

V o r l a g e

an den Rat
über den Verwaltungsausschuss
und über den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. B 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord"
(2. Änderung)
- Satzungsbeschluss -**

Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wollte die Stadt Helmstedt bereits im Jahr 2014 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Fachmärkten für Elektroartikel und elektrische Haushaltsgeräte sowie für eine Tankstelle schaffen. Diese Planung ist jedoch nicht rechtskräftig geworden.

Inzwischen ist auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan westlich gelegenen Fläche (Flurstück 437/12), auf der zunächst der Elektrofachmarkt vorgesehen war, ein Bauantrag für die Errichtung einer Waschstraße mit Saugerplätzen und SB-Waschboxen auf der Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes eingegangen. Dadurch ist für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich.

Ein Investor ist mit dem Wunsch, in dem Änderungsbereich an der Marientaler Straße eine Tankstelle anzusiedeln, an die Stadt Helmstedt herangetreten. Durch das bereits nördlich angrenzende vorhandene Autohaus und der geplanten Waschstraße ist die vorgesehene Tankstelle eine sinnvolle Ergänzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung, um die Versorgung im Bereich der KFZ- Dienstleistungen im nördlichen Bereich des Stadtgebietes sicherzustellen.

Um die vorgesehene Nutzung realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,6) für die Tankstelle nicht ausreichend ist. Ebenso ist aufgrund der geplanten Grundstücksteilung eine Änderung im Bereich der Erschließung erforderlich. Zusätzlich werden auch die erforderlichen Leitungsrechte entsprechend des Bestandes aktualisiert.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 06.11.2019 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegt. Mit Schreiben vom 01.10.2019 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen sind in Anlage 1 aufgeführt und mit einer entsprechenden Abwägung versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung (Anlage 1), der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. B 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" (2. Änderung) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

H. K. O t t o

(Henning Konrad Otto)

Anlagen

Anlage 1: Abwägung planungsrelevanter Stellungnahmen

Anlage 2: Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung, Begründung

Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ der Stadt Helmstedt

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Landkreis Helmstedt	06.11.2019		
2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	14.10.2019		
3	Niedersächsisches Forstamt Wolfenbüttel	17.10.2019		
4	Tennet TSO GmbH	23.10.2019		
5	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	29.10.2019		
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	07.11.2019		
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	30.10.2019		
8	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	12.11.2019		
9			Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	28.10.2019
10			Verbandsgemeinde Flechtingen	14.10.2019

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

1 Landkreis Helmstedt

(06.11.2019)

Stellungnahme zu Nr. 1

die Stadt Helmstedt beabsichtigt, das Aufstellungsverfahren für die vormalige 2. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes nunmehr fortzusetzen mit einer Entwurfsfassung, die sich auf einen Geltungsbereich direkt an der Marientaler Straße, also den östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ beschränkt. Erklärtes Planungsziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die zeitgemäße Errichtung einer Tankstelle zu schaffen. In diesem Rahmen soll die Grundflächenzahl mit Hilfe dieses Bauleitplanverfahrens von 0,6 auf 0,8 erhöht sowie eine Änderung im Bereich der Erschließung vorgenommen und die erforderlichen Leitungsrechte entsprechend des Bestandes aktualisiert werden. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die externe Ausgleichfläche befindet sich entlang des Gehrenbachs. Dabei ist ein 6 m breiter Sukzession-/ Uferrandstreifen geplant, wobei eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung und eine jährliche Mahd des Gewässerrandstreifens zulässig sein sollen. Ein Baumaufwuchs soll unterbunden werden. Aus gewässerökologischer Sicht widerspricht sich das Ziel der Sukzession jedoch mit einer jährlichen Mahd. Des Weiteren ist ein Gehölzbestand innerhalb des Gewässerrandstreifens ausdrücklich gewünscht.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Trotz der Schaffung eines Sukzessions-/Uferrandstreifens muss die Räumung des angrenzenden Gewässers „Gehrenbach“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht gewährleistet sein. Südlich des Gehrenbaches sind im Uferrandbereich bereits Gehölze vorhanden, sodass ein möglicher beidseitiger Bewuchs einer Grabenräumung entgegensteht. Um diesen Konflikt zu vermeiden ist eine Mahd auch zukünftig zulässig. Dennoch ist eine jährliche Mahd nicht zwingend erforderlich. Sollte aufkommender Gehölzbestand einer wasserrechtlichen Grabenräumung nicht entgegenstehen, so kann dieser im Uferrandbereich verbleiben. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss des Schmutzwassers an die Kanalisation und damit an die Kläranlage Helmstedt gesichert.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung gebe ich nachfolgenden Hinweise, welche für das unbelastete Niederschlagswasser gelten. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen (Dr.-Ing. Slomka & Harder, Feb. 2019) wurden nicht in Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Jedoch deuten die Ergebnisse darauf hin, dass eine Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften und des ermittelten Grundwasserstandes nicht möglich ist. Sofern das Niederschlagswasser doch anteilig versickern soll, wie in der Entwurfsbegründung unter Abschnitt 4.8 Unterpunkt „Abwasserbeseitigung“ angedeutet wird, verweise ich auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht und die Nachweisführung entsprechend der technischen Regeln DWA-A 138 und DWA-M 153. Zusätzlich ist eine Versickerung im Nahbereich der benachbarten Altablagerung der vormaligen Tongrube untersagt.

Des Weiteren sind eine Rückhaltung und/oder der Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Auf eine mögliche Anpassung bestehender wasserrechtlicher Einleiterlaubnisse wird vorsorglich hingewiesen.

Belastetes Niederschlagswasser ist vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend zu behandeln bzw. als Abwasser zu entsorgen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei Bedarf bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Eine detaillierte Prüfung hinsichtlich der Versickerung der Niederschläge sowie eine mögliche Anpassung bestehender wasserrechtlicher Einleiterlaubnisse betreffen die Durchführung. Hier sind dann die entsprechenden Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnispflicht entsprechend der technischen Regeln DWA-A 138 und DWA-M 153 vorzulegen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

Die geplante Tankstelle war bereits mit einer üblichen Ausstattung für Pkw und Lkw im Jahre 2014 Teil des Bebauungsplanentwurfs und der zugehörigen Begründung, welche allerdings nie rechtskräftig wurde. Bei den Anlagenteilen handelt es sich um AwSV- Anlagen, die gemäß der neuen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 zu planen, zu errichten und zu betreiben sind. Konkrete Angaben, in dem Fall Nachforderungen, wurden in dem Baugenehmigungsverfahren vom 08.08.2016 noch nach der Vorgängerverordnung (vom 17.12.1997) getätigt. Demzufolge müssen im neuen Baugenehmigungsverfahren aktuellere, konkrete An- bzw. Vorgaben gemacht werden.

Des Weiteren wird auf Beachtung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in den jeweils geltenden Fassungen verwiesen, sofern die Errichtung und der Betrieb von Heizungsanlagen (auf Basis von Heizöl oder alternativen Energien, in dem Fall Erdwärmeanlagen) für die Verkaufsgebäude geplant sind. Bei dem Heizöllager und im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, den Erdwärmeanlagen (Erdwärmesonden und -kollektoren), den Solarkollektoren und den Kälteanlagen handelt es sich ebenfalls um AwSV-Anlagen.

Sofern Erdwärmeanlagen errichtet werden sollen, sind die Vorgaben des vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten „*Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen*“ (GeoBerichte 24) vom 23.10.2012 zu beachten. Der Leitfaden und der Änderungsentwurf können auf der Internetseite des Landesamtes für Bergbau,

Die Hinweise zu technischen Anlagen sowie zu Verordnungen, Leitfäden und Gesetzen werden zur Kenntnis genommen und sind bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Durchführung zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

Energie und Geologie (kurz: LBEG) über den nachfolgenden Link „http://www.lbeg.niedersachsen.de/energie_rohstoffe/zentrum_tiefe_ngeothermie_oberflaechennahe_geothermie/downloadbereich_ztg/veranstaltungs kalender-121278.html“ (hier im ZTG-Downloadbereich unter „GeoBerichte 24: Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen“) als PDF-Datei eingesehen und auch kostenlos herunter geladen werden.

Wegen „Grundwasserstockwerksbau“ und einer „Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe (≤ 200 m)“ ist eine geothermische Nutzung des Untergrunds mit Erdwärmesonden als „bedingt zulässig“, wasserrechtlich anzeige- und erlaubnispflichtig. Für Kollektoren gilt mindestens die Anzeigepflicht, bei hohen Grundwasserständen auf dem Grundstück wie zum Beispiel Stauwasser gilt auch die Erlaubnispflicht.

Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Stadt Helmstedt ist eigene Straßenverkehrsbehörde. Ich weise allerdings auf folgendes hin. Als Straßenbaulastträger ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu beteiligen. Zudem wäre zu prüfen, ob eine Linksabbiegespur auf der Marientaler Straße aufgrund der prognostizierten Anzahl der Abbiegevorgänge erforderlich sein könnte.

Die Anregung zur Prüfung der Erforderlichkeit einer Linkabbiegespur auf der Marientaler Straße wird berücksichtigt. Im Nachgang wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme vom Büro Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert eingeholt (Hannover, 02.01.2020). Diese hat zum Ergebnis, dass für die Marientaler Straße Zählergebnisse aus den Jahren 2005, 2010 und 2012 vorliegen, aus denen sich das Verkehrsaufkommen ableiten lässt. In der Spitzenstunde am Nachmittag nimmt die Marientaler Straße eine Verkehrsbelastung von 300 Kfz/h auf, welches die Straße auch zukünftig weiterhin aufnehmen wird. Gemäß der Tabelle 44 der RaSt 06 werden Maßnahmen für Linksabbieger erst ab einer prognostizierten Verkehrsstärke

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen nach Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen und einer Plausibilitätsprüfung des eingereichten Schalltechnischen Gutachtens keine Bedenken.

Im Übrigen wird in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Vorhaben zu prüfen sein, ob die im Bebauungsplan vorgegebenen Emissionskontingente eingehalten werden. Ich gehe davon aus, dass ich in meiner Zuständigkeit als Untere Immissionsschutzbehörde in die diesbezüglichen Prüfungen eingebunden werde.

von 400 Kfz/h –in der Richtung, in der abgebogen wird- empfohlen. Die Einsatzgrenzen werden deutlich unterschritten, sodass gem. RaSt 06 keine baulichen Maßnahmen erforderlich werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (14.10.2019)

Der Bebauungsplanentwurf weist ein Gewerbegebiet in einer Entfernung von größer 75m südöstlich der Bundesstraße 244 im Abschnitt 205 außerhalb der für Helmstedt festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze aus. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Marientaler Straße.“

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Abgasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Unter der Voraussetzung, dass der vorstehende Hinweis im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird, stimme ich dem Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Stellungnahme zu Nr. 2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 252 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“, der bereits gewerbliche Nutzungen verbindlich regelt. Für den Änderungsbereich wurden die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes weitestgehend übernommen, zusätzliche Nutzungen werden nicht zugelassen. Mögliche Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

3 Niedersächsisches Forstamt Wolfenbüttel

(17.10.2019)

zu der vorliegenden Planung habe ich hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft folgende Anmerkungen.

Im Südwesten der Fläche befindet sich ein Gehölzbestand, der als Einheit mit dem dahinterliegenden Wald der Böschung und der angrenzenden Waldfläche aufgefasst werden kann und daher Wald im Sinne des niedersächsischen Waldrechts ist.

Der Bestand wird aus etwa 30 jährigen Kiefern gebildet, Zitterpappel und einzelne Weiden befinden sich vorgelagert.

Die Fläche ist deutlich breiter als in der Planzeichnung dargestellt. Sie ragt in die mit Leitungsrechten Dritter belegten Bereich hinein. Insofern bitte ich zu prüfen, ob ein Erhalt möglich ist.

Wegen Ihrer bereits einige Jahrzehnte andauernden Entwicklung, stabilisieren die Bäume den Böschungsrand und den dahinter liegenden Wald bereits recht gut (Klimaschutzfunktion). Daher ist ein Ersatz mit Neupflanzungen kritisch zu sehen. Hier sollte vielmehr der Erhalt im Vordergrund stehen und eine Anreicherung mit Laubholz nur schrittweise und sehr langfristig erfolgen. Ich bitte die textliche Festsetzung entsprechend zu modifizieren.

Stellungnahme zu Nr. 3

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet beinhaltet keinen Wald im walddrechtlichen Sinne des NWaldLG, da er sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet. Daher ist das Niedersächsische Forstamt Wolfenbüttel von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Der Gehölzbestand ist im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 252 als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Anpflanzung dient nach dem B-Plan als Schutzanpflanzung und beinhaltet 6-reihige Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern.

