 BNatSchG dar und ist, soweit sie unvermeidlich zur Realisierung notwendig ist, gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen sein. Die konkrete Ermittlung erfolgt im Rahmen der anschließenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren. Das Gleiche gilt für die Habitatverluste der Feldvögel. Wie in Kapitel 2.9 ausgeführt, sind bis auf die Belegenheit im

Naturpark Elm-Lappwald keine geschützten Teile von Natur und Landschaft berührt, raumbedeutsam sind die Beeinträchtigungen nicht.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen

Die Verluste an Biotopflächen sollen nach Möglichkeit innerhalb des Verfahrensgebietes ausgeglichen werden, wobei der konkrete Umfang und die genaue Lage im Rahmen der anschließenden Bauleitplan und Genehmigungsverfahren festgelegt wird.

Das Gleiche gilt für Maßnahmen, die aus den Bestandserhebungen der Feld- und Brutvogelvorkommen resultieren. Die Maßnahmen können sich dabei je nach Erfordernis sowohl auf die Baudurchführung in Form von Bauzeitenbeschränkungen wie auch auf die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung geeigneter Ausweichhabitate beziehen.

3.3 Boden

3.3.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (LRP HE) weist das Vorhabensgebiet der Landschaftseinheit Hasenwinkel zu. Diese Landschaftseinheit ist ein von mittlerem Keuper und von eozänen Tonen und Sanden geprägter Bereich mit Überlagerungen durch eiszeitlichen Geschiebelehm und -mergel sowie Schmelzwasserablagerungen. Eine besondere Bodenfruchtbarkeit ist wie unter Kapitel 2.3 ausgeführt nicht gegeben.

Der LRP HE weist für das Vorhabensgebiet direkt angrenzend an die BAB 2 eine starke Beeinträchtigung in Bezug auf die Schadstoffbelastungen des Kfz-Verkehrs der BAB 2 aus. In den nördlich anschließenden Bereichen wird die Funktionsfähigkeit des Bodens als beeinträchtigt und mäßig beeinträchtigt klassifiziert.

3.3.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich

80% V

Durch das Vorhaben erfolgt eine Überbauung und Versiegelung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Böden. Der Grad der Bodenversiegelung wird mit dem für GE-Gebiete üblichen Versieglungsgrad von ca. 80 % der Gesamtfläche angenommen. Die Beeinträchtigungen sind damit erheblich und es wird eine Kompensation erforderlich. Die Durchführung der Maßnahme stellt damit einen Eingriffstatbestand gemäß § 14 BNatSchG dar und ist, soweit sie unvermeidlich zur Realisierung notwendig ist, gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen. Die konkrete Ermittlung erfolgt im Rahmen der anschließenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren.

3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung weitergehender Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist der anstehende fruchtbare Boden zu separieren und soweit wie möglich zu verwerten. Die Versiegelung ist auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Die Festlegung des konkreten Umfangs und die Lage der Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der anschließenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren, dabei sollen vorrangig Entsiegelungs- und Aufwertungsmaßnahmen geprüft werden, um eine weitergehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen möglichst zu vermeiden.

3.4 Wasser

3.4.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen

Wie in Kapitel 2.5 dargestellt befinden sich im Vorhabengebiet sowie auf den direkt angrenzenden Flächen in Bezug auf das RROP 2008 keine raumordnungsrelevanten Festlegungen zu Gunsten der Wasserwirtschaft. Oberflächengewässer sind auf der Fläche des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Der LRP HE stuft das Vorhabengebiet in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt als mäßig beeinträchtigt ein.

3.4.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Aufgrund der Versiegelung der Bauflächen ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht versickert werden kann, zu fassen und abzuleiten. Da durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich kein weitergehender Nährstoffeintrag in den Grundwasserkörper erfolgt, wird dem Verschlechterungsverbot der Wasserrahmenrichtlinie Rechnung getragen und es entstehen insoweit keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, die als erheblich einzustufen wären und kompensiert werden müssten.

3.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen

Unabhängig davon, dass in Bezug auf das Schutzgut Wasser keine relevanten Beeinträchtigungen entstehen, wird zur Verminderung der sonstigen wasserwirtschaftlichen

Auswirkungen die vorhabenbedingte Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert und soweit möglich das anfallende Niederschlagswasser versickert.

