

**Vorlage**

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

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan OTE 357 „Wiesenstraße-Ost“ (1. Änderung)  
-Auslegungsbeschluss-**

Seit November 2014 ist der Bebauungsplan „Wiesenstraße-Ost“ rechtskräftig. Auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand von Emmerstedt ist durch dieses Planverfahren ein neues Wohngebiet ermöglicht worden. Mit der Planänderung wird die Grundflächenzahl im südlichen Bereich der Wiesenstraße von 0,1 auf 0,2 angehoben und Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen angepasst.

Parallel zu der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der Begründung (Anlage) wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Entwurfes der Begründung soll gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

In Vertretung

(H. K. Otto)

**Anlage**

Planzeichnung, Begründungsentwurf



**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. OTE 357 Wiesenstraße-Ost (1. Änderung)

## 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Das zentrale Plangebiet liegt im Ortsteil Emmerstedt zwischen der Hauptstraße und der Feldmark. Es umfasst das mit dem Bebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ aus dem Jahr 2014 festgesetzte Baugebiet. Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

Der zweite Teilbereich ist ~3.200 m<sup>2</sup> groß und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand neben dem Gewerbegebiet „Neue Breite Nord“. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, wurde aber auf einer Fläche von ~ 2.600 m<sup>2</sup> bereits im Bebauungsplan Nr. OTE 345 als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche wird vergrößert.