Die Verringerung der Maßnahmenfläche gegenüber dem Ursprungsplan wird aufgrund der vorhandenen Leitungsrechte erforderlich. Im Bereich der vorhandenen Leitungen sind Gehölze aufgrund des Wurzelwachstums nicht möglich. Nach Abwägung aller Belange ist eine Verlegung der Leitungen nicht möglich bzw. sinnvoll. Die Verringerung der Maßnahmenfläche wird flächengleich auf einer externen Fläche kompensiert. In der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist ausdrücklich ein Erhalt von heimischen Gehölzen in der Maßnahmenfläche festgesetzt. Der Bestand beinhaltet jedoch nicht nur heimische Gehölze, sodass zur Schaffung eines naturnahen Gehölzsaumes weitere Anpflanzungen von heimischen Laubgehölzen erforderlich sind. Insoweit wird die Anregung bereits berücksichtigt, weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

4

Tennet TSO GmbH

(23.10.2019)

Stellungnahme zu Nr. 4

Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

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

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (29.10.2019)

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Stellungnahme zu Nr. 5

Die Anregung zur Durchführung einer Luftbildauswertung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Durchführung der Planung und ist bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen. Der Anregung, des LGLN, keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zuzusenden, wird gefolgt. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

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

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (07.11.2019)

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

Im Untergrund des Planungsgebietes können nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) in größerer Tiefe lösliche Gesteine wie Gips- oder Kalkstein anstehen.

Durch Auslaugungsprozesse im Untergrund sind Verkarstungserscheinungen möglich. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Allerdings ist bisher im Planungsbereich und in der weiteren Umgebung eine Verkarstung in dieser Tiefe nicht aufgetreten. Der nächstgelegene Erdfall – jedoch aus einer anderen geologischen Formation stammend (Zechstein, Salzstockhochlage) – ist uns in einer Entfernung von mehr als 4 km bekannt.

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Stellungnahme zu Nr. 6

Die Anregungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ der Stadt Helmstedt

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht als Baugrund im Planungsbereich wasserempfindlicher Ton und Tongesteine aus dem Unteren Jura an.

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

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/ GeoBerichte_8.pdf). In diesem Fall handelt es sich um Böden mit hoher

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

natürlicher Bodenfruchtbarkeit und damit besonderer Erfüllung der Lebensraumfunktion.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt

7 Deutsche Telekom Technik GmbH

(30.10.2019)

Stellungnahme zu Nr. 7

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH verläuft innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Marientaler Straße und somit außerhalb des Planänderungsgebietes. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus betrifft die Versorgung des Gebietes grundsätzlich die Durchführung der Planung und ist bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

<i>Behandlung von Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord" der Stadt Helmstedt</i>
--

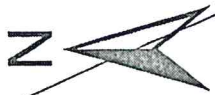
8	<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u>	(12.11.2019)	<u>Stellungnahme zu Nr. 8</u>
----------	---	---------------------	--------------------------------------

Am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“, 2. Änderung der Stadt Helmstedt werden wir beteiligt und kommen nach Durchsicht der Planunterlagen zu folgendem Ergebnis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziel des Planvorhabens ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstellenanlage zu schaffen. Der Geltungsbereich wurde bereits in den vorherigen Verfahren als Gewerbegebiet überplant. In dem Zusammenhang hatten wir auf eine ausreichende Regenrückhaltung hingewiesen. Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand von Helmstedt, zwischen der B 244 und der angrenzenden Marientaler Straße und umfasst 0,9 ha. Auf der Fläche des Änderungsbereiches findet derzeit keine Nutzung statt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll auf einer stadteigenen Fläche, die bisher ackerbaulich genutzt wurde, entlang des Gehrenbachs verläuft und als Sukzessionsstreifen entwickelt wird, extern kompensiert werden. Zum Planvorhaben erheben wir im Grundsatz keine Bedenken.

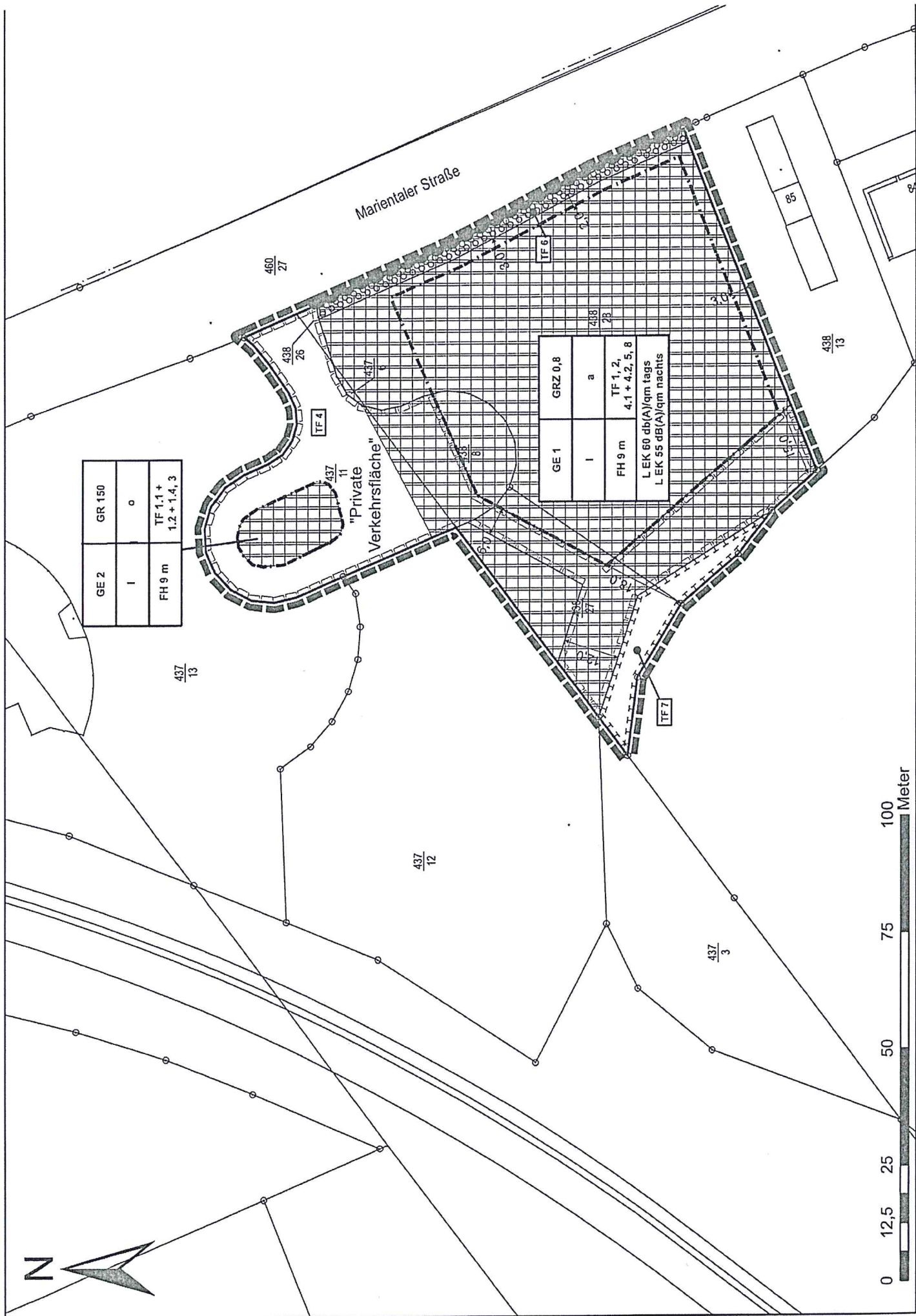


Morientaler Straße

GE 2	GR 150
I	o
FH 9 m	TF 1.1 + 1.2 + 1.4, 3

"Private
Verkehrsfläche"

GE 1	GRZ 0,8
I	a
FH 9 m	TF 1, 2, 4.1 + 4.2, 5, 8 L EK 60 dB(A)/qm tags L EK 55 dB(A)/qm nachts



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)



1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl, Höchstmaß
I	Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
FH 9 m	Firsthöhe, Höchstmaß
GR 150	Zulässige Grundfläche in m ²

3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
-----	Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – „Private Verkehrsfläche“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

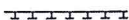


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastete Fläche

L EK 60 db(A)/qm tags
L EK 55 dB(A)/qm nachts

Flächenbezogene Schalleistungspegel (L EK) (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE1 und GE 2) gem. § 8 BauNVO. In diesen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Zentrenrelevantem (Haupt-) Sortiment nicht zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrogroßgeräte (Einzelgerät)
- Elektrokleingeräte
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehörs
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat / Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz)
- Kinderwagen
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

1.2 Folgende Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur im Gewerbegebiet GE 1 in Verbindung mit einer Tankstelle und einem Bistro innerhalb eines Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig:

- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/ Zeitschriften

1.3 Innerhalb des Gebietes GE 1 ist ein bis zu 10 m hoher Werbepylon mit 3-seitiger Werbefläche zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 5 NBauO zulässig.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

3.1 In den Gebieten GE 1 und GE 2 darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen eine Höhe von 9 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die festgesetzte max. Firsthöhe ist jeweils der höchste Punkt der Fahrbahnoberkante der Marientaler Straße im Bereich der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Straße. Bei Baugrundstücken die nicht unmittelbar an die Marientaler Straße angrenzen, ist Bezugspunkt der höchste Punkt der Fahrbahnoberkante an der Stelle, die durch ein Lot vom straßennächsten Punkt der Grundstücksgrenzen auf die Marientaler Straße bestimmt wird.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die „private Verkehrsfläche“ dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im Gewerbegebiet sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Stieleichen (*Quercus robur*), als Hochstamm, mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, im Abstand von 20 m untereinander zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist die Fläche, Zufahrten ausgenommen, mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist ein Pflanzraster von einem Strauch pro m² zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnaher Gehölzsaum aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Vorhandene heimische Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Um einen naturnahen Gehölzsaum zu schaffen, sind die vorhandenen Gehölze durch die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen, mindestens leichte Heister, 80 - 100 cm, bzw. Sträucher, 60 - 100 cm, mit einem Abstand von 1 m in der Reihe zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Gewerbegebiet GE 1 angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 (einsehbar bei der Stadt Helmstedt) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

8.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

8.3 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte im Umfeld des Geltungsbereichs. Sie sind nicht binnenwirksam.

9. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planänderungsgebietes auf dem Flurstück 430/12 der Flur 11 in der Gemarkung Emmerstedt ist dem Planänderungsgebiet zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“.

2. EINFRIEDUNGEN

Auf der nicht überbaubaren Fläche der Gewerbegebietsflächen dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen, oberhalb von 1,20 m Höhe nur durchsichtig gestaltet sein.

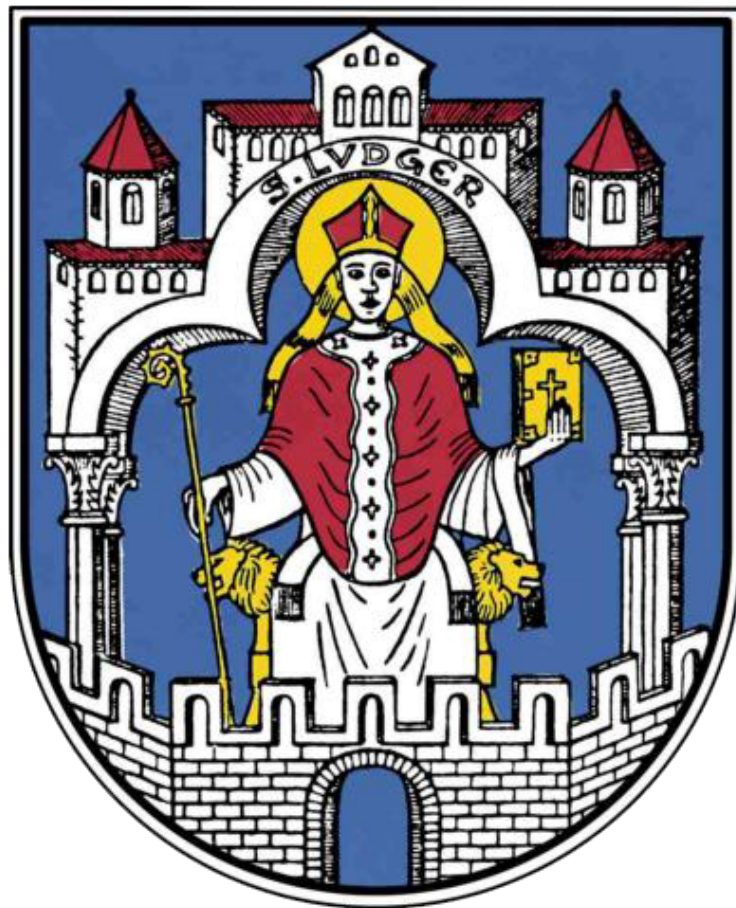
3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des Punktes 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. B 342
2.ÄNDERUNG
"GEWERBEGEBIET MARIENTALER
STRASSE, TEILBEREICH NORD"

Stadt Helmstedt



Fassung für den Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	4
1.2 Nutzung des Änderungsbereiches, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Raumordnung	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
3. RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN	5
3.1 Sonstige Rechte und Planungsgrundlagen	6
4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	8
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
4.2.4 Immissionsschutz	10
4.2.5 Verkehrsflächen	11
4.2.6 Eingrünungsmaßnahmen	11
4.3 Örtliche Bauvorschriften	12
4.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	12
4.4.1 Artenschutz	13
4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	17
4.5 Immissionsschutz	17
4.6 Verkehr	18
4.7 Bodenschutz, Altablagerungen, Archäologische Funde	19
4.8 Ver- und Entsorgung	20
5. FLÄCHENÜBERSICHT	21
6. BODENORDNUNG	21
7. KOSTEN	21
8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	21
8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	22
8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	24
8.3.1 Schutzgut Boden und Wasser	24
8.3.2 Schutzgut Fläche	26
8.3.3 Schutzgut Klima/Luft	27
8.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere	27
8.3.5 Schutzgut Landschaft	31
8.3.6 Schutzgut Mensch	31
8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	33

8.3.9	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	33
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	33
8.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	38
8.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	38
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	38
8.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	38
8.9	Zusammenfassung	38
9.	QUELLENVERZEICHNIS	41

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand von Helmstedt, zwischen der Bundesstraße B 244 und der angrenzenden Marientaler Straße. Er umfasst die Flurstücke 437/11; 438/26; 437/6; 438/8; 438/27 und 438/28 der Flur 4 der Gemarkung Emmerstedt (s. Abbildung 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Änderungsbereich gelegenen Fläche beträgt ca. 0,9 ha.