3.5 Klima / Luft

3.5.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen

Als landwirtschaftlich genutzte Fläche hat der Bereich des Vorhabengebietes die typischen von einer Kulturlandschaft ausgehenden Auswirkungen für das Klima und die Luft. Eine besondere Bedeutung, zum Beispiel in Funktion einer Kaltluftschneise für bebaute Ortslagen, kommt dem Gebiet nicht zu. Vorbelastungen bestehen aufgrund der direkten Nachbarschaft zur BAB 2. Der Bereich des Vorhabengebietes ist im LRP HE als beeinträchtigt eingestuft und insofern nicht von besonderer Bedeutung für das Klima im Landkreis Helmstedt.

3.5.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Das Vorhaben führt im Vorhabenbereich zu einer deutlichen Zunahme von Kraftfahrzeugverkehr, der mit seinen ihm eigenen Emissionen zu einer Erhöhung derselbigen gegenüber der rein landwirtschaftlichen Nutzung führt. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zum Betrieb der Kraftfahrzeuge ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu rechnen und auch eine Raumbedeutsamkeit besteht nicht. Die Fahrzeuge für die geplante Kartbahn sollen zukunftsweisend soweit möglich auf Elektrobetrieb ausgerichtet werden, so dass auch von hieraus nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen des Klimas zu rechnen ist.

3.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen

Aufgrund der einzuhaltenden technischen Standards sind keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.6 Landschaft

3.6.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen

Der Bereich des Vorhabengebietes, der der Landschaftseinheit Hasenwinkel gemäß LRP HE zuzuordnen ist, ist geprägt durch die landwirtschaftliche Bodennutzung mit Acker- und Grünlandflächen sowie eine teilweise durch Feldwegebepflanzungen gegliederten Flur mit

einer insbesondere zur L 297 und BAB2 ausgerichteten Randbepflanzung. Insoweit sind die Vorbelastungen in Form der Sichtbeziehungen zur angrenzenden BAB 2 bereits teilweise kompensiert.

3.6.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Das Landschaftsbild des Vorhabengebietes ist gemäß der Einstufung im LRP HE als mäßig beeinträchtigt bewertet. Durch die hinzukommenden Baukörper wird dieses allerdings erheblich beeinträchtigt, so dass eine Kompensation erforderlich wird. Die Durchführung der Maßnahme stellt damit einen Eingriffstatbestand gemäß § 14 BNatSchG dar und ist, soweit sie unvermeidlich zur Realisierung notwendig ist, gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen, raumordnerisch relevant ist sie nicht.

3.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen

Die konkrete Ermittlung und Detailplanung der Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt im Rahmen der anschließenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren. Grundsätzlich wird dabei eine landschaftsgerechte Eingrünung insbesondere in nördlicher und östlicher Richtung in Abgrenzung zur Feldflur und der Sichtbeziehungen zu den Ortschaften Rennau und Rottorf erfolgen müssen.

3.7 Kultur und sonstige Sachgüter

3.7.1 Beschreibung der Umwelt / Situation am Standort und im Einwirkungsbereich einschließlich möglicher Vorbelastungen

Kulturgüter und sonstige Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmäler sind nach bisherigem Erkenntnisstand im Vorhabensgebiet nicht vorhanden.

3.7.2 Ermittlung, Beschreibung und gutachterliche Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Das Schutzgut wird nach bisherigem Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt.

3.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen

Maßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen aufgrund der Realisierung des Bauvorhabens durch die Versiegelung der Bodenflächen und die aufstockende Bebauung insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Tier, Pflanzen, Wasser und Landschaftsbild. Diese sind im Rahmen der anzufertigenden Umweltverträglichkeitsstudie in den anschließenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist insgesamt gegeben, so dass die Maßnahme damit einen Eingriffstatbestand gemäß § 14 BNatSchG darstellt und gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen ist, wobei sie raumordnerisch nicht relevant ist.

