

**V o r l a g e**

An den Rat der Stadt Helmstedt  
über den Verwaltungsausschuss  
über den Bau- und Umweltausschuss  
und den Ortsrat Barmke

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“  
- Satzungsbeschluss -**

Auf der ca. 4,3 ha großen Fläche westlich der Süpplingenburger Straße soll ein neues Wohnbaugebiet entstehen. Um dies zu realisieren muss für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Auslegung vom 30.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Trägerschaft öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 13.07.2020 und Fristsetzung bis zum 14.08.2020.

Der Plan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 in der Stadt Helmstedt öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und die Trägerschaft öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.2021 beteiligt worden.

Eine erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden fand nach Änderungen im Plan gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 27.07.2021 bis einschließlich 17.08.2021 statt. Der Zeitraum wurde gemäß § 4a (3) Satz 3 verkürzt und es wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB darum gebeten, lediglich Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abzugeben. Die betroffenen Behörden und die Trägerschaft öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2021 beteiligt worden.

Die während der öffentlichen Auslegungen erfolgten Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in die Begründung aufgenommen und jeweils mit einer Abwägung versehen.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Abwägung, der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 3(1), 4(1) BauGB) vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (Anlage 3).
2. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung (§§ 3(2), 4(2) BauGB) vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (Anlagen 4 und 5).

3. Der Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“ wird gemäß § 6 BauGB beschlossen.  
Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“ mit Umweltbericht wird zugestimmt.

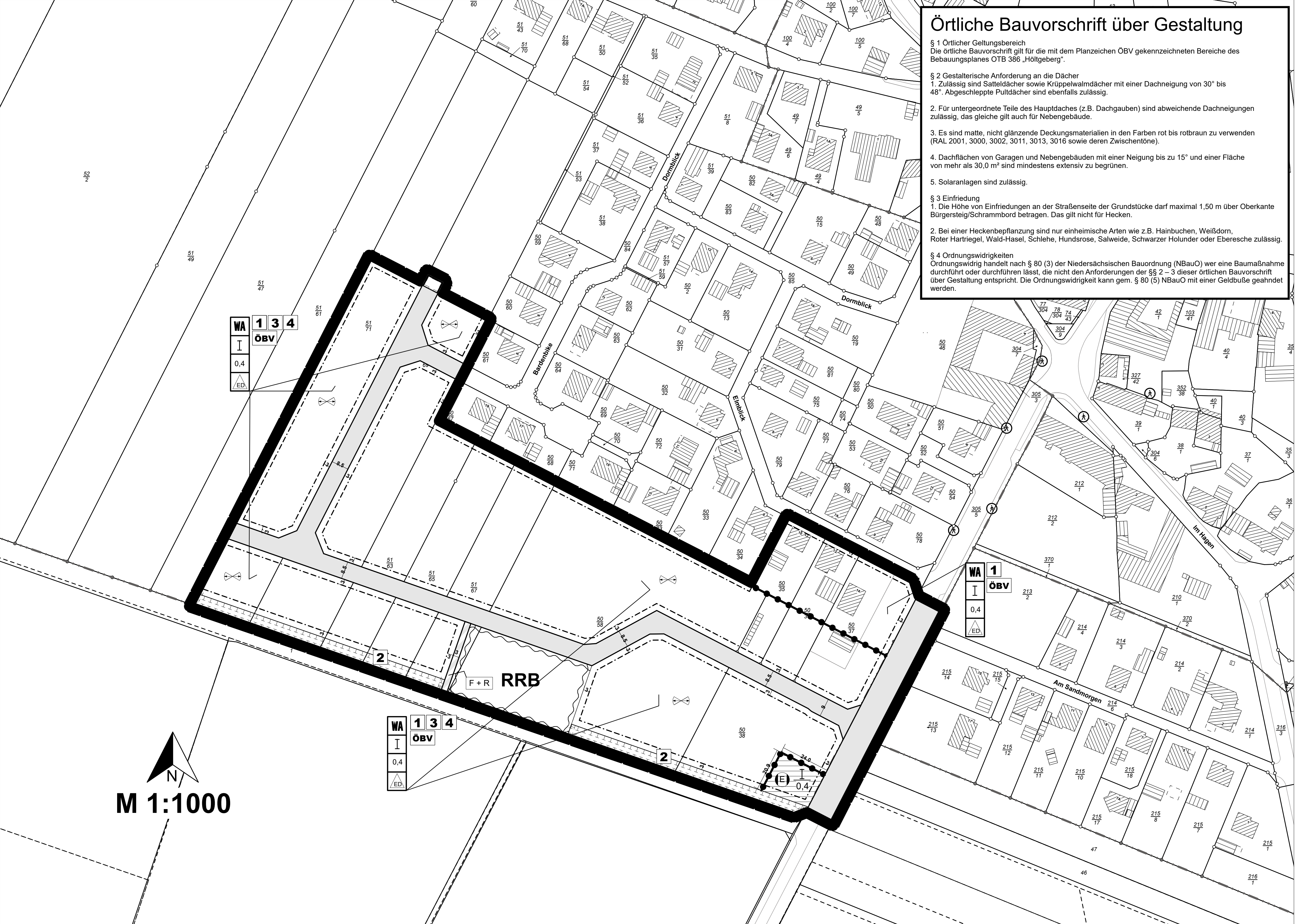
gez. S c h o b e r t

(Wittich Schobert)

Anlagen

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Begründung, Abwägung der Stellungnahmen





### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich  
Die örtliche Bauvorschrift gilt für die mit dem Planzeichen ÖBV gekennzeichneten Bereiche des Bebauungsplanes OTB 386 „Höltgeberg“.