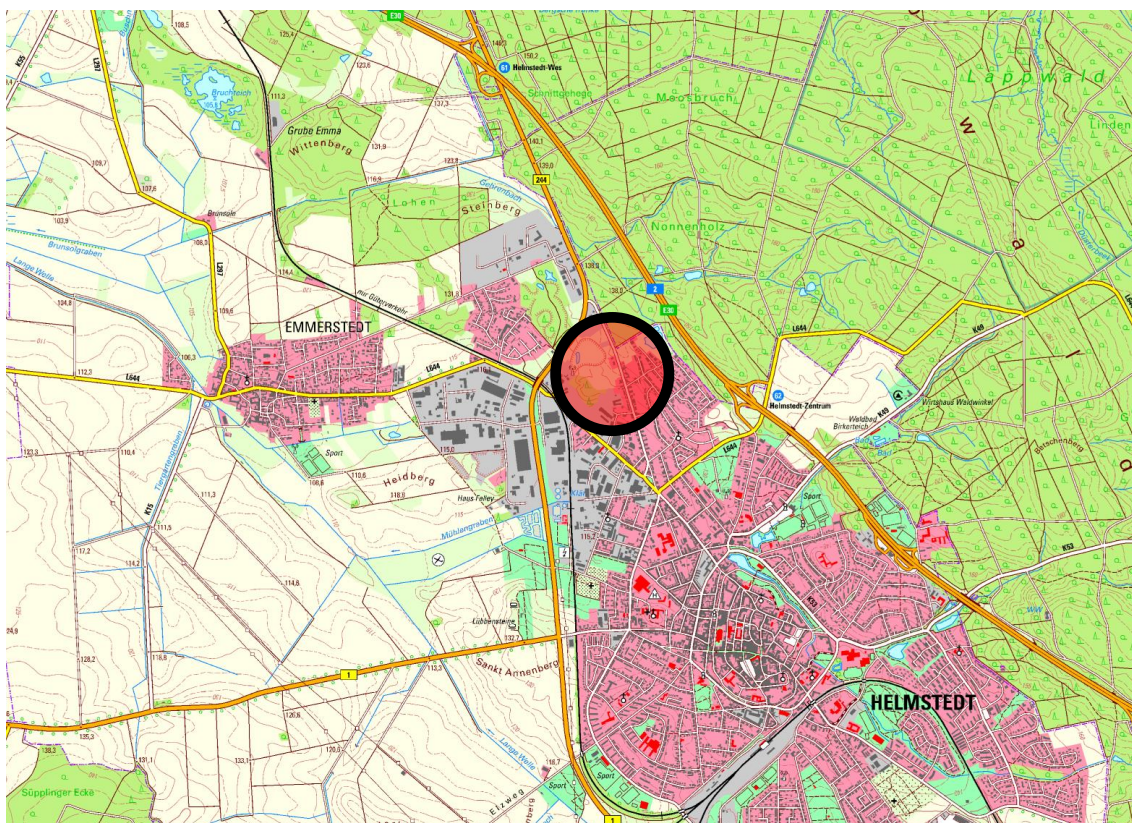


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – Geolife.de Navigator

1.2 Nutzung des Änderungsbereiches, umliegende Nutzung

Auf den Flächen des Änderungsbereiches findet zurzeit keine Nutzung statt, die Flächen liegen brach. Nordwestlich verläuft die Bundesstraße 244 (B 244). Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Autohaus und im Süden Boxen für die Autowäsche. Südöstlich des Planänderungsgebietes befinden sich weitere bestehende Betriebe. Im Südwesten liegt eine ehemalige Tongrube, die im südlichen Bereich verfüllt wurde und teilweise eine steile Böschung aufweist. Oberhalb der Böschung befindet sich ein dichter Gehölzbestand.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Raumordnung

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Regionalverband Großraum Braunschweig wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2008. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist die Stadt Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus hat die Stadt Helmstedt besondere Entwicklungsaufgaben für Erholung und Tourismus zugewiesen bekommen.

Die Flächen des Änderungsgebietes liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.252 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ und sind bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Ebenso ist das Änderungsgebiet als Siedlungs- bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich im RROP 2008 dargestellt.

Die angrenzende Bundesstraße 244 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der südwestlich gelegene, unverfüllte Bereich des ehemaligen Tonabbaus, einschließlich der bewachsenen Böschungen, ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Die Waldflächen nördlich der B 244 und östlich der Marientaler Straße sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für die Erholung dargestellt. Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb dieser Bereiche, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Tankstelle geschaffen werden. Grundsätzlich wäre diese bereits heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan und der Festsetzung als Gewerbegebiet zulässig. Um jedoch ein breites Angebot an KFZ- Dienstleistungen zur Versorgung am nördlichen Stadtrand von Helmstedt sicherstellen zu können, ist die Anpassung von Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 ist somit mit den Zielen des RROP-Entwurfes 2008 vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Somit stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs.2 mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

3. RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN

Für den Änderungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“, welcher am 26.04.1995 in Kraft getreten ist.

Der Änderungsbereich ist überwiegend als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Baumassenzahl von 4 und einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Ent-

lang der Marientaler Straße sowie entlang der Ringerschließung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und mit Bindungen für Bepflanzungen sowie im Einmündungsbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün“ festgesetzt. Auf den Flächen für Anpflanzungen entlang der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sind großkronige, heimische Bäume, als Hochstamm, mindestens 16-18 cm Stammumfang, im Abstand von höchstens 15 m zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Entlang der Marientaler Straße sind auf den Flächen für Anpflanzungen Stieleichen, als Hochstamm, mindestens 16-18 cm Stammumfang, im Abstand von 20 m zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Weiterhin sind die Flächen, Zufahrten ausgenommen, mit Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus sind pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche 10 heimische Laubgehölze mindestens als leichte Heister, 80-100 cm, bzw. Sträuchern, 60-100 cm oder ein heimischer Baum 1. Oder 2. Ordnung, als Hochstamm, mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Baum- und Strauchpflanzungen der Anpflanzungen entlang der Privatstraße sowie entlang der Marientaler Straße sind dabei anzurechnen. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 6 m² zu gewährleisten. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Ringerschließung, eine direkte Anbindung an die Marientaler Straße ist aufgrund des Ein- und Ausfahrtbereiches nicht möglich. Sichtdreiecke sorgen für ausreichend Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen jeder Art und dichter Bewuchs oberhalb 1 m unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb 1,8 m sind zulässig.

Flächen mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger sowie Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger dienen der Zugänglichkeit der durch das Gebiet verlaufenden Leitungen sowie der Anbindung der Grundstückseigentümer an die Marientaler Straße. Am westlichen Rand ist eine Fläche als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt. Diese Fläche ist als Ersatzmaßnahme den Gewerbe- und Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes zugeordnet. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine 6-reihige Schutzpflanzung aus heimischen Laubgehölzen, mindestens als leichter Heister, 80-100 cm, bzw. Sträucher, 60-100 cm, mit einem Abstand von 1 m in der Reihe anzulegen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Die Stadt Helmstedt ist für die Ausführung der Maßnahmen auf Kosten der Eingriffsverursacher verantwortlich und überträgt diese Aufgabe einem Dritten. Darüber hinaus sind entlang der westlich, außerhalb des Planänderungsgebietes gelegenen Böschung, zur ehemaligen Tongrube Maßnahmen durchzuführen, die ein Abfließen des Oberflächenwassers über die Böschung verhindern.

Grundsätzlich wäre eine gewerbliche Bebauung bereits heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan und der Festsetzung als Gewerbegebiet zulässig. Um die zeitgemäße Errichtung einer Tankstelle mit den erforderlichen Stellplätzen und Tankfeldern für LKW und PKW sowie eines Betriebshofes errichten zu können, sind die Festsetzungen jedoch anzupassen, da diese derzeit nicht ausreichend dimensioniert sind.

3.1 Sonstige Rechte und Planungsgrundlagen

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

Südwestlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich eine ehemalige Tongrube. Teile dieser Tongrube sind als Naturdenkmal ausgewiesen. Verboten sind nach der zugehörigen Schutzverordnung alle Handlungen, die das Naturdenkmal oder seine geschützte Umgebung gefährden oder stören können. Durch die 2. Änderung wird dieses Naturdenkmal nicht beeinträchtigt, da hier nur kleine Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Erschließung und des Leitungsrechtes vorgenommen werden.

Darüber hinaus befindet sich direkt angrenzend ein ca. 160 m² großer Binsen-Simsenried nährstoffreicher Standort, wobei es sich gem. § 30 BNatSchG um ein gesetzlich geschütztes Biotop handeln würde. Von diesem reichen im südwestlichen Grenzbereich ca. 55 m² in den Änderungsbereich hinein. Dieses Biotop hat sich allerdings erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entwickelt, sodass gem. § 24 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz die Verbote keine Anwendung finden. Weiterhin ist aufgrund des Planungskonzepts der Tankstelle keine direkte Bebauung des betroffenen Bereiches vorgesehen. Jedoch könnten Teile der Fläche als Rangierbereich für ein- und ausfahrende LKW genutzt und somit befestigt werden. Dahingehend wird der betroffene Bereich mit dem Biotop nicht als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Baugrund

Für das Planänderungsgebiet wurde eine Bodenuntersuchung zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften durchgeführt (Dr.-Ing. Slomka & Harder, Langenhagen, 02/19). Es wurden Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von max. 5 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Im Bereich der geplanten Tankstelle mit Verteilerstation fällt das Grundstück von Südosten nach Nordwesten um 2,86 m ab. Die Geländeoberfläche ist unversiegelt. Im Liegenden des Mutterbodens stehen bis zur Endteufe von 5 m unter GOK tertiäre Schluffe und Feinsande in weicher bis steifer Konsistenz bzw. in mitteldichter bis dichter Lagerung sowie Tone, Tonmergelsteine und Tonsteine des unteren Lias in steifer bis halbfester bis fester Konsistenz an. Die tertiären Schluffe führen Sandlagen und sind, wie die unterlagernden Ton, Tonmergelsteine und Tonsteine des unteren Lias, homogen ausgebildet. Das Grundwasser wurde als Stauwasser in 0,60 – 1,0 m Tiefe angetroffen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden, tertiären Schluffe sowie der Tone, Tonmergelsteine und Tonsteine des unteren Lias kann es in niederschlagsreichen Zeiten im westlichen, tieferen Teil zu einem Aufstau der Niederschläge bis zur Geländeoberfläche kommen. Aus der Bodenuntersuchung geht hervor, dass der an der Geländeoberfläche anstehende Mutterboden keine ausreichende Tragfähigkeit aufweist, um die auftretenden Lasten abzutragen. Auch der Mutterboden im Bereich der geplanten Kraftstofftanks ist bis ca. 0,8 m unter GOK nicht tragfähig. Der vorhandene Mutterboden ist somit vollständig auszukoffern und durch einen geeigneten Füllboden bzw. Schotter zu ersetzen. Aufgrund der stellenweisen Vernässung des Grundstücks sollten die Tiefbauarbeiten möglichst im späten Frühjahr/Sommer ausgeführt werden.

Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich verlaufen Kanäle für Regen- und Schmutzwasser. Im Rahmen der B-Plan-Änderung werden die entsprechenden „mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ auf den tatsächlichen Verlauf der Leitungen angepasst.

Weiterhin queren eine Trinkwasserleitung und eine Gasleitung den Geltungsbereich, die im Rahmen der Planrealisierung ebenfalls verlegt werden sollen. Für diese werden die zukünftigen Trassen ebenfalls durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert.

4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ ist seit dem Jahre 1995 rechtskräftig. Er setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Baumassenzahl von 4 und einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wollte die Stadt Helmstedt bereits im Jahr 2014 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Fachmärkten für Elektroartikel und elektrische Haushaltsgeräte sowie für eine Tankstelle schaffen. Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken bezüglich der Ansiedlung von Fachmärkten für Elektroartikel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurde das Bauleitplanverfahren nicht weiter verfolgt. Die Planung ist somit nicht rechtskräftig geworden.

Inzwischen ist auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan westlich gelegenen Fläche (Flurstück 437/12), auf der zunächst der Elektrofachmarkt vorgesehen war, eine andere gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dadurch ist für diesen Bereich eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich.