4 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die konkreten Kompensationsmaßnahmen werden wie bereits ausgeführt im Rahmen der anschließenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren festgelegt. Überschlägig ist davon auszugehen, dass, wenn keine Möglichkeit der Kompensation durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen besteht, bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 80 % der Vorhabenfläche ein Kompensationsbedarf von 50 % der Versiegelungsflächen besteht, so dass bei einer Gesamtgröße von 46 ha mit einem zusätzlichem Flächenbedarf von ca. 18 ha zu rechnen wäre.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Landwirtschaft, die bereits erhebliche Flächeneinbußen für die Realisierung des Vorhabens zu verzeichnen hat, nach Möglichkeit nicht noch weitere Flächen entzogen werden. Insofern sind die Kompensationsmaßnahmen mit möglichst hoher Effektivität zu gestalten, so dass mehrere Schutzgüter positiv beeinflusst werden.

5 FFH-VERTRÄGLICHKEIT

Das Vorhabensgebiet selbst und auch die angrenzenden Flächen werden nicht von FFH-Gebieten tangiert. Auf der Südseite der BAB 2 befindet sich in westlicher Richtung das FFH-Gebiet 369 Dorm. Eine rechtliche Sicherung des Gebietes über eine Naturschutzgebietsverordnung ist bisher noch nicht erfolgt. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Realisierung des Vorhabens aufgrund der Entfernung und der Trennung durch die BAB 2 auszuschließen ist und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

6 SOWEIT ERFORDERLICH: SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE (VOR)PRÜFUNG (SAP)

Nach derzeitigem Erkenntnisstand, siehe dazu auch die Ausführungen in den Kapiteln 2.9 und 3.2, ist davon auszugehen, dass keine europäisch geschützten Arten betroffen sind. Unabhängig davon können für die Habitatverluste der Feldvögel geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß §44 (5) BNatSchG in Betracht gezogen werden, falls bei den weitergehenden Untersuchungen entsprechende Verbotstatbestände festgestellt werden sollten. Außerdem können bei Bedarf

geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in den anschließenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren festgesetzt werden, wenn sie erforderlich werden sollten.

7 FAZIT

Das Vorhaben und dessen Auswirkungen beeinträchtigen keine festgelegten Ziele der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung sind teilweise berührt, dabei aber teilweise unerheblich oder können aufgrund der aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung in ihren Auswirkungen kompensiert werden. Das Vorhaben führt zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter. Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind auf den Nahbereich beschränkt und damit raumordnerisch nicht relevant. Das Vorhaben wirkt sich durch die Schaffung von Arbeitsplätzen in dem vom demografischen und industriestrukturellen Wandel betroffenen Landkreis Helmstedt positiv auf die Entwicklung der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur aus. Unabhängig davon dienen die einzelnen Vorhaben auch den umliegenden Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig, da Logistikstandorte aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes in unmittelbarer Nähe kaum zur Verfügung stehen.

Aufgestellt im November 2015

Landkreis Helmstedt
Im Auftrag

Wolfsburg AG

Bonk - Maire - Hoppmann GbR
Geräusche - Erschütterungen - Bauakustik
Beratende Ingenieure

Mess-Stelle nach §§ 26, 28 BImSchG

Dipl.-Ing. Thomas Hoppe
ö.b.v. Sachverständiger für Schallimmissionsschutz Ingenieurkammer Niedersachsen

Dipl.-Phys. Michael Krause

Dipl.-Geogr. Waldemar Meyer

Dipl.-Ing. Clemens Zollmann
ö.b.v. Sachverständiger für Lärmschutz Ingenieurkammer Niedersachsen

Dipl.-Ing. Manfred Bonk bis 1996
Dr.-Ing. Wolf Maire bis 2006
Dr. rer. nat. Gerke Hoppmann bis 2013

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Rostocker Straße 22, 30823 Garbsen
Herrn
Wolfgang Schreiber
Am Wildgehege 7

38550 Isenbüttel

27.05.2015	Unser Zeichen: 15091 me/hö	Dipl.-Geogr. W. Meyer	05137/8895-24 w.meyer@bonk-maire-hoppmann.de

Errichtung einer Kart-Bahn in Rennau

Schalltechnische Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Schreiber,

nachfolgend erhalten Sie eine kurze schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Kart-Bahn in Rennau.