§ 2 Gestalterische Anforderung an die Dächer  
1. Zulässig sind Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48°. Abgeschleppte Pultdächer sind ebenfalls zulässig.  
2. Für untergeordnete Teile des Hauptdaches (z.B. Dachgauben) sind abweichende Dachneigungen zulässig, das gleiche gilt auch für Nebengebäude.  
3. Es sind matte, nicht glänzende Deckungsmaterialien in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden (RAL 2001, 3000, 3002, 3011, 3013, 3016 sowie deren Zwischentöne).  
4. Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 15° und einer Fläche von mehr als 30,0 m² sind mindestens extensiv zu begrünen.  
5. Solaranlagen sind zulässig.

§ 3 Einfriedung  
1. Die Höhe von Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke darf maximal 1,50 m über Oberkante Bürgersteig/Schrammbord betragen. Das gilt nicht für Hecken.  
2. Bei einer Heckenbepflanzung sind nur einheimische Arten wie z.B. Hainbuchen, Weißdorn, Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder oder Eberesche zulässig.

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



Übersicht M 1 : 20 000

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- ▨ Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)
- ▨ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - text. Festsetzung 2
- 3 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 3 Bemaßung
- ↔ Ausrichtung Längsachse in Ost-West-Richtung, Abweichungen bis 30° zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche
- ▨ Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (12) BauGB)
- (E) Zweckbestimmung Energiezentrale (§ 9 (12) BauGB)
- ÖBV Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

## Textliche Festsetzungen

- 1** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- 2** Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind folgende Maßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB durchzuführen:
- Pflanzenarten: Haselnuss - Corylus avellana, Weißdorn - Crataegus monogyna, Hundsrose - Rosa canina, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Schlehe - Prunus spinosa, Eberesche - Sorbus aucuparia, Gewöhnliche Berberitze - Berberis vulgaris, Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare, Wildbirne – Pyrus pyraster  
Pflanzabstand: Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m  
Pflanzqualität: 20 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm, 80 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm.  
Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat. Nach einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.
- 3** Die getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich werden den im Plangebiet des Bebauungsplanes "Höltgeberg", Az.: 52/612610/386 festgelegten Bauland/Versorgungsfläche und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen auf das Bauland/Versorgungsfläche 76 % und 24 % auf die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB).
- 4** Auf den Grundstücken auf denen die Stellung der baulichen Anlagen festgelegt ist, ist die Längsachse der Gebäude in Ost-West-Richtung auszurichten. Dabei sind Abweichungen von der Ost-West-Achse bis zu einem Maß von 30 Grad zulässig. Die Regelungen gelten nicht für Nebengebäude.

## Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), und auf Grund der § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368), hat der Rat der Stadt Helmstedt diesen Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen so wie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung so wie die Begründung beschlossen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OTB 386 Höltgeberg wurde am 23.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Barmke  
Flur: 2, Maßstab 1:1000, L4 – 158/2020  
Stand: 07/2020  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S.5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 07/2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Helmstedt, den

Katasteramt

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Stadt Helmstedt Fachbereich Planen und Bauen.

Helmstedt, den

Baudirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 05.04.2021 bis 12.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 13.04.2021 bis 14.05.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten, verkürzte öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) wurden vom 19.07.2021 bis 26.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 27.07.2021 bis 17.08.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Helmstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. Jahrgang bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

## Hinweise

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Helmstedt, Markt 1, Raum M211 eingesehen werden.

BauNVO i. d. F. 21.11.2017

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan OTB 386

Höltgeberg

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Datum : 18.08.2021 | Maßstab : 1:1000    |
| Stadtplanung       | Bearbeitet : Biston |



## Entwurf Begründung

zum Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“

### 1 Lage des Plangebietes

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

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

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kartenbasis: ALKIS  LGLN © 2020