Die Zielsetzung der Stadt Helmstedt in dem Änderungsbereich an der Marientaler Straße eine Tankstelle anzusiedeln, besteht aber weiterhin. Durch das bereits nördlich angrenzende vorhandene Autohaus und der geplanten Waschstraße ist die vorgesehene Tankstelle im Änderungsbereich eine ideale Ergänzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung, um die Versorgung im Bereich der KFZ- Dienstleistungen im nördlichen Bereich von der Stadt Helmstedt sicherzustellen.

Um die vorgesehene Nutzung realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,6) für die Tankstelle nicht ausreichend ist. Die Grundflächenzahl soll im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens auf 0,8 erhöht werden. Ebenso ist aufgrund der geplanten Grundstücksteilung eine Änderung im Bereich der Erschließung erforderlich. Zusätzlich werden auch die erforderlichen Leitungsrechte entsprechend des Bestandes aktualisiert.

Die Stadt Helmstedt hat ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. Um die Ziele bzw. die Aussagen dieses Konzeptes bzw. die Belange der Raumordnung zu berücksichti-

gen, sind im Änderungsbereich Festsetzungen getroffen worden, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten im Planänderungsgebiet nicht zulässig sind. Davon abweichend sind wenige Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente in Verbindung mit einer Tankstelle und einem Bistro innerhalb eines Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig, um insbesondere den Lkw-Fahrern die Möglichkeit zu geben, hier zu tanken, eine Kleinigkeit zu essen oder zu trinken und sich mit Produkten für den täglichen Bedarf zu versorgen. Welche Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind, ist unter Punkt 4.2.1 der Begründung aufgeführt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau einer Tankstelle geschaffen werden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend des Ursprungsplanes sowie der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Änderungsgebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Einzelhandelsbetriebe mit Zentrenrelevantem (Haupt-) Sortiment ausgeschlossen, da diese vorwiegend im Innenstadtbereich der Stadt Helmstedt anzusiedeln sind. Dazu zählen die Sortimente Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bettwaren, Bücher, Elektrogroßgeräte (Einzelgerät), Elektrokleingeräte, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehörs, Glas / Porzellan / Keramik, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Hausrat / Haushaltswaren, Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz), Kinderwagen, Kurzwaren/ Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle), Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte), Musikinstrumente und Musikalien, Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel (inkl. Sportbekleidung), Uhren/ Schmuck, Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände.

Davon abweichend sind die Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Pharmazeutische Artikel (Apotheke) sowie Zeitungen/ Zeitschriften im Änderungsgebiet in Verbindung mit einer Tankstelle und einem Bistro innerhalb eines Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig, um insbesondere den LKW- und PKW-Fahrern, die auf der Durchreise sind, die Möglichkeit zu geben, sich kurzfristig versorgen zu können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sollen Einzelfallentscheidungen gemäß § 31 BauGB künftig vermieden und die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich zum Ausdruck gebracht werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter der betroffenen Gebiete, das städtebauliche Erscheinungsbild, die

Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes ansonsten gefährdet würden.

Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,8 erhöht, um die zeitgemäße Errichtung einer Tankstelle mit den erforderlichen Stellplätzen und Tankfeldern für LKW und PKW sowie eines Betriebshofes errichten zu können.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie im Ursprungsplan auf 9 m begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzte max. Firsthöhe ist jeweils der höchste Punkt der Fahrbahnoberkante der Marientaler Straße im Bereich der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Straße. Bei Baugrundstücken die nicht unmittelbar an die Marientaler Straße angrenzen, ist Bezugspunkt der höchste Punkt der Fahrbahnoberkante an der Stelle, die durch ein Lot vom straßennächsten Punkt der Grundstücksgrenzen auf die Marientaler Straße bestimmt wird. Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig. Zulässig ist die Errichtung eines Vollgeschosses. Davon abweichend ist ein Werbepylon mit 3-seitiger Werbefläche zulässig. Die Höhe des Werbepyloons wurde dabei bewusst auf bis zu 10 m festgesetzt, damit sich dieser von den übrigen baulichen Anlagen geringfügig abhebt.

In dem Gebiet GE 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, da Gewerbebetriebe im Allgemeinen größere Gebäudelängen benötigen. Innerhalb des Gebietes GE 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, da das kleine Baufeld ausschließlich eine kleinteilige Bebauung ermöglicht. Zu einer kleinteiligen Entwicklung trägt auch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf 150 m² bei. Gebäudelängen von über 50 m sind innerhalb des Gebietes GE 2 nicht realisierbar.

Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die städtebauliche Entwicklung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe ausreichend definiert ist.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass einerseits dem Betrieb genügend Spielraum zur Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen bleibt und andererseits die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigt werden.

4.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Absicherung der vorhandenen Leitungen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2.4 Immissionsschutz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits flächenbezogene Schallleistungspegel (Lärmemissionskontingente L EK) von 60/50 dB(A)/m² tags/nachts zeichnerisch fest-

gesetzt worden, um die nahe gelegene Wohnbebauung zu schützen. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Kontingente übernommen.

Zulässig sind hier gem. der textlichen Festsetzung Nr. 8 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 (einsehbar bei der Stadt Helmstedt) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.2 ermöglicht einen erleichterten Nachweis der Immissionssituation. Danach erfüllt ein Vorhaben auch dann die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.3 stellt den Bezug der Emissionskontingente klar. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte im Umfeld des Geltungsbereichs. Sie sind nicht binnenwirksam.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über eine ringförmige Erschließungsstraße, die an die Marientaler Straße angebunden ist. Diese ist als Private Verkehrsfläche festgesetzt und dient der Zuwegung der angrenzenden Grundstücke.

Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken kann verzichtet werden, da es sich bei der Erschließungsstraße um eine Privatstraße handelt. Die Festsetzung von Sichtdreiecken an den privaten Zu- und Abfahrten ist nicht möglich und erforderlich. Ausreichende Sichtverhältnisse sind durch den Grundstückseigentümer bei der Durchführung der Planung sicherzustellen.

4.2.6 Eingrünungsmaßnahmen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine Durchgrünung des Planänderungsgebietes auch zukünftig zu wahren, soll entlang der östlichen Änderungsgebietsgrenze, innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Baumreihe aus Stieleichen (*Quercus robur*), als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, im Abstand von 20 m untereinander angepflanzt werden, diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist die Fläche, Zufahrten ausgenommen, mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist ein Pflanzraster von einem Strauch pro m² zu berücksichtigen. Die Regelungen zur Umsetzung der Anpflanzung erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnaher Gehölzsaum aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Vorhandene heimische Gehölze sind dauerhaft zu erhal-

ten. Um einen naturnahen Gehölzsaum zu schaffen, sind die vorhandenen Gehölze durch die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen, mindestens leichte Heister, 80 - 100 cm, bzw. Sträucher, 60 - 100 cm, mit einem Abstand von 1 m in der Reihe zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Regelungen zur Umsetzung der Anpflanzung erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag oder im Baugenehmigungsverfahren.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Ursprungsplan getroffene örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Höhenbeschränkung von Einfriedungen wird mit aufgenommen, um eine einheitliche Gestaltung und Handhabung entlang der Marientaler Straße zu gewährleisten. Auf der nicht überbaubaren Fläche der Gewerbegebietsflächen dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen, oberhalb von 1,20 m Höhe nur durchsichtig gestaltet sein. Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des Punktes 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

4.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Planänderungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Helmstedt und beinhaltet überwiegend eine halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Der gesamte Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 252 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ als Gewerbegebiet überplant. Demzufolge sind bereits bauliche Anlagen und Versiegelungen zulässig. Diese sollen zur Realisierung einer Tankstelle, um an diesem Standort die Versorgung im Bereich der KFZ- Dienstleistung sicherzustellen, geringfügig erweitert werden. Dazu müssen ursprünglich getroffene Festsetzungen, die zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Ursprungsplanes dienen und somit der Kompensation, verringert werden bzw. entfallen. Dies sind die Festsetzungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen pro Baugrundstück und Maßnahmenfläche. Aufgrund einer veränderten Erschließungssituation, für den hier betrachteten Änderungsbereich, entfällt die im Ursprungsplan vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, entlang der privaten Erschließungsstraße. Eine weitere Festsetzung des Ursprungsplans sah vor, pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche 10 Gehölze als Heister oder Strauch oder aber ein hochstämmigen Baum zu pflanzen sind. Des Weiteren wird die ursprünglich vorgesehene Maßnahmenfläche verringert, da diese den vorhandenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die nicht bepflanzt werden dürfen, entgegenstehen. Um den ursprünglichen Kompensationsbedarf des Ursprungsplanes auch weiterhin zu wahren, sind außerhalb des Planänderungsgebietes flächengleich Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Im südwestlichen Bereich, außerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich eine ehemalige Tonabbaugrube von der Teile das Naturdenkmal Nr. 21 „Frühere Ziegeltongrube Lehrmann“ bilden. In der ehemaligen Abbaugrube hat sich durch einen natürlichen Sukzessionsprozess ein Pionierwald gebildet, sodass nur noch in einem Teilbereich eine Tonwand zu erkennen ist, die zunehmend von dem aufwachsenden Wald

beschattet wird. Für diesen Bestand sind mit der Änderung des B-Planes, im Vergleich zum Ursprungsplan keine weiteren Auswirkungen zu erwarten. Eine gewerbliche Nutzung ist bereits zulässig und ein Heranrücken mit der Baugrenze an den Wald ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Des Weiteren grenzt südlich, auf dem angrenzenden Betriebsgelände der KFZ-Waschboxen ein Binsen-Simsenried nährstoffreicher Standort an das Planänderungsgebiet an. In einem kleinen Flächenumfang ragt dieses sogar in den Planungsraum hinein. Dieses Biotop ist nach § 30 BNatSchG unmittelbar geschützt. Diese Regelung findet nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 des NAGBNatSchG jedoch keine Anwendung, wenn das Biotop nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstanden ist und dort die nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wurde. Im vorliegenden Fall wurde die betroffene Fläche vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes als Acker genutzt, sodass sich aus der Entstehung dieses Biotops keine Auswirkungen auf die dort zulässige Nutzungen ergeben. Aufgrund der Entstehung des Biotopes nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes handelt es sich um kein gesetzlich geschütztes Biotop, gem. § 30 BNatSchG. Weiterhin ist nach gegenwärtigem Baukonzept der Tankstelle keine direkte Bebauung des Binsen-Simsenriedes vorgesehen. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fläche als Rangierbereich für ein- und ausfahrende LKW genutzt wird und Teile des betroffenen Bereiches hierfür befestigt werden müssen. Hierbei soll jedoch soweit möglich Rücksicht auf den Bereich genommen werden, sodass dieses weitestgehend erhalten bleibt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll vor Ort die gewerbliche Nutzung geringfügig erweitert werden. Im Zuge dieser Erweiterungen von baulichen Anlagen durch gewerbliche Nutzungen werden unbebaute Flächen überbaut und versiegelt. Die daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden betreffen durch den Wegfall einer privaten Grünfläche und der Verringerung der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft jedoch nur kleinflächige Bereiche. Die entstehenden Beeinträchtigungen sollen auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert werden. Die Details zur externen Ausgleichsmaßnahme werden im Kap. 4.4.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ näher erläutert.

4.4.1 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG auf-

geführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Fledermäuse

Im Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht völlig ausgeschlossen, jedoch befindet sich der wesentliche Anteil des potentiell geeigneten Gehölzbestandes auch zukünftig in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie in der Maßnahmenfläche. Somit bleibt ein Großteil des Gehölzbestands auch zukünftig erhalten. Es sind jedoch auch Rodungen von Gehölzen vorgesehen. Bei einer Begutachtung des Bestandes konnten keine Astlöcher, Totholz und abstehende Rinde festgestellt werden. Um eine Tötung von Fledermäusen ausschließen zu können, ist der betroffene Gehölzbestand vor der Rodung nochmals zu begutachten. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Damit kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Rodung des Gehölzbestandes und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Fledermäuse

Das Planänderungsgebiet ist durch dessen Lage am Ortsrand der Stadt Helmstedt mit der angrenzenden Marientaler Straße und Gewerbebetrieben mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräuschen und Lichtimmissionen vorbelastet. Die Gehölzstrukturen entlang der Straßen und im südlichen Planänderungsgebiet sowie die halbruderalen Gras- und Staudenflur stellen ein potentiell Jagdgebiet für verschiedene Fledermausarten dar. Dennoch ist eine Bebauung bzw. Versiegelung bereits zulässig. Zudem ist von keinem signifikant hohen Fledermausvorkommen auszugehen. Die wesentlichen Gehölzbestände befinden sich außerhalb des Änderungsgebietes und sind vom Vorhaben nicht betroffen. Diese Situation wird sich zukünftig mit einer Bebauung nicht wesentlich ändern. Es werden auch in Zukunft ausreichend Grünstrukturen im Planänderungsgebiet sowie auch umliegend vorhanden sein, die als Jagdgebiet genutzt werden könnten. Demzufolge können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die Bebauung von Brachflächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Der betroffene Bereich im Planänderungsgebiet ist jedoch bereits von Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Des Weiteren ist eine Bebauung und Versiegelung bereits zulässig. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen und der Gehölzbestand im Planänderungsgebiet von ubiquitären Arten genutzt werden. Mit der Bauzeitenbeschränkung können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Des Weiteren verbleiben im Änderungsgebiet sowie auch umliegend ausreichend Vegetationsstrukturen, sodass die ökologische Funktion weiterhin gewahrt wird. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Fledermäuse

Die betroffenen Gehölze im Planänderungsgebiet könnten zum Teil einen potentiellen Lebensraum beinhalten. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten sind umliegend sowie innerhalb des Änderungsgebietes ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen vorhanden, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen können. Des Weiteren sind die Bäume vor der Rodung nochmals zu begutachten, sollte dabei ein positiver Besatz nachgewiesen werden, sind diese durch das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse im Planänderungsgebiet auszugleichen. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Brachfläche eignen sich trotz ihrer Störwirkungen für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Baufeldfreimachung und sowie einer möglichen Rodung des betroffenen Gehölzbestandes im Planänderungsgebiet außerhalb der Brut- und Setzzeit, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Planänderungsgebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung der Gehölze sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07) durchzuführen sind. Die betroffenen Gehölze sind vor der Rodung nochmals auf möglichen Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse durchzuführen.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung an-

siedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planänderungsgebietes

Der Ausgleich für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erfolgen auf dem städteigenen Flurstück 430/12 der Flur 11 in der Gemarkung Emmerstedt (siehe Anlage 1). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Planänderungsgebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Rechtskraft der 2. Änderung des B-Planes Nr. 342, spätestens in der darauffolgenden Bewirtschaftungsperiode.