Das geplante Betriebsgrundstück befindet sich unmittelbar nördlich der Anschlussstelle Rennau an der BAB 2. Nach Ihren Angaben soll mittelfristig im Bereich z. Z. landwirtschaftlich genutzter Flächen ein Gewerbegebiet (GE gemäß BauNVO[1]) neu ausgewiesen werden. In einem Teil des Plangebiets ist die Errichtung der Kart-Bahn vorgesehen.

Durch überschlägige schalltechnische Berechnungen soll geprüft werden, inwieweit der Betrieb einer Kart-Bahn im Bereich der vorgesehenen Betriebsfläche realisiert werden kann, ohne die Schutzansprüche im Bereich der von den Geräuschen der geplanten Anlage am stärksten betroffenen Nachbarbaufläche zu verletzen. In diesem Zusammenhang werden schutzwürdige Bauflächen am südlichen Ortsrand von

1 **Baunutzungsverordnung** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Rennau, am südlichen Ortsrand von *Rottorf*, am nordwestlichen Ortsrand von *Barmke* sowie westlich benachbarte Wohnnutzungen am *Gut Trendel* berücksichtigt. Dabei handelt es sich nach Ihren Angaben um die am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen. Einzelne Hofstellen bzw. Wohnhäuser im Außenbereich – zwischen den vorgenannten Wohnnutzungen - sind nach Ihren Angaben nicht zu berücksichtigen.

Nach den vorliegenden Planunterlagen soll auf dem Grundstück eine Kart-Strecke im Bereich der Freifläche, im südlichen Teil des Betriebsgrundstücks, sowie eine Strecke innerhalb einer geplanten Halle in der auch die Einrichtung einer Restauration geplant ist, errichtet werden. Darüber hinaus ist die Anlage von Pkw- Stellplätzen im östlichen Teil des Betriebsgrundstücks geplant. Nach Ihren Angaben ist davon auszugehen, dass die Kart-Strecke „im Freien" im Regelfall in der Zeit von 10:00 – 22:00 Uhr durch 5 Karts genutzt wird. Eine Nutzung der Fahrstrecke „im Freien" in der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) soll grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die geplante Halle in massiver Bauweise bzw. mit Außenbauteilen hergestellt wird, die ein vergleichbares Schalldämmmaß in massiver Außenbauteilen erreichen, kann ein nennenswerter Pegelbeitrag zur Gesamtimmissionsbelastung auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) durch eine Schallabstrahlung über die Außenbauteile des Baukörpers ausgeschlossen werden. Insofern wird die Ermittlung der durch den Betrieb der geplanten Anlage verursachten Geräuschimmissionssituation abstimmungsgemäß auf den Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) abgestellt. Unter Berücksichtigung der o. g. Nutzungszeiten (10:00 – 22:00 Uhr) sowie einem durchgängigen Fahrbetrieb von 5 Karts in dem vorgenannten Zeitraum ergeben sich die von den Geräuschen der Kart-Strecke am stärksten betroffenen Nachbarbauflächen im Bereich der o. g. Ortslagen Immissionsbelastungen, die den für *Allgemeine Wohngebiete* (WA gemäß BauNVO) maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA Lärm[2] von

WA- Gebiet: IRW = 55 dB(A)

um mehr als 15 dB(A) unterschreiten.

Unabhängig hiervon kann vorausgesetzt werden, dass im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans (=> Ausweisung eines Gewerbegebiets) und einer damit i.V. stehenden Emissionskontingentierung des geplanten Betriebsgrundstücks mit den für

[2] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBl. 1998 Seite 503ff

uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE gemäß BauNVO) typischen Emissionskontingenten, die daraus resultierenden Bezugspegel im Bereich der betrachteten schutzwürdigen Wohnnutzungen ebenfalls eingehalten werden. Insofern bestehen gegen die Errichtung einer Kart-Bahn im oben beschriebenen Nutzungsumfang aus schalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Eine detaillierte Beurteilung der Geräuschimmissionssituation ist im Rahmen des Bauleitverfahrens bzw. des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

(Dipl.-Geogr. W. Meyer)