## 2 Ziele und Zwecke der Planung

---

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Raumordnung

---

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

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

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

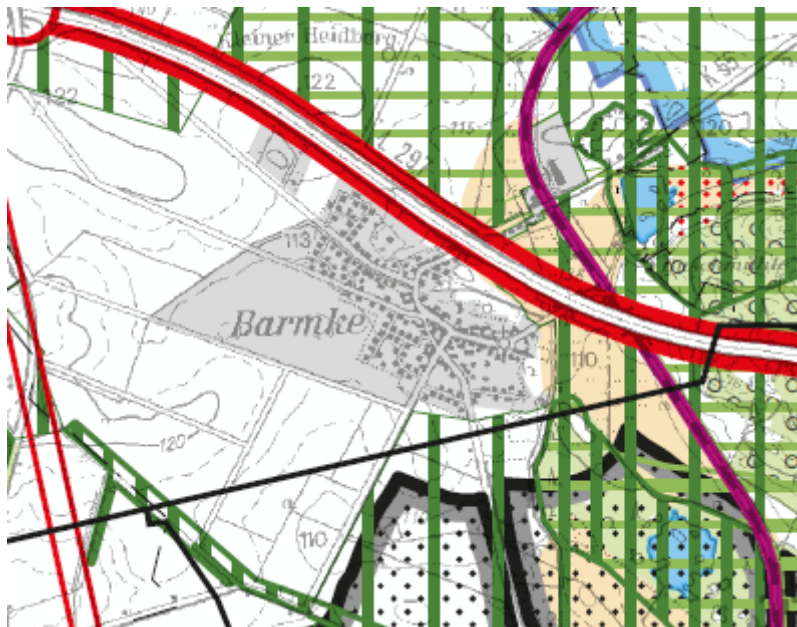


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008

### 4 Flächennutzungsplan

---

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

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

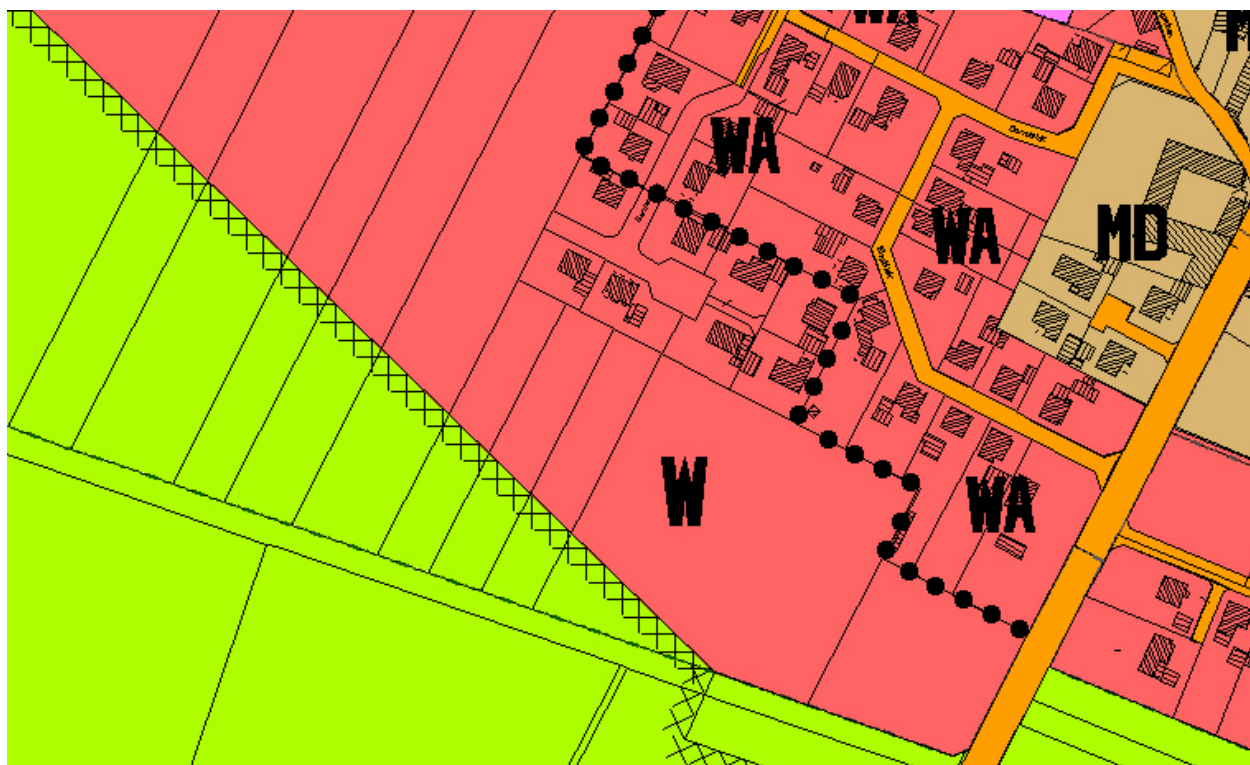


Abb. 3: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

## 5 Bestandsbeschreibung

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

### 5.1 Verkehrserschließung

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

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

## 5.2 Spielplatz

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

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

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

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

#### **Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

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

#### **Geschossigkeit (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt. Die Wohnbebauung in der direkten Umgebung ist größtenteils auch eingeschossig, so dass sich diese Höhe städtebaulich einfügt.

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

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

Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten.

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



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

#### **6.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

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

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

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

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

##### **Straßenverkehrsflächen**

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

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine 8,5 m breite Straße. Die reine Fahrbahnbreite beträgt dabei 6 m. Sie wird einseitig von einem 2 m breiten Fußweg begleitet sowie einem 0,50 m breiten Schrammbord auf der gegenüberliegenden Seite. Bei künft-

tigen Baugebietserweiterungen wird die Straße zusätzliche Verkehrsmengen aufnehmen und eine stärkere Erschließungsfunktion übernehmen. Der Ausbau soll daher als „Tempo – 30 Zone“ durchgeführt werden. Das kurze Stück Verbindungsstraße zur Bardenbike soll äquivalent zur Bardenbike ausgebaut werden.

Stichwege zu Grundstücken, die in zweiter Reihe liegen, werden nicht wie zunächst vorgesehen als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anlieger, Ver- und Entsorger zu belasten sind, ausgewiesen, da die Flächen über den Grunderwerb gesichert werden können. Die Stadt Helmstedt sieht keine Notwendigkeit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flächen festzulegen, wenn die Flächen auch durch den Flächenerwerb gesichert werden können. Auch die Grundstücksaufteilung wird somit im Nachhinein flexibler handhabbar sein.