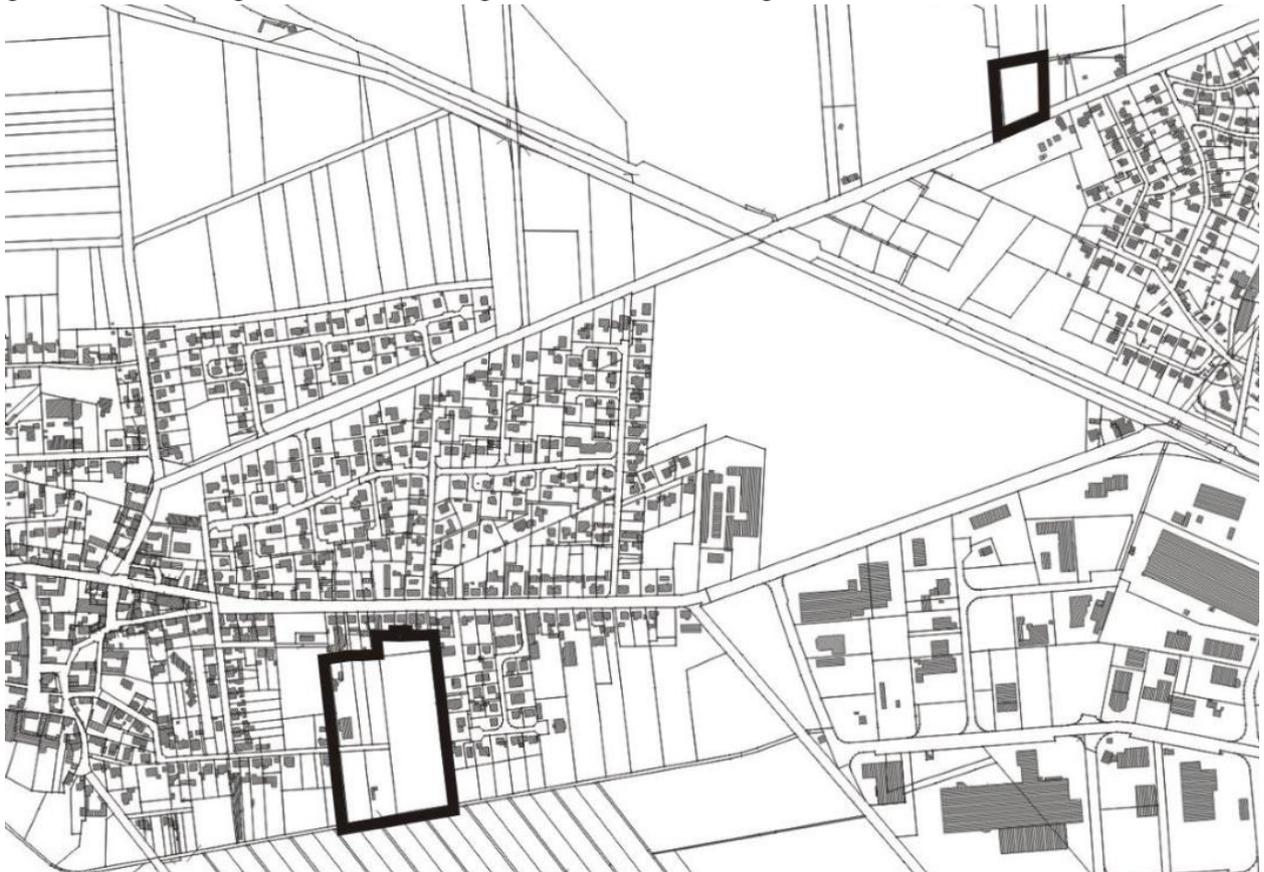


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Kartenbasis: ALKIS



## 2 Ziele und Zwecke der Planung

Nach Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes sind die Baugrundstücke am nördlichen Ast der privaten Erschließungsstraße zügig bebaut worden. Unbebaut blieben bisher die verhältnismäßig großen Grundstücke südlich der Wiesenstraße. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ wird erforderlich nachdem Eigentümer der südlich der Wiesenstraße gelegenen Grundstücke an die Stadt mit der Bitte um Erhöhung der Grundflächenzahl herangetreten sind. Ihr Wunsch sind Gebäude bis zu 270 m<sup>2</sup> überbauter Fläche und die Unterbringung der Wohnfläche ausschließlich im Erdgeschoss und nicht im Dachgeschoss. Diese Ziele sind mit der bisherigen Festsetzung der GRZ nicht in Einklang zu bringen.

## 3 Änderungen der Festsetzungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um eine Anhebung der GRZ von 0,1 auf 0,2 und der damit verbundenen notwendigen Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Außerdem muss die textliche Festsetzung Nr. 4 neu gefasst werden, da sich beitragsrechtlich relevante Zuordnungen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ändern. Andere Änderungen werden nicht durchgeführt.

Die Begründung für die Ursprungsfassung ist für die Beurteilung der Planfassung der 1. Änderung heranzuziehen. Nachfolgend werden nur die Änderungen begründet.

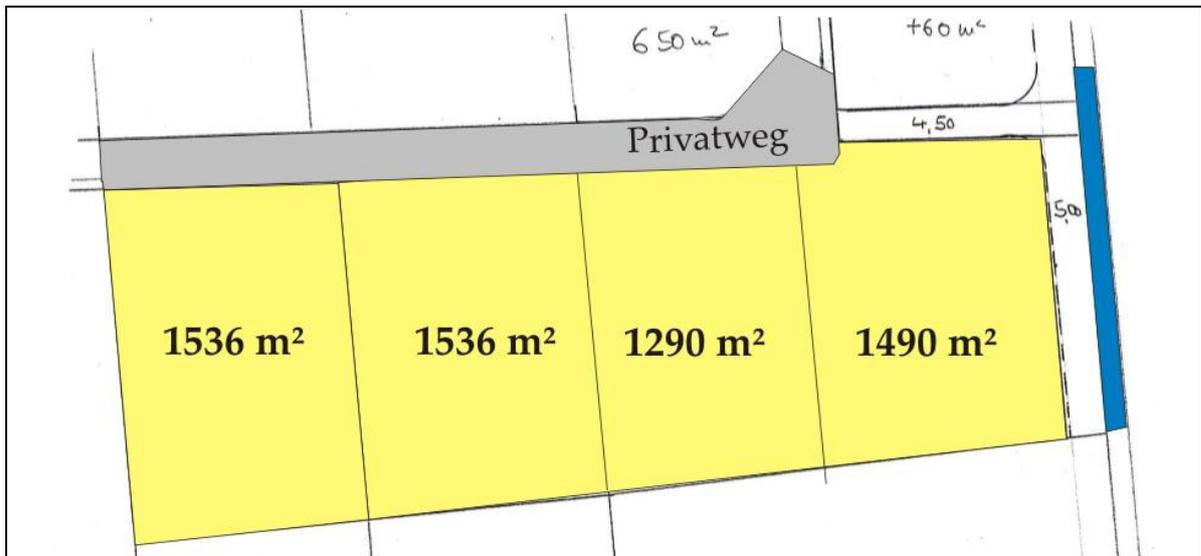
### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