Geräusche - Erschütterungen - Bauakustik
Beratende Ingenieure

Mess-Stelle nach §§ 26, 28 BImSchG

Rostocker Str. 22
30823 Garbsen

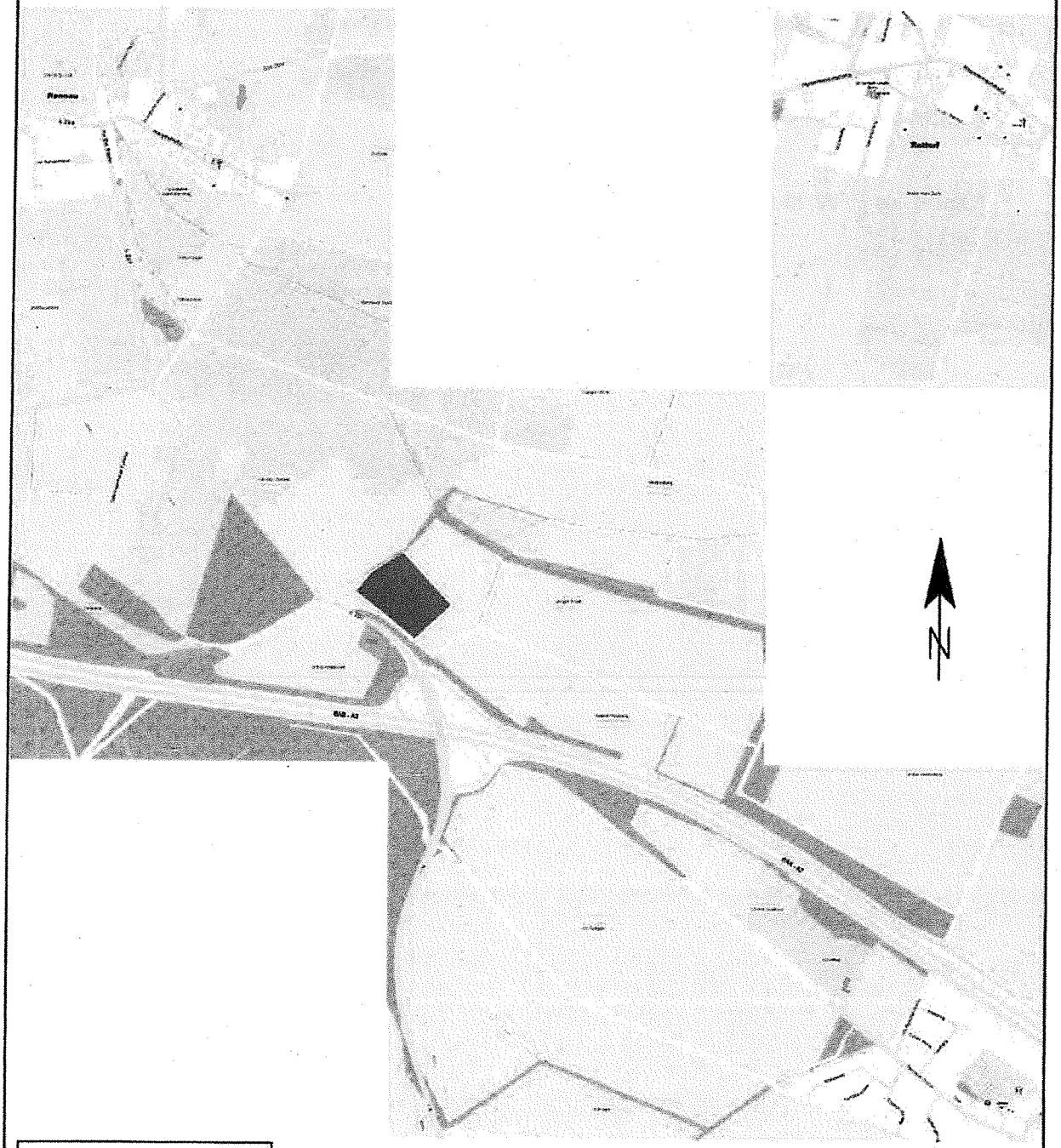
Tel: 05137 8895-0
Fax: 05137 8895-95

Datum: 28.05.2015 / Bearb.: Me.

Übersichtslageplan

Maßstab 1:15000

0 50100 200 300 400 500 600 700 800 m



Legende

Kartbahn