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

### **Park- und Stellplatzflächen**

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

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

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

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

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

## **6.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird im Geltungsbereich eine Fläche für die Versorgung festgesetzt. Im Hinblick auf das Ziel der Förderung der Energieeffizienz besteht ein weiteres Ziel der Bauleitplanung auch darin, die Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu schaffen. Es wird aktuell ermittelt ob neben der Versorgung mit Wärme auch die Versorgung mit Elektrizität über die Energiezentrale sichergestellt werden kann. Ziel ist es den Energiebedarf (Wärme und Elektrizität) möglichst vollständig über die im Quartier generierte Energie zu decken. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der Energiezentrale mit BHKW wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens z.B. nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) geprüft.

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 (1a) BauGB werden im Plangebiet Flächen in Größe von insgesamt 1.474 m für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB vorgesehen. Die weiteren zum Ausgleich nötigen Flächen werden durch den Flächenpool der Stadt Helmstedt abgedeckt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen (11.419 m ) werden auf einer Teilfläche aus dem Flurstück 705/1 der Flur 53 in der Gemarkung Helmstedt entwickelt. Die Fläche befindet sich am Faulen Bach, südlich der Roten Wiese.

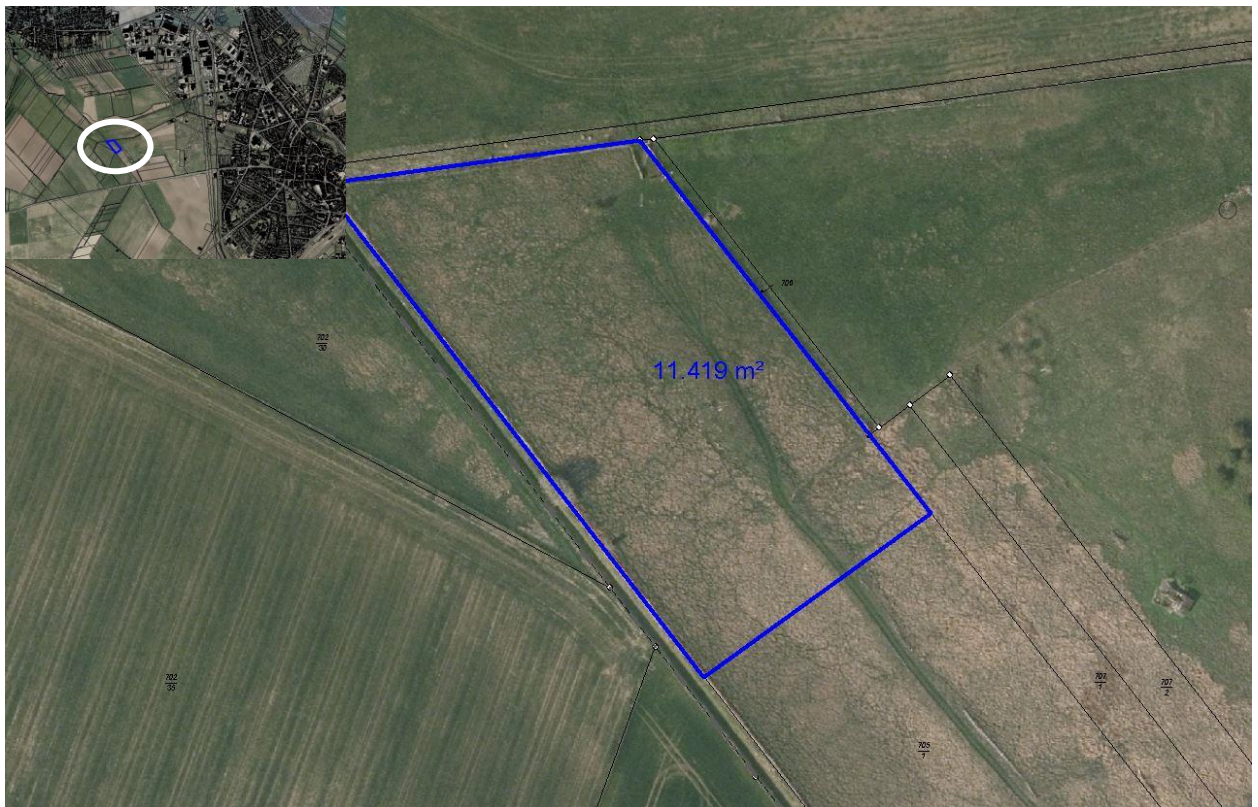


Abb. 4 Lage externe Ausgleichsfläche

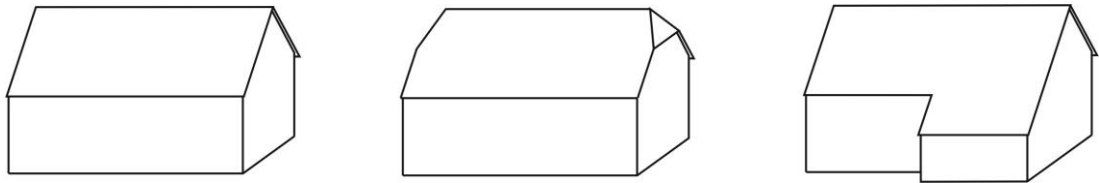
## 7 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

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

### 7.1 Dachformen, Dachfarbe und Dachneigung

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





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

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

Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 15 und einer Fläche von mehr als 30,0 m sind mindestens extensiv zu begrünen. Diese Vorgabe soll den grünen Charakter des Quartieres stärken. Ziel einer extensiven Dachbegrünung ist eine naturnah angelegte Vegetation mit geringen Flächenlasten und minimalem Pflegebedarf. Neben der Flora und Fauna stärkt ein begrüntes Dach auch die Aufnahme von Niederschlagswasser und somit das Mikro-Klima im Quartier.