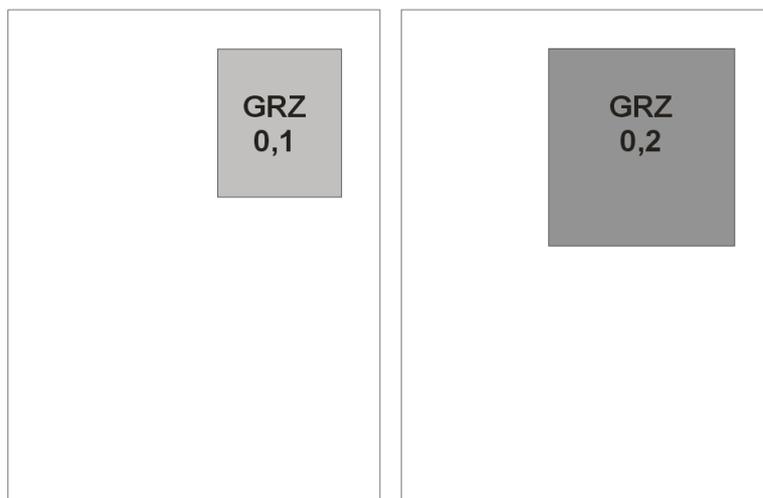
#### § 19 BauNVO

Zitat aus der Begründung für die Ursprungsfassung:

*„Die Grundstücke und angedachte Parzellierung südlich der Wiesenstraße und des Privatweges sind mit 1300 m<sup>2</sup> bis 1600 m<sup>2</sup> großzügig dimensioniert. In diesem Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Die Reduktion dieser GRZ im Vergleich zum nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes reduziert die mögliche Bodenversiegelung ohne die Baumöglichkeiten für Einzelhäuser einzuschränken. Mit dieser geringen GRZ wird der Übergang zur freien Landschaft und dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet offener gestaltet.“*



Parzellierungsvariante, südl. Bereich – Skizze aus der Ursprungsfassung



Veränderung des Verhältnisses von Grundstück zu Bebauung bei einer Anhebung der GRZ von 0,1 auf 0,2

Von der bisherigen Zielsetzung der Planung wird abgewichen. Zugunsten einer intensiveren Nutzung, die mit einer GRZ von 0,2 aber immer noch verhältnismäßig gering ist, werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich durch die Erhöhung der GRZ auch andere Parzellierungen mit zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, ergeben können. Gleichwohl ist die Planung ein Beitrag, Ressourcen zu sparen, da die vorhandenen Erschließungsanlagen intensiver genutzt werden können.

### **3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die Planung führt zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die bisher separat festgesetzte Ausgleichsfläche an der Neuen Breite wird in ihrer Größe nicht ausreichen, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Deswegen ist die Vergrößerung auf 3.160 m<sup>2</sup> erforderlich. Nähere Erläuterungen sind im Umweltbericht enthalten. Aus beitragsrechtlichen Erwägungen ist auch die textliche Festsetzung Nr. 4 zu ändern. Die Ausnutzbarkeit des Wohngebietes wird erhöht. Dies führt dazu, dass sich das Eingriffsverhältnis zwischen dem Wohnbaugebiet und den Straßen verändert.

### **4 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Vergrößerung der Grundflächenzahl wird zu größeren, eventuell auch zusätzlichen Gebäuden, als bisher vorgesehen führen. Die Versiegelung wird entsprechend zunehmen. Dies hat aber nur geringen Einfluss auf die vorhandene technische Infrastruktur. Änderungen an der technischen Infrastruktur werden nicht erforderlich.

### **5 Umweltbericht**

Der Umweltbericht bezieht sich auf die Gesamtplanung (Ursprungsbebauungsplan und die Umweltauswirkungen der 1. Änderung).