Auf dem o.g. Flurstück soll auf einem Teilbereich des Flurstückes, entlang des Gehrenbaches, in einer Breite von ca. 6 m die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und ein Sukzessions-/Uferrandstreifen geschaffen werden. Ziel ist es, auf dem Flurstück durch eine Nutzungsaufgabe den Boden auszuhagern und naturnahe Bodenverhältnisse herzustellen. Eine Einsaat ist nicht erforderlich, da ausreichend Diasporen im Boden vorhanden sein sollten. Mit dieser Maßnahme soll sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellen. Die Fläche ist sich selbst zu überlassen und eine Bewirtschaftung ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung des angrenzenden Gehrenbaches bleibt zulässig. Des Weiteren bleibt eine jährliche Mahd des Gewässerandstreifens nach dem 15.06. zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

Nach der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

4.5 Immissionsschutz

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Vorhaben und den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben, 04/19). Das Schallgutachten kann bei der Stadt Helmstedt eingesehen werden.

Das Gutachten wurde dabei auf der Basis der Errichtung einer Tankstelle sowie einer Waschanlage erstellt. Die Waschanlage soll nun auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan westlich gelegenen Fläche (Flurstück 437/12), auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert werden. Dadurch wird dieser Bereich nicht Bestandteil des Änderungsgebietes.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Der festgesetzte Schallleistungspegel (Lärmkontingente) von 60/50 dB(A)/m² tags/nachts wird für den Änderungsbereich im Gewerbegebiet GE 1 übernommen und für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit berücksichtigt. Die Lärmemissionskontingente geben die zulässige Lärmemission pro qm Grundstücksfläche an. Durch die Festsetzung der Kontingente kann sichergestellt werden, dass bei der Bildung von mehreren Grundstücken innerhalb einer Teilfläche nicht ein einzelnes Grundstück die insgesamt möglichen Schallemissionen ausschöpft und auf den übr-

gen Grundstücken keine Geräusche mehr verursacht werden dürfen (sogenanntes „Windhundprinzip“). Da der Bebauungsplan im Jahre 1995 in Kraft getreten ist, wurde die Berechnung der Immissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 18005 (1987) durchgeführt. Dabei wurden keine Abschirmungen mitberücksichtigt. Als maßgebliche Immissionsorte wurde die schutzbedürftige Bebauung im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgewählt. Insgesamt wurden 5 Immissionsorte berücksichtigt. Die Immissionskontingente sind von den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch den Betrieb der geplanten Tankstelle einzuhalten. Die geplante Tankstelle soll ganzjährig und auch an Sonn- und Feiertagen betrieben werden. Vorgesehen sind sowohl ein PKW- als auch ein LKW-Parkplatz. Darüber hinaus soll der Standort als Verteilstation genutzt werden. Diese Kriterien wurden der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Tankstelle zu Grunde gelegt. Untersucht wurden der Fahrverkehr, die auf den Parkplatz durch Fahr- und Startvorgänge sowie Türen- bzw. Kofferraumschließen und die durch Vorgänge entstehenden Geräusche. Dazu zählen die Emissionen, die an den Zapfsäulen sowie durch den Fahrverkehr der LKW- und PKW-Tankkunden im Ein- und Ausfahrtsbereich entstehen. Darüber hinaus wurden auch die Emissionen, die durch die Kraftstoffanlieferung entstehen, untersucht. Dazu zählen der zusätzliche LKW-Anlieferungsverkehr sowie die Befüllung des Lagertanks. Berücksichtigung fanden auch die Emissionen durch die Verteilfahrzeuge, die ebenfalls zum einen durch die Befüllung der jeweiligen Fahrzeuge sowie durch den Verkehr LKW-Fahrzeuge entstehen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts teilweise überschreiten. An den Immissionsorten, an denen die Immissionskontingente überschritten werden, unterschreiten die zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 15 dB(A). Somit ist das Irrelevanzkriterium der DIN 45691 für diese Fälle erfüllt. Kurzzeitige Geräuschspitzen können sich durch LKW-Druckluftgeräusche und Quietschende Auflieger ergeben. Die Tag-Immissionsrichtwerte werden jedoch an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten. Auch die Nacht-Immissionsrichtwerte können eingehalten werden, da in der Nacht keine Anlieferungen erfolgen. Auch tieffrequente Geräusche unter 100 Hz können ausgeschlossen werden, da keine der Schallquellen der geplanten Tankstelle solchen Anlagen zugeordnet werden kann. Dementsprechend sind somit die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans eingehalten.

Der Schutz der in der näheren Umgebung bestehenden Wohnhäuser kann also durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln gesichert werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand sind daher nicht erforderlich. Diese hätten auch keine ausreichende Wirkung, weil die Schallquellen bei gewerblichen Nutzungen relativ hoch liegen können. Und somit aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar wären.

4.6 Verkehr

Der Geltungsbereich wird durch eine ringförmige Erschließungsstraße erschlossen, die an die Marientaler Straße angebunden ist. Es handelt sich um eine Privatstraße, welche auch weiterhin als solche bestehen bleiben soll. Aus diesem Grund wird ein Teilbereich als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, Private Verkehrsfläche festge-

setzt. Um für die beabsichtigte Ansiedlung einer Tankstelle einen günstigen Grundstückszuschnitt zu erreichen und die Zufahrtssituation zu optimieren, beschränkt sich die private Verkehrsfläche nur auf den nördlichen Bereich der derzeitigen Erschließungsstraße. Die südliche Ringhälfte wird als Gewerbegebiet festgesetzt und ermöglicht eine kurze Anbindung der Tankstelle. Darüber hinaus sind die private Verkehrsfläche sowie ein kleiner Teil des Gewerbegebietes mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Eine direkte Zufahrt über die Marientaler Straße soll vermieden werden, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wurde entlang der Marientaler Straße über die gesamte Ausdehnung der gewerblichen Fläche ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat der Landkreis Helmstedt darauf hingewiesen, dass zur Erschließung des Plangebietes die Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens zu prüfen sei. Dieser Anregung wurde im Nachgang nachgekommen. Es wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme vom Büro Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert eingeholt (Hannover, 02.01.2020). Diese hat zum Ergebnis, dass für die Marientaler Straße Zählergebnisse aus den Jahren 2005, 2010 und 2012 vorliegen, aus denen sich das Verkehrsaufkommen ableiten lässt. In der Spitzenstunde am Nachmittag nimmt die Marientaler Straße eine Verkehrsbelastung von 300 Kfz/h auf, welches die Straße auch zukünftig weiterhin aufnehmen wird. Gemäß der Tabelle 44 der RaSt 06 werden Maßnahmen für Linksabbieger erst ab einer prognostizierten Verkehrsstärke von 400 Kfz/h –in der Richtung, in der abgebogen wird- empfohlen. Die Einsatzgrenzen werden deutlich unterschritten, sodass gem. RaSt 06 keine baulichen Maßnahmen erforderlich werden.

4.7 Bodenschutz, Altablagerungen, Archäologische Funde

Bodenschutz

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb Änderungsgebietes vor. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Altablagerungen

Südlich des Planänderungsgebietes befindet sich im Bereich der ehemaligen Tongrube eine Altablagerung. Diese Lage lässt erwarten, dass sich unmittelbare Auswirkungen für den Planbereich nicht ergeben werden.

Archäologische Funde

Für das Planänderungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Er liegt jedoch im Randbereich des „Schwarzen Berges“, der im 19. Jahrhundert als archäologischer Fundplatz bekannt geworden ist. Angetroffen worden sind Urnengräber der Eisenzeit sowie Gesteinsblöcke, die möglicherweise Überreste von Großsteingräbern bilden. Sollten bei den Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (z.B. Bodenfunde in Form von Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Hölzer, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese unverzüglich gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der unteren Denkmalbehörde (Tel. 05351-17-5201) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531-12160610) zu melden. Möglich-

erwise auftretende Funde oder Befunde sind gemäß §§ 14 und 15 NDSchG zu sichern. Die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Unterlassung der o.g. Anzeigepflicht bei der UDSchB als Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann.

4.8 Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Trinkwasserleitung, welche im Rahmen der Durchführung der Planung verlegt wird. Die neue Trasse wird als „Fläche, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist“ festgesetzt. Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Purena.

- **Abwasserbeseitigung**

Ein Schmutzwasserkanal quert das Planänderungsgebiet. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über diesen Kanal erfolgen. Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden auf den tatsächlichen Verlauf der Kanäle angepasst.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Slomka & Harder kam zu dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagwasser aufgrund des nicht durchlässigen bzw. nur gering durchlässigen Bodens in flachen Mulden versickert bzw. rückgehalten oder über die Regenwasserkanalisation abgeführt werden sollte. Diesem wird im Rahmen der Durchführung nachgekommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte eine detaillierte Prüfung hinsichtlich der Versickerung der Niederschläge erfolgen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die *Strom- und Gasversorgung* erfolgt durch die Avacon AG. Eine durch den Geltungsbereich verlaufende Gasleitung sollverlegt werden. Die neue Trasse wird als „Fläche, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten ist“ festgesetzt.

- **Abfallentsorgung**

Die *Abfallentsorgung* erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

5. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Gewerbegebiet	0,73
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,13
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,04
Bruttobauland	0,9

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für den Haushalt der Stadt Helmstedt keine Kosten.

8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im Planänderungsgebiet soll nach der Zielsetzung der Stadt Helmstedt eine Tankstelle errichtet werden. Durch das bereits nördlich angrenzende vorhandene Autohaus und der geplanten Waschstraße ist die vorgesehene Tankstelle im Änderungsbereich eine ideale Ergänzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung, um die Versorgung im Bereich der KFZ- Dienstleistungen im nördlichen Bereich von der Stadt Helmstedt sicherzustellen.

Um die vorgesehene Nutzung realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,6) für die geplante Tankstelle nicht ausreichend ist. Die Grundflächenzahl soll im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens auf 0,8 erhöht werden. Ebenso ist aufgrund der geplanten Grundstücksteilung eine Änderung im Bereich der Erschließung erforderlich. Zusätzlich werden auch die erforderlichen Leitungsrechte entsprechend des Bestandes aktualisiert und die Baugrenzen angepasst.

Es ist Ziel der Stadt Helmstedt, mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen, Neuansiedlung und die Existenz der Betriebe zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten und neu zu schaffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), DIN 18005
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt (2004).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotopie der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten,

ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), DIN 18005

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die DIN 18005 gibt Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor. Da der Bebauungsplan im Jahre 1995 in Kraft getreten ist, wurde die Berechnung der Immissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 18005 (Stand 1987) durchgeführt. Dabei wurden keine Abschirmungen mitberücksichtigt,

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt (LRP, 2004)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

Karte I: Wichtige Bereiche Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem LRP beinhaltet das Planänderungsgebiet überwiegend Bereiche mit einer stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften. Nur im Bereich der ehemaligen Tongrube, welche südwestlich außerhalb des Planänderungsgebietes liegt, wird ein Bereich mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften abgebildet. Die östlich gelegenen Waldflächen werden als Bereiche mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt, welche durch eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit gekennzeichnet sind.

Karte II: Wichtige Bereiche Boden

Nach dem LRP befinden sich im Änderungsgebiet Böden, die wenig bzw. stark beeinträchtigt sind.

Karte III: Wichtige Bereiche Grundwasser

Der LRP zeigt für das Planänderungsgebiet überwiegend mäßig bzw. stark beeinträchtigte Bereiche für die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt. Nordwestlich außerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich ein wenig beeinträchtigter Bereich. Weiterhin befinden sich das Planänderungsgebiet sowie die Stadt Helmstedt in einem Gebiet, bei denen Ackerflächen eine mittlere potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Pflanzenschutzmittel (Dichlorprop und Mecoprop) aufweisen.