## 7.2 Einfriedung

Die Einfriedungen werden straßenseitig auf eine Höhe von 1,5m begrenzt. Diese Vorschrift soll verhindern, dass der Straßenraum durch hohe Sichtschutzzäune stark eingeengt wird. Hecken sind von dieser Regelung ausgeschlossen, wodurch erneut die Begrünung des Quartiers gefördert wird.

Aus ökologischen Gründen sind bei Einfriedungen nur Hecken aus heimischen Pflanzen zugelassen. Zielsetzung ist die Förderung der biologischen Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Beispielsweise sind Hainbuchen, Weißdorn, Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder oder Eberesche zu nennen.

## 8 Ver- und Entsorgung

### Niederschlagswasser

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

Die oberflächennah anstehenden Sande weisen aufgrund von Beimengungen an Schluff und Ton z.T. nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Bereits unter diesem Gesichts-

punkt ist die planmäßige Versickerung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser aus technischer Sicht nur bedingt und unter Einschränkungen möglich. Es ist ferner zu beachten, dass die höchsten Grundwasserstände in großen Bereichen zeitweise dicht unter der Geländeoberfläche liegen. Dort ist die Versickerung nicht zulässig. Nur bereichsweise kommen Flächenversickerungen oder Muldenversickerungen in den Sanden infrage. Aufgrund der sehr wechselhaften Beschaffenheit der Sande muss jedoch die Durchlässigkeit am Standort der Anlagen in jedem Fall vorab überprüft werden.

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

Soweit auf Einzelgrundstücken Versickerung möglich ist und durchgeführt werden soll, sind Bau und Betrieb der Anlagen von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragten entsprechend DWA-A 138 und DWA-M 153 eigenverantwortlich und entsprechend der Maßgaben für die erlaubnisfreien Benutzungen des Grundwassers (§ 86 NWG) vorzubereiten und durchzuführen. Das technische Regelwerk dazu kann beim Eigenbetrieb AEH, Mühlgraben 15, 38350 Helmstedt, eingesehen werden.

### **Schmutzwasser**

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

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

### **Trinkwasser, Löschwasser**

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

Löschwasser kann ebenfalls über diese Leitungen bezogen werden.

Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen.

## **Elektrizität, Gas, Kommunikation**

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

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

Für die Energieversorgung ist ein Nahwärmenetz vorgesehen dass durch ein BHKW mit Holzpellets oder –hackschnitzeln betrieben wird. Für die entsprechende Festsetzung siehe Kapitel 6.8.

## **Alternative Energiequellen**

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

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt der Leitfaden „Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ von 2012 (Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“) des Niedersächsischen Umweltministeriums (Download unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)). Das Gebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigem Gebiet.

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

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

## **9 Altlasten, Kampfmittel**

---

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

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

## **10 Immissionsschutz**

---

Die nahe gelegene Autobahn 2 ist der Hauptverursacher von Schallimmission. Gleichwohl entstehen auf Grund der aktiven Schallschutzvorkehrungen entlang der Autobahn, die auf die Wohngebiete am nördlichen Ortsrand abgestimmt sind und der Entfernung zur Autobahn am südlichen Ortsrand von Barmke keine unzumutbaren Belästigungen. Im Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz der Stadt Helmstedt vom 11.09.2020



werden die Lärmauswirkungen der Bundesautobahn 2 auf das angrenzende Barmke untersucht. Im Abschnitt des Ortsteil Barmke der Bundesautobahn 2 beträgt das Verkehrsaufkommen rd. 66.560 Fahrzeuge pro Tag mit einem Schwerlastanteil von rd. 38 %.

Im Bericht wird festgestellt, dass keine Menschen tagsüber einer sehr hohen bzw. hohen Lärmbelastung zwischen 65 und mehr als 75 dB(A) und nachts keine Menschen einer Lärmbelastung über 60 dB(A) ausgesetzt sind. Lärminderungsmaßnahmen sind laut dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz nur für Gemeinden erforderlich, wenn Menschen nachts von einem Lärmwert größer als 60 dB (A) und ganztägig von einem Lärmwert über 70 dB (A) betroffen sind.

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

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höltgeberg ergeben sich für den Straßenlärm laut Karten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz Werte von maximal 55 dB(A) in der Nacht und maximal 60 dB(A) am Tag.