#### **5.1 Einleitung**

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

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

#### **5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

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

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

Der Abschnitt des „Eingriffsbebauungsplans“ umfasst dabei eine Fläche von 3,0 ha, von denen 47 % (ca. 1,4 ha) als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden sollen. Die Grundflächenzahl (GRZ) dieser Flächen wird mit 0,3 (auf 0,85 ha) und im Rahmen der hier vorgesehenen Änderung mit 0,2 (auf 0,55 ha) festgesetzt, sodass von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den Wohnbauflächen von rund 0,37 ha auszugehen ist. Der 0,55 ha große Bereich südlich der Wiesenstraße war im Ursprungsplan zunächst mit einer GRZ von 0,1 vorgesehen. Die Berechnung und Ausweisung der notwendigen Ausgleichsflächen ist daher im Rahmen der Planänderung anzupassen.

Als Gewerbeflächen werden 0,33 ha festgesetzt, sodass bei einer GRZ von 0,5 mit einer maximalen Versiegelung von 0,16 ha zu rechnen ist. Allerdings sind diese Flächen im Rahmen der

bisher schon zulässigen Flächennutzung bereits mit baulichen Anlagen sowie Fundamenten und Versiegelungen ehemaliger baulicher Anlagen versehen, sodass durch die hier vorgesehene Festsetzung keine darüber hinaus gehenden Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

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

Darüber hinaus wird im Plangebiet eine bereits landwirtschaftlich genutzte Fläche von 0,36 ha als eine von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Nutzung Landwirtschaft festgesetzt und im südlichen Bereich am Bruchgraben wird eine Grünlandfläche als Fläche für die Landwirtschaft und in einem Teilbereich von ca. 800 m<sup>2</sup> als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Neben diesem hier als „Eingriffsbebauungsplan“ bezeichneten Planungsabschnitt soll für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eine im weiteren Umfeld gelegene und bisher noch intensiv bewirtschaftete Restackerfläche durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft sowie im Hinblick auf das Naturraum- und Landschaftspotenzial aufgewertet werden. Durch den zusätzlichen Eingriff wird diese Fläche im Rahmen der Planänderung von rd. 0,26 ha auf rd. 0,32 ha vergrößert.

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

Wohnbauflächen	1,40 ha
Gewerbeflächen	0,33 ha
Bebauungsfreie Fläche, Landwirtschaft	0,36 ha
Fläche für Landwirtschaft, Fläche zur Versickerung	0,58 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,05 ha
Private Verkehrsflächen	0,15 ha
Ausgleichsflächen	0,42 ha
<b>Gesamt</b>	<b>3,29 ha</b>

### **5.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Berücksichtigung**

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

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

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

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

### **5.1.3 Merkmale des Vorhabens**

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

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

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

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

### **5.1.4 Planungsalternativen**

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist als Wohnbaulandfläche in Emmerstedt der Bereich Im Rottlande II ausgewiesen, der sich vollständig in die freie Landschaft erstreckt und dessen Bebauung eine weitergehende Zersiedelung der Landschaft mit sich bringen würde. Mit der hier anstehenden Planung an einem integrierten Standort wird demgegenüber der bestehende Bebauungszusammenhang im Sinne der Vervollständigung eines Siedlungsrandes arrondiert. Im Gegensatz zur Planungsalternative wird das Planvorhaben damit den Anforderungen aus Kapitel 8.3 (vorrangige Nutzung innerörtlicher Entwicklungsmöglichkeiten) des Landschaftsrahmenplans im Besonderen gerecht. Andere geeignete Flächenalternativen für eine innerörtliche Wohnbaulandfläche in der benötigten Größenordnung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

### **5.1.5 Nullvariante**

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

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

### **5.2.1 Bestandsbeschreibung allgemein**

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

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

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

Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt entsprechend der Wertstufenskala nach Bierhals et al. (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004) zuletzt überarbeitet von O. von Drachenfels (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012). Die Bewertungsstufen reichen von I - V (Wertstufe I = von geringer Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe V = von besonderer Bedeutung).