Karte IV: Wichtige Bereiche Oberflächenwasser

Nach dem LRP befindet sich das Planänderungsgebiet in einem Bereich mit beeinträchtiger Retentionsfunktion. Westlich grenzt das Planänderungsgebiet zudem an einen Bereich mit mittlerer Grundwasserneubildung im Jahresmittel an.

Karte V: Wichtige Bereiche Klima / Luft

Das Planänderungsgebiet befindet sich nach dem LRP in einem Bereich der im Naturhaushalt und für den Menschen in seiner Funktionsfähigkeit für Klima / Luft beeinträchtigt ist. Die östlich gelegenen Wälder werden als wenig beeinträchtigte Bereiche dargestellt.

Karte VI: Wichtige Bereiche Vielfalt, Eigenart und Schönheit

Das Planänderungsgebiet befindet sich in Bereichen, die als nicht bis mäßig beeinträchtigt in ihrer Funktionsfähigkeit für Erholung in Natur und Landschaft sind.

Karte VIII: Maßnahmen- und Entwicklungen

Südwestlich, außerhalb des Planänderungsgebietes, ist das Naturdenkmal Nr. 21 „Frühere Ziegeltongrube Lehrmann“ vorhanden. Nordöstlich auf der gegenüberliegenden Seite der B 244 befindet sich ein Bereich, der die Voraussetzungen für ein geschützten Landschaftsbestandteil nach § 28 NNatG erfüllt. Die östlich gelegenen Waldbereiche bilden das Landschaftsschutzgebiet Nr. 15 „Lappwald“. Weiter östlich wird ein Bereich dargestellt, der die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet nach § 24 NNatG erfüllt.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2019 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Helmstedt (2004).

8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

8.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Planänderungsgebiet liegt im Naturraum der „Helmstedter Mulde“. Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) stellt für das Planänderungsgebiet den Bodentypen Pseudogley dar. Der Pseudogley ist ein von Stauwasser geprägter Boden, der sich primär auf dicht gelagertem Geschiebelehm mit sandiger Deckschicht entwickelt. Dieser mittel- bis tiefgründige Boden ist typisch für Naturräume, in denen Grundmoränen-

platten vorherrschen. Es handelt sich um keinen in Niedersachsen geschützten Bodentypen. Bezogen auf das Ertragspotential weist das Planänderungsgebiet im östlichen Bereich ein sehr hohes und im westlichen Teil ein äußerst geringes natürliches ackerbauliches Ertragspotential auf.

Im Planänderungsgebiet ist eine Baugrunduntersuchung mit Rammkernsondierungen erfolgt (Dr.-Ing. Slomka & Harder Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, 2019). Es sind 15 Sondierungen bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft worden. Von diesen wurden 11 im Bereich des Planänderungsgebietes und 4 weitere nordöstlich außerhalb des Planänderungsgebietes im Bereich einer geplanten Waschstraße platziert. Die Ergebnisse zeigen, dass ein 0,3 - 0,8 m mächtiger, schluffiger, feinsandiger, toniger Mutterboden in lockerer Lagerung bzw. mit weicher bis steifer Konsistenz ansteht. Darunter befinden sich bis zur jeweiligen Endteufe tertiäre Schluffe und Feinsande in weicher bis steifer Konsistenz bzw. in mitteldichter bis dichter Lagerung sowie Tone, Tonmergelsteine und Tonsteine des unteren Lias in steifer bis halbfester bis fester Konsistenz. Die tertiären Schluffe führen Sandlagen und sind, wie die unterlagernden Tone, Tonmergelsteine und Tonsteine des unteren Lias, homogen ausgebildet. Bodenverunreinigungen sind im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet im Wesentlichen bereits als Gewerbegebiet überplant. Derzeit werden die Flächen nicht bewirtschaftet und es hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur ausgebildet. Bei einer Nichtdurchführung der Planung könnte bereits ein Großteil des Änderungsgebietes mit einer gewerblichen Nutzung bebaut sein oder die Flächen würden weiter brachfallen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Planänderungsgebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ als Gewerbegebiet überplant. Demzufolge sind bauliche Anlagen und Versiegelungen bereits zulässig. Der rechtsverbindliche B-Plan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. eine maximale zulässige Versiegelung von 80 % vor.

Mit der geplanten Änderung des B-Planes soll die Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Versiegelung von Boden geringfügig erweitert werden. Dazu sollen ursprünglich vorgesehene Grünflächen, Maßnahmenflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verkleinert und als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen werden zukünftig unbebaute Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisherigen unbebauten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 0 - 50 mm/a und ist damit als gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im Planänderungsgebiet als hoch eingestuft.

Nach der Baugrunduntersuchung (Dr.-Ing. Slomka & Harder Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, 2019) konnte im westlichen Bereich des Planänderungsgebiets, im Bereich der geplanten Verkaufsflächen der Tankstelle kein Grundwasser angetroffen werden. Im restlichen Planänderungsgebiet wurde das Grundwasser zwischen 0,8 - 1,8 m unter GOK angetroffen. Die in die Schluffe eingeschalteten Sandlagen sind grundwasserführend. In den Sanden tritt Stauwasser auf. In niederschlagsreichen Zeiten können sich die Niederschläge in Teilbereichen des Planänderungsgebiets bis zur Geländeoberfläche aufstauen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Schluffe, Tone, Tonmergelsteine und Tonsteine und dem Auftreten von Stauwasser in den Feinsanden ist in Teilbereichen mit drückendem Wasser zu rechnen. Dieses sollte mittels einer Dränage abgeführt werden. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Planänderungsgebiet zunehmend weiter brachfallen oder gemäß B-Plan Nr. 342 mit einem Gewerbegebiet bebaut sein.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Dem Planänderungsgebiet wird aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate von 0 - 50 mm/a sowie dem Fehlen von Oberflächengewässern eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugeteilt. Des Weiteren ist eine Bebauung bzw. Versiegelung im Änderungsgebiet, gemäß B-Plan Nr. 342, bereits zulässig.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Slomka & Harder, 2019) kam zu dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagwasser aufgrund des nicht durchlässigen bzw. nur gering durchlässigen Bodens in flachen Mulden versickert oder über die Regenwasserkanalisation gedrosselt abgeführt werden soll. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Helmstedt beträgt 13,75 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:50.000).

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes könnte die angestrebte gewerbliche Nutzung nicht verwirklicht werden und es müsste aller Voraussicht ein anderer Standort, der wohlmöglich weitaus wertvollere Bereiche von Natur und Landschaft beinhaltet, in Anspruch genommen werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 252 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ werden eine private Grünfläche und Teilbereiche einer Maßnahmenfläche als Gewerbegebiete ausgewiesen. Demzufolge wird nur eine geringfügig höhere Flächenversiegelung dauerhaft zugelassen. Des Weiteren wird ein Standort überplant, der bereits baulich deutlich vorbelastet ist. Dementsprechend wird die Planung dem § 1 a BauGB gerecht, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird. Mit der Änderung des B-Planes soll an diesem Standort die Versorgung im Bereich der KFZ- Dienstleistung sichergestellt werden.

8.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Helmstedt und wird derzeit nicht bewirtschaftet, sodass die Flächen zunehmend brachfallen. Nördlich und südlich sind bereits bestehende gewerbliche Nutzungen vorhanden. Umliegend sowie in Teilbereich im Planänderungsgebiet sind Gehölzstrukturen vorhanden. Diese gehen in südwestlicher bzw. nordöstlicher Richtung vermehrt in Waldbereiche über. Die vorhandenen Freiflächen im Änderungsgebiet sowie die Waldbereiche dienen der Frisch- und Kaltluftentstehung und tragen zu einem guten Luftaustausch in der Stadt Helmstedt bei.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Planänderungsgebiet weiterhin brachfallen und somit einen Beitrag zur Frisch- und Kaltluftentstehung leisten oder gemäß des Ursprungsbebauungsplanes mit einem Gewerbegebiet bebaut sein.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Planänderungsgebiet ist bereits mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet überplant. Demzufolge sind bauliche Anlagen und Versiegelungen bereits zulässig. Mit der Änderung des B-Planes werden eher kleinflächig private Grünflächen, Maßnahmenflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Gewerbegebiet überplant. Mit dieser zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese leichten Temperaturerhöhungen werden jedoch von den umliegenden Wäldern und freie Landschaft deutlich reduziert, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen.

8.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Planänderungsgebiet besteht überwiegend aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Im südwestlichen Planänderungsgebiet entlang der Oberkante der ehemaligen Tongrube befindet sich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE), welches von Kiefern dominiert wird. Im südlichen Planänderungsgebiet sind angrenzend zu den KFZ-Waschboxen (OG) eine Strauch-Baumhecke (HFM) und ein Ziergebüsch/-hecke (BZ) vorhanden. Auf dem südlich angrenzenden Betriebsgelände der KFZ-Waschboxen befindet sich ein Binsen-Simsenried nährstoffreicher Standorte (NSBm). Von diesem liegt ein kleiner Teilbereich im südlichen Planänderungsgebiet. Im nordöstlichen Planänderungsgebiet befindet sich eine Straße (OVS), die als Zuwegung zum Planänderungsgebiet sowie für den bestehenden Betrieb nördlich des Planänderungsgebiets dient. Entlang der Straße sowie im Bereich zwischen dem nördlichen Betrieb und der Marientaler Straße hat sich ein artenreicher Scherrasen (GRR) ausgebildet. Entlang der Marientaler Straße verläuft in länglicher Ausdehnung eine halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Zusätzlich befinden sich entlang der Marientaler Straße Einzelbäume (HBE), von diesen befinden sich drei im Planänderungsgebiet. Ansonsten grenzt das Planänderungsgebiet im westlichen Bereich an eine Lehm- und Lösswand (DSL) sowie einen Pionier- und Sukzessionswald (WPS) an, der in der ehemaligen Tongrube entstanden ist. Diese Biotoptypen befinden sich vollständig außerhalb des Planänderungsgebietes.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Planänderungsgebiet weiterhin mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur bewachsen oder gemäß B-Plan Nr. 252 mit einem Gewerbegebiet bebaut sein.

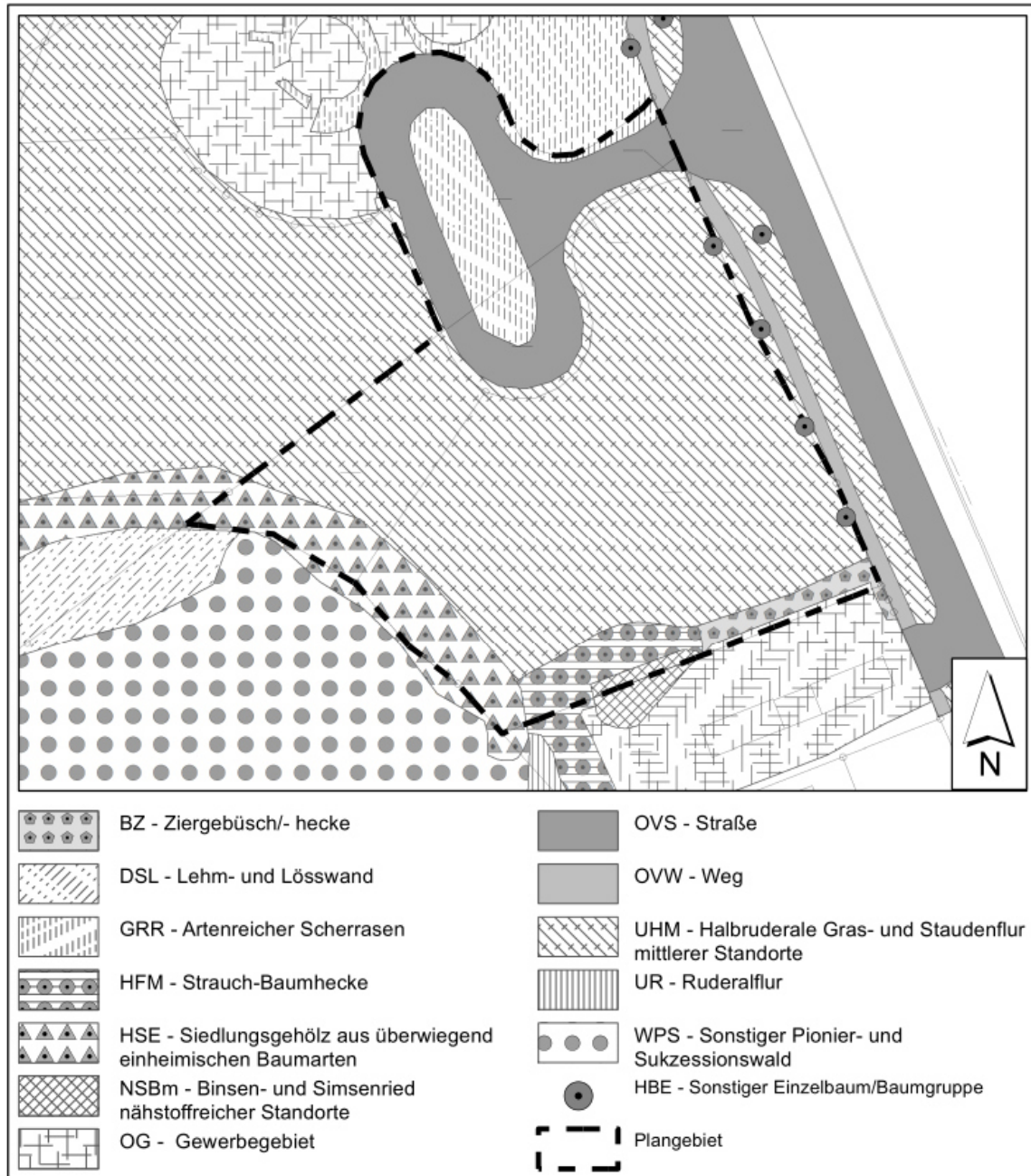


Abb. 2: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung;