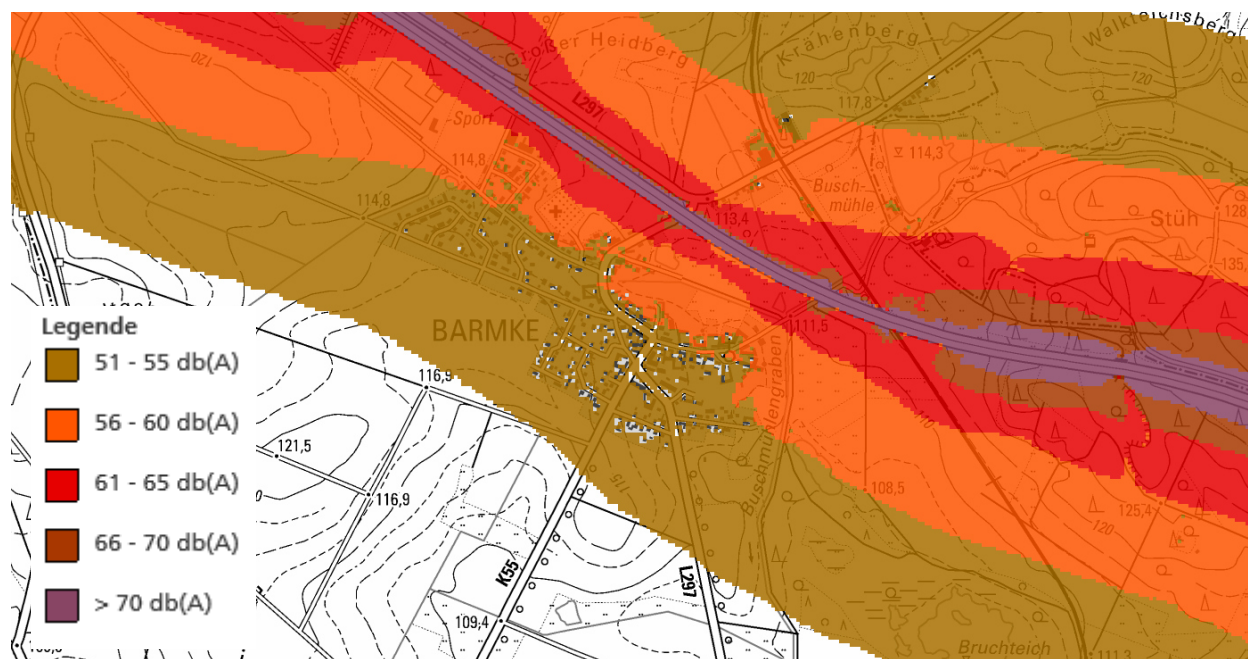


Abb. 5: Straßenlärm Ln Nacht

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

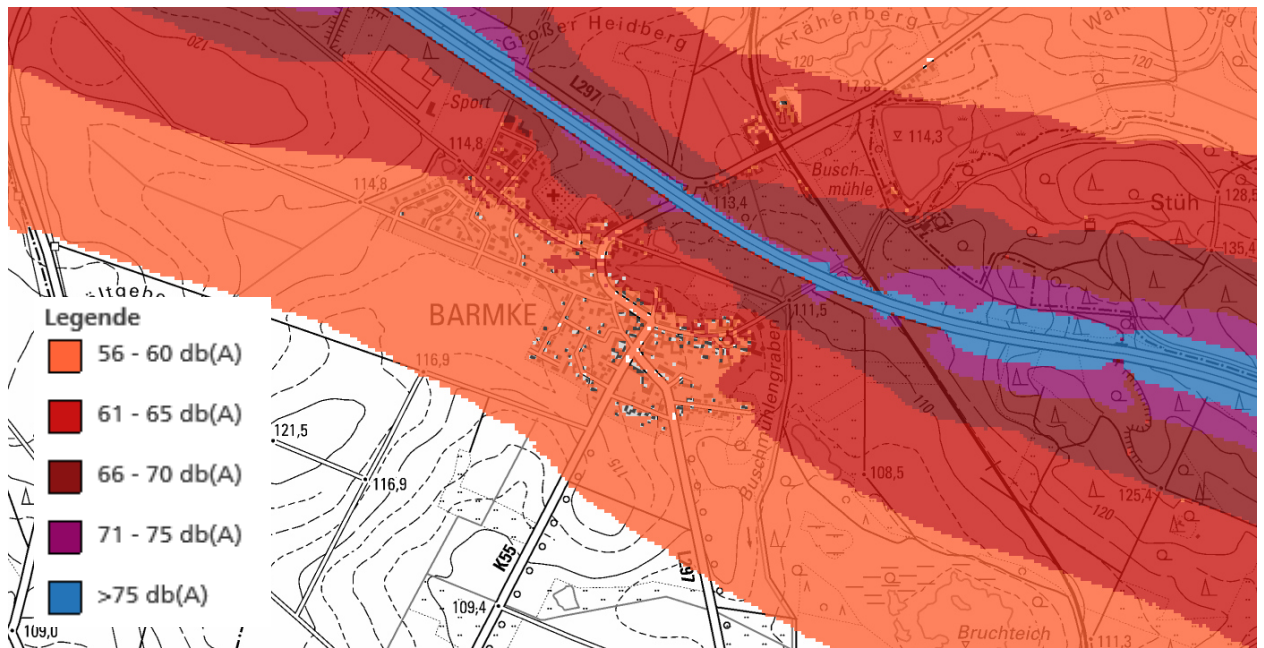


Abb. 6: Straßenlärm Lden Tag

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

Bei einer genaueren Betrachtung der Karten kann angenommen werden, dass das zukünftige Wohngebiet einer maximalen Lärmbelastung von 58 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht ausgesetzt ist.

Zieht man zur Bewertung die Grenzwerte der 16. BImSchV (49/59 dB(A)) heran, werden diese am Tag nicht überschritten. Gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse können angenommen werden.

In der Nacht wird der Grenzwert um 3 dB (A) überschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmbelastung im Außenraum, während der Nachtzeit eine geringere Rolle spielt. Es sind vor allem gesunde Schlaf- und Wohnverhältnisse von Bedeutung. Der seit 2021 geltende Niedrigst Energie Standard für private Wohngebäude (§ 9 EPBD) führt dazu, dass Neubauten einen hohen Dämmstandard aufweisen. Dieser begünstigt die gesunden Wohnverhältnisse in Bezug auf Lärmimmissionen.