### **5.2.2 Schutzgut Mensch**

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

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

### **5.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

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



Abb. 8: Biotypen-Kartierung

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

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

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

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

## 5.2.4 Schutzgut Boden

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

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

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

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

## 5.2.5 Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser und Grundwasser

Als Oberflächengewässer im Umfeld des Planungsbereiches verläuft parallel zum Flurstück 114/5 ein Wassergraben, der weite Bereiche der Oberflächenentwässerung des Ortes Emmerstedt aufnimmt und zu dem die südliche Planbereichsgrenze bildenden Bruchgraben ableitet. Der Bruchgraben selbst entspringt ursprünglich im Bereich des Windmühlenbergs, ist aber mittlerweile bis zum Pastorenweg in die städtische Niederschlagswasserbeseitigung integriert und als freies Gewässer erst wieder westlich des Pastorenwegs erlebbar. Beide Fließgewässer sind weitgehend begradigt und durch angrenzende Flächennutzungen werden natürliche Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt. Lückige Gehölzbestände auf den dem Plangebiet abgewandten Uferböschungen mit teilweise standortgerechten, teilweise standortfremden Bäumen und Sträuchern sind vorhanden.

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

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

## 5.2.6 Schutzgut Luft/Klima

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

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

## 5.2.7 Schutzgut Landschaft

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



Blick aus Richtung Heidberg



Blick in Richtung Heidberg

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

## 5.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

## **Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **5.2.9 Zu erwartende Auswirkungen**

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

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

In einem zweiten Planbereich ist vorgesehen, eine derzeit intensiv bewirtschaftete Ackerfläche aus der Nutzung zu nehmen und mit gezielten landschaftspflegerischen Maßnahmen zu entwickeln. Diese Fläche hat eine Größe von 0,32 ha.

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

#### **5.2.9.1 Schutzgut Mensch**

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

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

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

#### **5.2.9.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

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

Grundstückseigentümers. Weitergehende Regulierungen in diesem Planverfahren sind hier nicht gerechtfertigt.

Für die zukünftige Entwicklung der Flora und Fauna im Plangebiet ist aufgrund der gewählten Festsetzung einer GFZ von 0,3 bzw. 0,2 und den damit verbundenen großzügigen Freiflächen auf den Wohngrundstücken davon auszugehen, dass sich dort mittelfristig dem jetzigen Zustand vergleichbare Strukturen entwickeln werden. Von gesonderten Anpflanzfestsetzungen auf den Privatgrundstücken soll daher abgesehen werden.

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

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

### **5.2.9.3 Schutzgut Boden**

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

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,3 bzw. 0,2 eher an den erfahrungsgemäßen Notwendigkeiten zur Errichtung eines Wohngebäudes für das Familienwohnen orientiert als an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, welche aus Sicht der Stadt Helmstedt eine unnötige und unverträgliche Versiegelung ermöglichen würde. Durch die Ausweisung des Baugebietes unmittelbar am bereits erschlossenen Bestand reduziert sich zudem die Versiegelung im Bereich neuer Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß.

Im Rahmen der hier planerisch vorbereitenden Bebauung kommt es zu einer Neuversiegelung von einer Fläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup> im Bereich der Verkehrsflächen und von rd. 3.700 m<sup>2</sup> im Bereich der Wohnbaulandflächen. Hinsichtlich der Wohnbaulandflächen ist zu unterscheiden in den Bereich mit einer GRZ von 0,3, in dem mit einer Flächenversiegelung von 2.550 m<sup>2</sup> zu rechnen ist und den Bereich, wo die GRZ von 0,1 auf 0,2 erhöht wird und die Flächenversiegelung somit von 560 m<sup>2</sup> auf 1.120 m<sup>2</sup> ansteigt. Die planerisch vorbereitete Gesamtversiegelung beläuft sich in der Neuplanung demnach auf insgesamt rd. 5.600 m<sup>2</sup>, wobei die Inanspruchnahme für die Verkehrsflächen anteilig 34 % ausmacht (davon 8 % für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie 26 % für die privaten Verkehrsflächen) und die für die Wohnbaulandflächen 66 %. Dieses Bemessungsverhältnis wird die Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen bilden.

Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells ist für die Beeinträchtigung von Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung die Aufwertung einer Kompensationsfläche im Verhältnis von 1 : 0,5 durchzuführen und für die Böden mit besonderer Bedeutung im Verhältnis von 1 : 1. Der Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden erhöht sich somit von rd. 2.800 m<sup>2</sup> auf 3.360 m<sup>2</sup>.