W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung;

W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zu- stand	Kompen- sations- bedarf
Innerhalb des Planänderungsgebietes			
- Ziergebüsch/- hecke (BZ)	1	1	-
- Artenreicher Scherrasen (GRR)	2	1	-
- Strauch- Baumhecke (HFM)	3	1	-
- Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	3	1/3	-
- Binsen-Simsenried nährstoffreicher Standorte (NSBm)	5	1	-
- Gewerbegebiet (OG)	1	1	-
- Straße (OVS)	1	1	-
- Weg (OVW)	1	1	-
- Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	1	-
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E	-
Außerhalb des Planänderungsgebietes			
- Lehm- und Lösswand (DSL)	3	3	
- Artenreicher Scherrasen (GRR)	2	2	
- Strauch- Baumhecke (HFM)	3	3	
- Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	3	3	
- Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte (NSBm)	5	5	
- Gewerbegebiet (OG)	1	1	
- Straße (OVS)	1	1	
- Weg (OVW)	1	1	
- Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	3	
- Ruderalflur (UR)	3	3	
- Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS)	3	3	
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E	

Das Planänderungsgebiet ist bereits mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet überplant. Demzufolge sind die vorgefundenen Biotoptypen, welche vorwiegend von mittlerer Bedeutung sind, planungsrechtlich nicht vorhanden und die

Situation vor Ort ist als Gewerbegebiet zu bewerten. Lediglich von Bedeutung sind die ursprünglich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen pro Baugrundstück sowie die Maßnahmenfläche. Diese Flächen sollen mit der Erweiterung des Gewerbegebietes verringert werden bzw. entfallen. Die ursprünglichen Festsetzungen dienen der Minimierung der erheblichen Beeinträchtigungen des Ursprungsplanes und somit beinhalten diese Kompensationsmaßnahmen. Um den Ausgleich weiterhin zu wahren sind außerhalb des Planänderungsgebietes flächengleiche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Für den südwestlich angrenzenden Pionier-/ Sukzessionswald sind mit der Änderung des B-Planes, im Vergleich zum Ursprungsplan keine weiteren Auswirkungen zu erwarten. Eine gewerbliche Nutzung ist bereits zulässig und ein Heranrücken mit der Baugrenze an den Wald ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Das Binsen-Simsenried nährstoffreicher Standorte befindet sich überwiegend auf dem südlich angrenzenden Gelände der KFZ-Waschboxen. Dieses Biotop ist nach § 30 BNatSchG unmittelbar geschützt. Diese Regelung findet nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 des NAGBNatSchG jedoch keine Anwendung, wenn das Biotop nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstanden ist und dort die nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wurde. Im vorliegenden Fall wurde die betroffene Fläche vor Inkrafttreten des B-Plans als Acker genutzt, sodass sich aus der Entstehung dieses Biotops keine Auswirkungen auf die dort zulässige Nutzungen ergeben. Aufgrund der Entstehung des Biotopes nach Inkrafttreten des B-Planes Nr. 252 handelt es sich um kein gesetzlich geschütztes Biotop, gem. § 30 BNatSchG. Weiterhin ist nach gegenwärtigem Baukonzept der Tankstelle keine direkte Bebauung des Binsen-Simsenriedes vorgesehen. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fläche als Rangierbereich für ein- und ausfahrende LKW genutzt wird und Teile des betroffenen Bereichs hierfür befestigt werden müssen. Hierbei soll jedoch soweit möglich Rücksicht auf den Bereich genommen werden, sodass dieses weitestgehend erhalten bleibt.

Auf das Schutzgut Pflanzen entstehen mit der Verringerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Maßnahmenfläche erhebliche Beeinträchtigungen. Diese sind flächengleich außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Tiere

Das Planänderungsgebiet besteht vorwiegend aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, welche zum Teil von Gehölzstrukturen und bestehenden Betrieben gesäumt wird. Planungsrechtlich ist der gesamte Änderungsbereich als Gewerbegebiet überplant. Demzufolge ist eine Bebauung im Änderungsgebiet bereits zulässig. Durch die östlich verlaufende Marientaler Straße sowie die angrenzenden Betriebe im Süden und Norden sind im Planänderungsgebiet bereits deutliche Störeinkwirkungen vorhanden. Demzufolge sind die Flächen für Offenlandbrüter nur sehr eingeschränkt geeignet. Der Gehölzbestand im südwestlichen Planänderungsgebiet bietet potentiellen Lebensraum für verschiedene Arten, die im Wesentlichen bestehen bleiben bzw. ergänzt werden. In nordöstlicher Richtung, im Landschaftsschutzgebiet „Lappwald“, sind weitere großflächige Gehölzlebensräume vorhanden.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die Flächen im Planänderungsgebiet weiterhin brachfallen oder gemäß B-Plan Nr. 252 mit einem Gewerbegebiet bebaut sein.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung als eher eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es befinden sich auch weiterhin angrenzend umfangreiche Waldflächen, die als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Des Weiteren entstehen mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern neue potentielle Lebensräume.

Während der Bautätigkeit können zeitweilig Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Planänderungsgebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe 4.3.1 Artenschutz). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

8.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Helmstedt. Der Planungsraum beinhaltet vorwiegend eine halbruderales Gras- und Staudenflur. Das Planänderungsgebiet ist umliegend zur angrenzenden gewerblichen Nutzung von weitläufigen Waldflächen umgeben. Demzufolge wird das Planänderungsgebiet in weiten Bereichen bereits zur freien Landschaft abgeschirmt. Weiterhin ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 252 eine Bebauung im Änderungsgebiet bereits zulässig. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Planänderungsgebiet zunehmend weiter brachfallen oder gemäß B-Plan Nr. 252 mit einem Gewerbegebiet bebaut sein.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Das Planänderungsgebiet ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 252 als Gewerbegebiet überplant. Demzufolge sind bauliche Anlagen und Versiegelungen bereits zulässig. Die geringfügigen Erweiterungen der gewerblichen Nutzung im Änderungsgebiet werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Das Landschaftsbild im Planänderungsgebiet ist aufgrund der angrenzenden Betriebe sowie der vorhandenen Straße deutlich vorbelastet. Zudem werden die späteren baulichen Anlagen mit den vorgesehenen Anpflanzungen deutlich geringer in die Wahrnehmung geraten. Dahingehend sind mit der Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

8.3.6 Schutzgut Mensch

Wohn- und Arbeitsumfeld

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Helmstedt, zwischen der Bundesstraße B 244 und der angrenzenden Marientaler Straße. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Autohaus und im Süden Boxen für die Autowäsche. Südöstlich des Planänderungsgebietes befinden sich weitere bestehende Betriebe. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in einer Entfernung von mindestens 150 m vom Änderungsgebiet entfernt. Die Wohnnutzungen in der Nähe des Planänderungsgebietes sind schon durch Schallimmissionen aus der gewerblichen Nutzung vorbelastet.

Aufgrund von Festsetzungen von Schalleistungspegeln im Bebauungsplan werden die möglichen Emissionen der Tankstelle bereits eingeschränkt.

Immissionen

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Vorhaben und den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben, 04/19). Das Schallgutachten kann bei der Stadt Helmstedt eingesehen werden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreiten. Auch die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen können eingehalten werden. Tieffrequente Geräusche unter 100 Hz können ausgeschlossen werden, da keine der Schallquellen der geplanten Tankstelle solchen Anlagen zugeordnet werden kann. Dementsprechend sind die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans eingehalten.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt für den Änderungsbereich einen Siedlungsbereich der Stadt Helmstedt dar. Unmittelbar angrenzend stellt das RROP ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung dar. Die Bundesstraße 244 wird im RROP als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Änderungsgebiet ist für die Erholungsnutzung von untergeordneter Bedeutung und ist als Gewerbegebiet überplant.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Wohnumfeld im Planänderungsgebiet ist bereits gewerblich vorbelastet. Zudem beinhaltet das Planänderungsgebiet keine wesentlichen Erholungsfunktionen. Nach dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 252 ist eine gewerbliche Nutzung bereits zulässig. Für das Schutzgut Mensch entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Landkreis Helmstedt teilte in einer Stellungnahme vom 31.07.2013 mit, dass für das Planänderungsgebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Jedoch verwies der Landkreis auf die Lage am Rande des „Schwarzen Berges“, dort wurden Urnengräber der Eisenzeit sowie Gesteinsblöcke, die möglicherweise Überreste von Großsteingräbern bilden, angetroffen. Damit kann ein Vorkommen von Kulturdenkmälern nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten dahingehend bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde) angetroffen werden, sind diese unverzüglich den zuständigen Behörden zu melden. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen können nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter vermieden werden.

8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Gewerbegebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

8.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die Flächen im Planänderungsgebiet weiterhin überwiegend brachfallen und aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte bestehen oder gemäß B-Plan Nr. 252 mit einem Gewerbegebiet bebaut werden.

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgrund der Überplanung als Gewerbegebiet, rechtsverb. B-Plan Nr. 252, eine geringe Bedeutung besitzt,
- der bereits durch angrenzende Gewerbebebauungen vorgeprägt ist,
- der durch umliegende Wälder gut abgeschirmt bzw. eingegrünt wird, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Höchstmaß der Firsthöhe auf max. 9 m, und
- Anpflanzung von Gehölzen in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
Schutzgut Boden	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch weitere Versiegelungen/Bebauungen entsteht ein zusätzlicher Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Wasser	
Überbauung von Flächen (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund sehr geringer Grundwasserneubildungen und geringfügige Erweiterung von gewerblicher Nutzung → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung von unbebauten Flächen	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben; Bebauung jedoch bereits zulässig. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete; geringfügige Erweiterung von gewerblicher Nutzung → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Bebauung bereits zulässig; planungsrechtlich Gewerbegebiet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Planungsrechtlich Gewerbegebiet; jedoch Verringerung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmenfläche und Wegfall textlicher Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen pro 100 m ² Grundstücksfläche → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Errichtung von baulichen Anlagen (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar, jedoch bereits zulässig. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Geringfügige Erweiterung von baulichen Anlagen → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines Gewerbegebietes	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Geringfügige Erweiterung von baulichen Anlagen; Schaffung von Arbeitsplätzen → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- Schutzgut Pflanzen (durch Verringerung von Flächen zum Anpflanzen, Maßnahmenfläche und Wegfall textlicher Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen pro 100 m² Grundstücksfläche)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter 4.4.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

Planänderungsgebiet gesamt: ca. 8.890 m²

Davon:

- Gewerbegebiet (GE 1): ca. 6.990 m²
 - o davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 260 m²
- Gewerbegebiet (GE 2): ca. 280 m², zulässige Grundfläche 150 m²
- Flächen für Maßnahmen von Natur und Landschaft: ca. 340 m²
- Private Verkehrsfläche: ca. 1.280 m²

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“

Planänderungsgebiet gesamt: ca. 8.890 m²

Davon:

- Gewerbegebiet (GE 1): ca. 5.890 m² davon:
 - o Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: ca. 705 m²
- Gewerbegebiet (GE 2): ca. 335 m², zulässige Grundfläche 150 m²
- Flächen für Maßnahmen von Natur und Landschaft: ca. 525 m²
- Private Grünfläche: ca. 380 m²
- Geh- u. Fahrleitungsrecht zur Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche: ca. 1.760 m²

Private Verkehrsfläche

- bereits mit Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ überplant: ca. 1.760 m² (als Geh- u. Fahrleitungsrecht zur Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche)

ca. 1.280 m² - ca. 1.760 m² (als Geh- u. Fahrleitungsrecht zur Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche) = ca. - 480 m² ~ kein Kompensationsbedarf für private Verkehrsfläche (zukünftig GE 1, siehe unten)

Gewerbegebiet (GE 1): ca. 6.990 m²

- bereits mit Bebauungsplan Nr. 252 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ überplant: ca. 5.890 m² (als GE) und ca. 480 m² (als Geh- u. Fahrleitungsrecht)

ca. 6.990 m² - ca. 5.890 m² - ca. 480 m² = ca. 620 m²

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Gewerbegebietes (GE 1) im Planänderungsgebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung im GE 1 von 80 % ausgegangen.

ca. 620 m² x 0,8 = ca. 500 m²

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) ist eine Versiegelung mit einer Grundfläche von 150 m² zulässig.