Das Wohngebiet Höltgeberg liegt am südlichsten Ende von Barmke und ist somit auch am weitesten von der Autobahn entfernt.



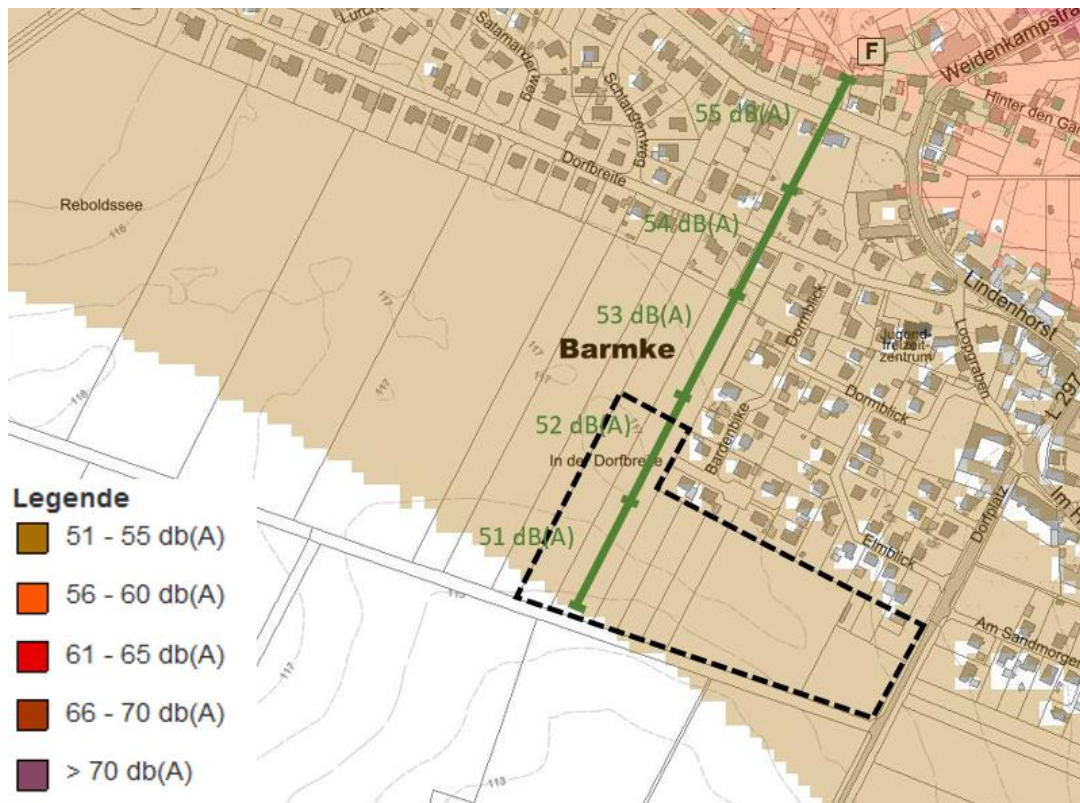


Abb. 7: Straßenlärm Ln Nacht – Ausschnitt mit Zonen

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

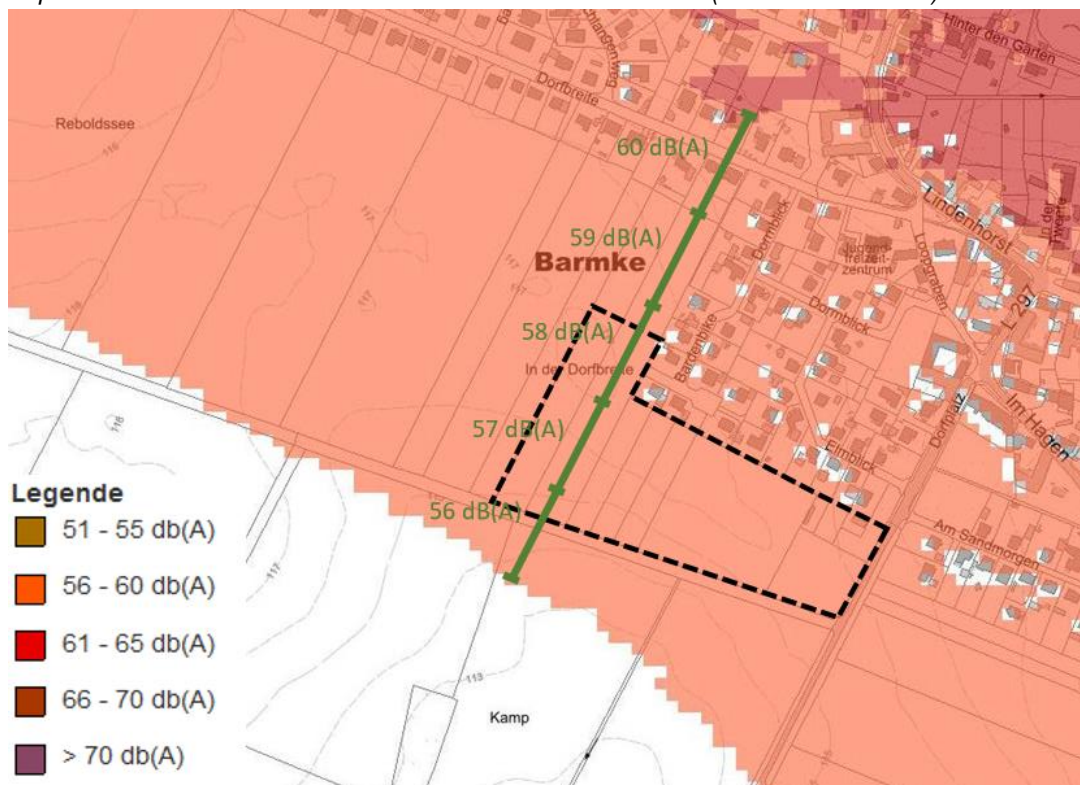


Abb. 8: Straßenlärm Lden Tag – Ausschnitt mit Zonen

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



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

Alternative Möglichkeiten, um das Ergebnis im Sinne des mit § 50 BImSchG ausgesprochenen Minimierungsgebotes zu verbessern, ergeben sich nicht.