Den funktionsgerechten Ausgleich für die Versiegelung von Grundflächen stellen Entsiegelungsmaßnahmen dar. Hierfür stehen sowohl im engeren als auch im weiteren Planumfeld keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sodass alternativ dazu eine Bodenvitalisierung durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung und Überführung in eine extensive Nutzungsform geplant ist. Dies kann teilweise im unmittelbaren Planbereich entlang des an der östlichen Grenze verlaufenden Grabens erfolgen, der derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung in seiner Entwicklung eingeschränkt wird und dem durch die Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens Raum für eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Entwicklung eröffnet wird. Gleichzeitig wird hiermit auch sichergestellt, dass die Zugänglichkeit für die Unterhaltung des Gewässers dauerhaft und ungehindert möglich sein wird. Da Fließgewässern und deren Randstreifen gerade im besiedelten Bereich eine hohe ökologische Funktion beizumessen ist, insbesondere zur Vernetzung von Teillebensräumen und zur Offenhaltung von Wanderungskorridoren, wird diese Flächensicherung für den Naturschutz umgesetzt. Die wasserrechtlich normierte Gewässerunterhaltung umfasst auch die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen, sodass ein grundlegender Widerspruch der verschiedenartigen Flächenanforderungen nicht zu befürchten ist. Dem Vorbehalt des Landkreises Helmstedt Rechnung tragend wird die festgesetzte Fläche entlang des Grabens von insgesamt 1.070 m<sup>2</sup> aber nur eingeschränkt berücksichtigt. Es ist der Situation angemessen, neben der Ausgleichsfläche am Graben den wesentlichen Ausgleich auf einer externen Fläche von 3.170 m<sup>2</sup> durchzuführen. Die dafür ausgewählte Fläche liegt ca. 1.000 m nordöstlich der Eingriffsfläche im identischen Naturraum und weist hinsichtlich der Bodenverhältnisse und des Biotoptyps Sandackerbrache vergleichbare Verhältnisse zu den Eingriffsflächen auf.

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

#### **5.2.9.4 Schutzgut Wasser**

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

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

#### **5.2.9.5 Schutzgut Luft/Klima**

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

durch die Freihaltung größerer begrünter Baulandflächen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft ortsnah minimiert.