Gewerbegebiet (GE 2): zulässige Grundfläche 150 m²

- zulässige Grundfläche 150 m² bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252

kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für GE 2
<i>Betroffenes Schutzgut: Boden</i> <u>Gewerbegebiet (GE 1)</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 500 m ² x 0,5 => <u>ca. 250 m²</u> Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden: ca. 250 m²
<u>Extern:</u> - ca. 250 m ² Flurstück 430/12, Flur 11 in der Gemarkung Emmerstedt

Schutzgut Pflanzen

Mit der 2. Änderung des B-Plans ergibt sich ein Kompensationsbedarf durch die Verringerung von Anpflanz- und Maßnahmenflächen sowie dem Wegfall der ursprünglichen textlichen Festsetzung Nr. 6 pro 100 m² Grundstücksfläche sind 10 heimische Laubgehölze zu pflanzen, die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 252 festgesetzt waren. Mit der Verringerung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Umfang von ca. 445 m² und der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von ca. 185 m² entstehen auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Auch durch den Wegfall der textlichen Festsetzung „Anpflanzen pro 100 m² Grundstücksfläche“ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf. Die textliche Festsetzung sagt aus, dass pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche 10 heimische Sträucher oder ein heimischer Baum zu pflanzen ist. Damit ergibt sich für die ca. 6.225 m² im Ursprungsplan als GE ausgewiesene Fläche ein Bedarf von 63 Bäumen oder 630 Sträuchern. Auf diese lässt sich jedoch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechnen, hier ca. 260 m². Damit verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 370 (630 - 260) Sträuchern oder ca. 370 m². Für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von ca. 1.000 m² (ca. 445 m² + ca. 185 m² + ca. 370 m²). Der erforderliche Ausgleich von ca. 1.000 m² erfolgt außerhalb des Planänderungsgebietes auf einer externen Fläche.

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben im Planänderungsgebiet verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgüter Boden und Pflanzen erfolgen außerhalb des Änderungsgebietes auf einer externen Fläche. Die Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Kap. 4.4.2 „Ausgleichsmaßnahmen“. Dahingehend wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter von insgesamt ca. 1.250 m² vollständig erbracht.

8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Da der Standort verkehrsgünstig direkt an der A 2 liegt, gibt es zu diesem Standort, auch im Hinblick auf den Immissions- und Umweltschutz keine gleichwertigen Alternativen für die Errichtung einer Tankstelle. Um eine Versorgung und den wachsenden Bedarf für LKWs und die Versorgung der Region mit Kraftstoff sicher zu stellen, sind entsprechende, ausreichend dimensionierte, gewerbliche Flächen bereitzustellen. Diesem wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „nachgekommen. Das mit der Tankstelle vorgesehene kleine Bistro zugunsten der Fahrer stellt keine Konkurrenz zu den umliegenden Nutzungen dar.

8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 430/12 der Flur 11 in der Gemarkung Emmerstedt ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Helmstedt zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Sukzession-/Uferrandstreifens nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Helmstedt zu hinterlegen.

8.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

8.9 Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle am nördlichen Ortsrand der Stadt Helmstedt geschaffen werden. Durch das bereits nördlich angrenzende vorhandenen Autohaus und der geplanten Waschstraße ist die vorgesehene Tankstelle im Änderungsbereich eine ideale Ergänzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung, um die Versorgung im Bereich der KFZ-Dienstleistungen im nördlichen Bereich von der Stadt Helmstedt sicherzustellen.

Um die vorgesehene Nutzung realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,6) für die Tankstelle nicht ausreichend ist. Die Grundflächenzahl soll im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens auf 0,8 erhöht werden. Ebenso ist aufgrund der geplanten Grundstücksteilung eine Änderung im Bereich der Erschließung erforderlich. Zusätzlich werden auch die erforderlichen Leitungsrechte entsprechend des Bestandes aktualisiert.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Genehmigungsfähigkeit der Tankstelle überprüft. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Der festgesetzte Schalleistungspegel von 60/50 dB(A)/m² tags/nachts wird für den Änderungsbereich übernommen. Da der Bebauungsplan im Jahre 1995 in Kraft getreten ist, wurde die Berechnung der Immissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 18005 (1987) durchgeführt. Dabei wurden keine Abschirmungen mitberücksichtigt. Als maßgebliche Immissionsorte wurde die schutzbedürftige Bebauung im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgewählt. Insgesamt wurden 5 Immissionsorte berücksichtigt. Die Immissionskontingente sind von den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch den Betrieb der geplanten Tankstelle einzuhalten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts teilweise überschreiten. An den Immissionsorten, an denen die Immissionskontingente überschritten werden, unterschreiten die zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 15 dB(A). Somit ist das Irrelevanzkriterium der DIN 45691 für diese Fälle erfüllt. Kurzzeitige Geräuschspitzen können sich durch LKW-Druckluftgeräusche und Quietschende Auflieger ergeben. Die Tag-Immissionsrichtwerte werden jedoch an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten. Auch die Nacht-Immissionsrichtwerte können eingehalten werden, da in der Nacht keine Anlieferungen erfolgen. Auch tieffrequente Geräusche unter 100 Hz können ausgeschlossen werden, da keine der Schallquellen der geplanten Tankstelle solchen Anlagen zugeordnet werden kann. Dementsprechend sind somit die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans eingehalten.

Das Planänderungsgebiet ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 342 als Gewerbegebiet überplant. Demzufolge sind bauliche Anlagen und Versiegelungen im Änderungsgebiet bereits zulässig. Diese sollen zur Realisierung einer Tankstelle, um an diesem Standort die Versorgung im Bereich der KFZ- Dienstleistung sicherzustellen, geringfügig erweitert werden. Dazu müssen ursprüngliche Festsetzungen, die zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Ursprungsplanes dienen und somit dem Ausgleich, verringert werden bzw. entfallen. Dies sind die Festsetzungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen pro Baugrundstück sowie die Maßnahmenfläche. Um den Ausgleich weiterhin zu wahren, sind außerhalb des Planänderungsgebietes flächengleiche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Weiterhin werden mit der Änderung zusätzliche Bereiche im Planänderungsgebiet als Gewerbeflächen ausgewiesen. Damit ist eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Boden verbunden und es sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen sind vollständig ausgleichbar. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Planänderungsgebietes auf einer gemeindeeigenen externen Ausgleichsfläche.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen als vollständig kompensiert.

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

Stand: 01/2020

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche, Flst. 430/12, Flur 11, Gem. Emmerstedt

9. QUELLENVERZEICHNIS

DR.-ING. SLOMAKA & HARDER: Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften für den Neubau einer Tankstelle mit Verteilerstation und Waschstraße Marientaler Straße in 38350 Helmstedt. Dr. – Ing Slomka & Harder Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Langenhagen; Stand: 16.03.2019

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

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

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

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

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

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Stand 2008.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

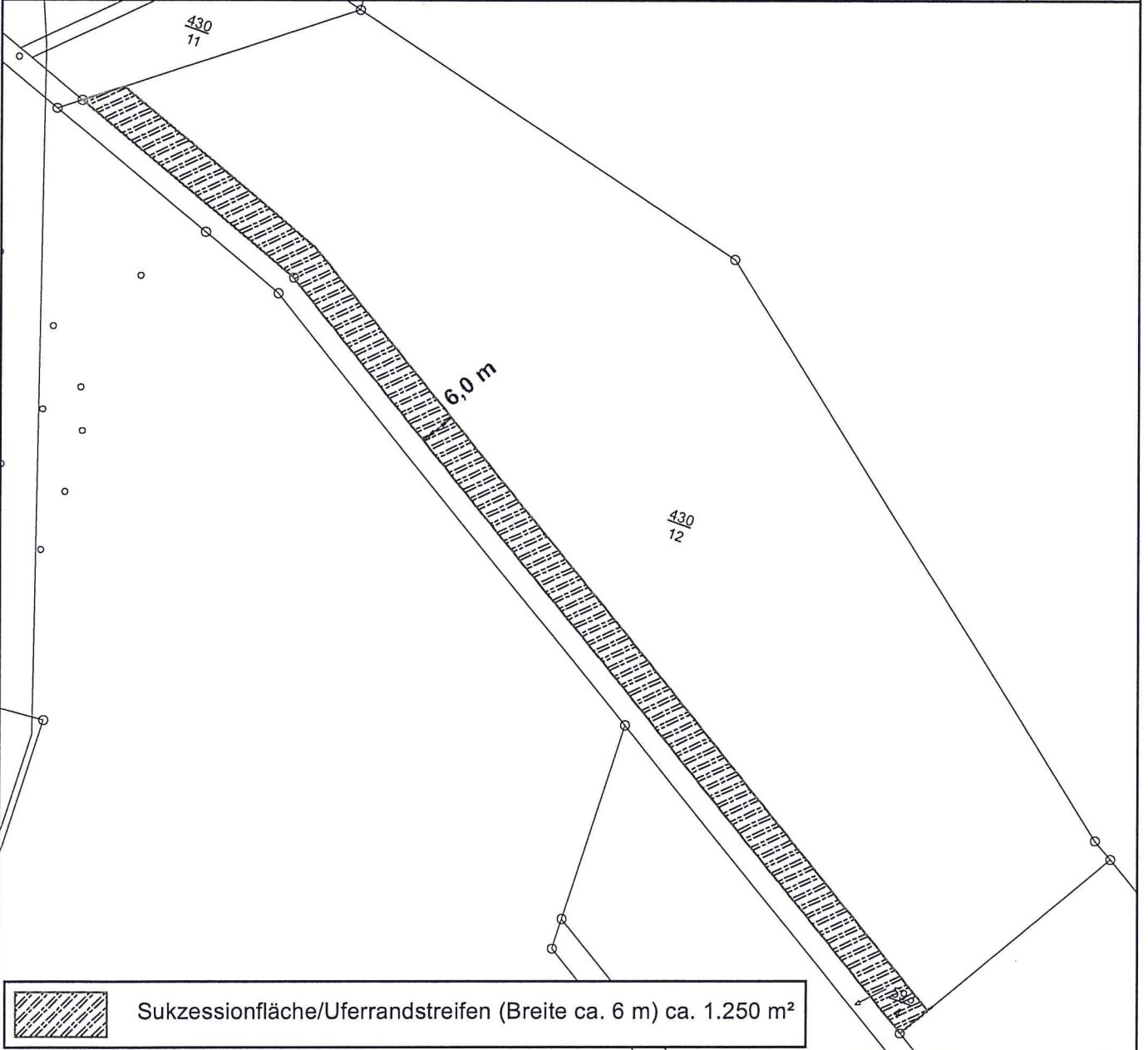
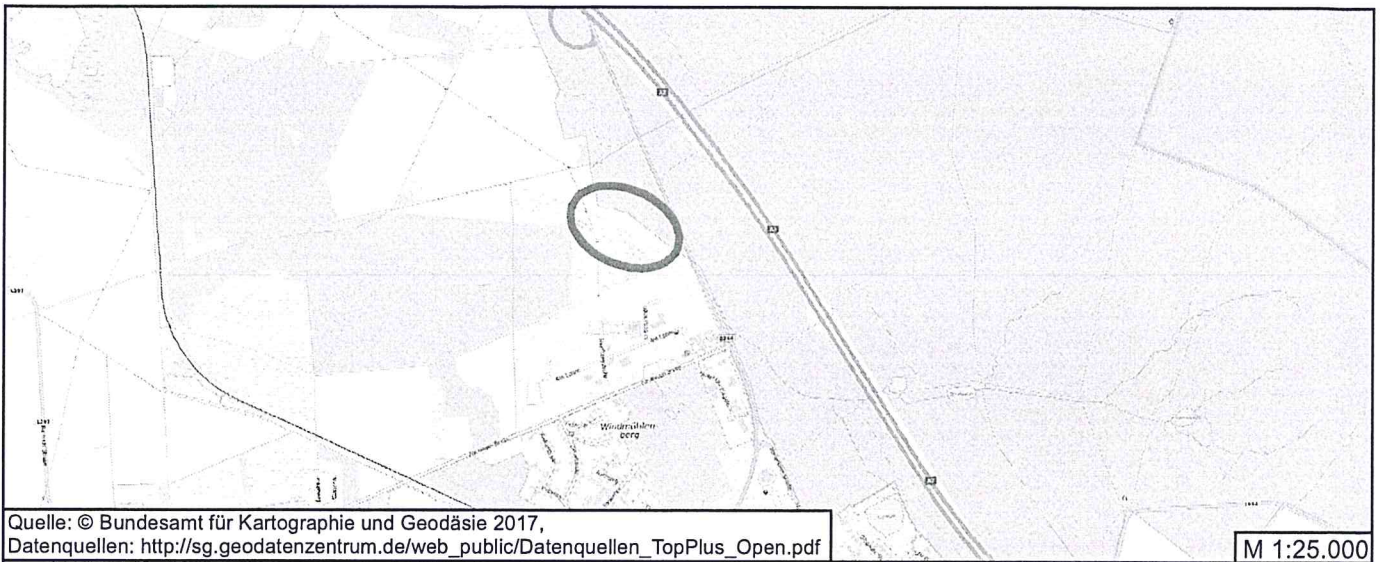
PlanZV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.

NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104.

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

DIN 18005 - Deutsches Institut für Normung: Schallschutz für Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/2002.



Externe Ausgleichsfläche		Stadt Helmstedt B-Plan Nr. B 342 - 2. Änderung "Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord"			
Flurstück 430/12 der Flur 11	 N	Datum:	Maßstab:	Quelle:	Anlage:
Gemarkung Emmerstedt		07/2019	1: 1.000		1