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

#### **5.2.9.6 Schutzgut Landschaft**

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

#### **5.2.9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

### **5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

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

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

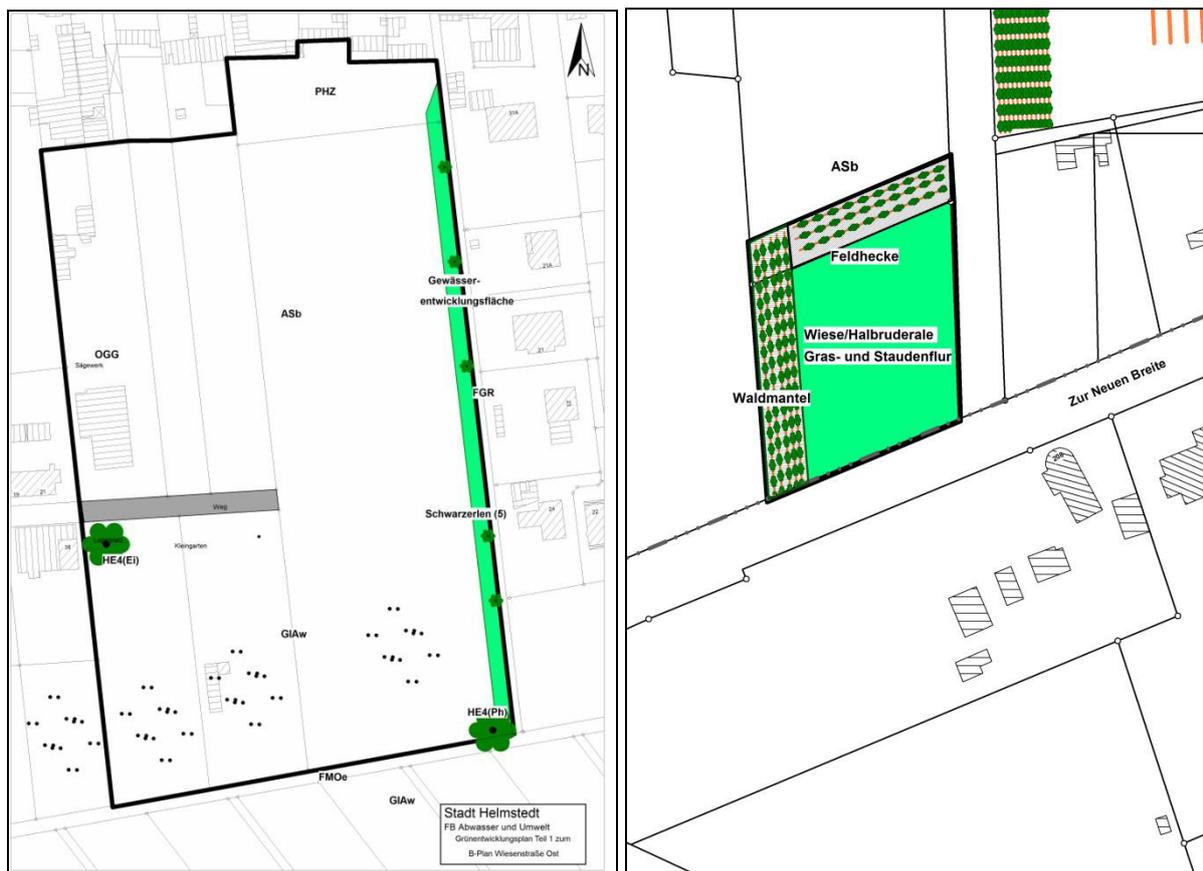


Abb. 9: Grünentwicklungsplan, Teil 1 und Teil 2

#### Maßnahme A (Plan Teil 1): Schaffung einer Gewässerentwicklungsfäche

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

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

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

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

#### Maßnahme B (Plan Teil 2): Entwicklung eines Waldmantels

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

Es erfolgt eine 5 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

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

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

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

Die Strauchpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

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

#### Maßnahme C (Plan Teil 2): Entwicklung einer Feldhecke

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

Es erfolgt eine 3 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

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

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

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

Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

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

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

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

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

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

gentümern nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der diesbezüglich erlassenen Ortssatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c des BauGB zugeordnet und von ihnen erhoben. Entsprechend der Eingriffsbewertung erfolgt eine Aufteilung der Kosten für die Aufwendungen zur Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dabei werden 34 % der Gesamtkosten dem Eingriff im Bereich der Verkehrsflächen zugeordnet (davon 8 % für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie 26 % für die privaten Verkehrsflächen) und 66 % dem Eingriff im Bereich der Wohnbauflächen.

#### **5.4 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

#### **5.5 Zusammenfassung des Umweltberichts**

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

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

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

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

Der Ausgleichsflächenbedarf ist anhand der Auswirkungen für das Schutzgut Boden ermittelt worden, wobei unter Berücksichtigung der vollständig versiegelten Verkehrsflächen und der mit einer GFZ von 0,3 bzw. 0,2 festgesetzten Wohnbauflächen eine Gesamtversiegelung von 5.600 m<sup>2</sup> angesetzt worden ist. Entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden in einer Größenordnung von 3.360 m<sup>2</sup>.

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

## 6 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	32.860	3,29	100,00
Baufläche (WA)	<b>14.055</b>	<b>1,41</b>	<b>42,86</b>
Baufläche GRZ 0,3	8.475	0,85	25,84
Baufläche GRZ 0,2	5.580	0,56	17,02
Gewerbegebiet (GE)	<b>3.341</b>	<b>0,33</b>	<b>10,03</b>
Verkehrsflächen	<b>1.917</b>	<b>0,19</b>	<b>5,87</b>
Private Straßenverkehrsfläche	1.475	0,14	4,26
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	442	0,05	1,52
Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Nutzung Landwirtschaft	<b>3.587</b>	<b>0,36</b>	<b>10,94</b>
Fläche für die Landwirtschaft, Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser	<b>5.800</b>	<b>0,58</b>	<b>17,63</b>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<b>4.160</b>	<b>0,42</b>	<b>12,77</b>

## 7 Kosten (bezogen auf die Gesamtplanung)

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

Grunderwerb für die Ausgleichsmaßnahmen	9.800 €
Pflanzkosten, Herstellungspflege für die Ausgleichsmaßnahmen	19.500 €
Straßenbaukosten für die öffentliche Verkehrsfläche	50.000 €

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