## 11 Alternativen zur Planung

Barmke ist auf Grund seiner Lage an der A2 ein beliebter Wohnort für Pendler. Gleichzeitig schätzen die Bewohner die dörfliche Lage und die Gemeinschaft. Die Stadt Helmstedt erreichen daher immer wieder Anfragen nach Bauplätzen in Barmke. Die Ausweisung eines Neubaugebietes in Barmke bietet sich auch auf Grund der Entwicklung eines Gewerbegebietes nördlich der A2 an. Es ist damit zu rechnen dass die Nachfrage nach Bauplätzen weiter steigt. Das Baulückenkataster der Stadt Helmstedt weist für Barmke zwar einzelne wenige mögliche Flächen zur Verdichtung aus, jedoch sind diese in privatem Besitz. In den Planbereich wurden Bestandsflächen mit einbezogen, die eine Verdichtung durch die Eigentümer der Flächen zulassen. Auf Grund des Autobahn und der damit verbundenen Lärmimmission wurde eine Fläche südlich von Barmke, am weitesten von der A2 entfernt, gewählt. Alternative Flächen am nördlichen Ende von Barmke wären einer höheren Lärmimmission ausgesetzt.

## 12 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes schienen zunächst bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 bis 79 BauGB notwendig. Die Befugnis zur Durchführung des Umlegungsverfahrens wurde auf Grundlage des § 46 Abs. 4 des Baugesetzbuches dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg übertragen. Dazu wurde eine Vereinbarung geschlossen, die der Stadt Helmstedt umfangreiche Mitbestimmungsrechte zusichert. Unabhängig davon bemüht sich die Stadt Helmstedt um den Erwerber sämtlicher Neubaugrundstücke zur Direktvermarktung. Aus jetziger Sicht scheint dieser Weg erfolgreich zu sein, sodass, sollte der Erwerb aller Flächen erfolgreich sein, das Umlegungsverfahren abgebrochen werden kann. Diese Lösung wird von der Stadt Helmstedt präferiert.

## 13 Städtebauliche Rahmendaten

| Typ                                     | Fläche in m | Fläche Gesamt in m | %           |
|-----------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Fläche Geltungsbereich                  |             | <b>42.699</b>      | <b>100</b>  |
| Allgemeines Wohngebiet                  |             | <b>29.618</b>      | <b>69,3</b> |
| Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4)   | 11.847,2    |                    |             |
| Nebengebäude (50%)                      | 5923,6      |                    |             |
| Energiezentrale                         |             | <b>461</b>         | <b>1,1</b>  |
| Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4) | 184,4       |                    |             |

|                                                                                           |         |                        |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|-------------|
| Nebengebäude 50%                                                                          | 92,2    |                        |             |
| Wohngebiet                                                                                |         | <b>2.767</b>           | <b>6,5</b>  |
| Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4)                                                     | 1.106,8 |                        |             |
| Nebengebäude (50%)                                                                        | 553,4   |                        |             |
| Max. überbaubare Grundstücksfläche                                                        |         | <b><u>19.707,6</u></b> | <b>46,2</b> |
| Verkehrsfläche                                                                            |         | <b>6.079</b>           | <b>14,2</b> |
| Straßenverkehrsfläche                                                                     | 5.971   |                        |             |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung                                             | 108     |                        |             |
| RRB                                                                                       |         | <b>2.249</b>           | <b>5,3</b>  |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |         | <b>1.474</b>           | <b>3,5</b>  |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen                                 |         | <b>51</b>              | <b>0,1</b>  |

## 14 Kosten

---

Die Grundstücke sind nicht in Besitz der Stadt Helmstedt, sollen aber im weiteren Verlauf erworben werden. Die notwendigen Straßenbaumaßnahmen sowie die Herstellung der Retentionsanlage werden in eigener Regie durchführen. Die Kosten belaufen sich auf etwa:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Grunderwerb                          | ca. 840.000 €  |
| Bau- und Planungskosten Ausgleich    | ca. 31.200 €   |
| Bau- und Planungskosten Straßenbau   | 1.471.530,94 € |
| Bau- und Planungskosten Entwässerung | 765.000 €      |

## **15 Umweltbericht**

### **15.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

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

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein neues Wohngebiet mit etwa 39 Bauplätzen entstehen. Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem werden Fußwege sowie Straßen gesichert. Auch eine Grünfläche mit integriertem Regenrückhaltebecken in Form einer abgrenzenden Grünzone nach Süden ist vorgesehen. Diese wird gleichzeitig als Ortsabschluss fungieren und einen Teil der Ausgleichsfläche bilden.

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

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

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

### **15.2 Angaben zum Standort**

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



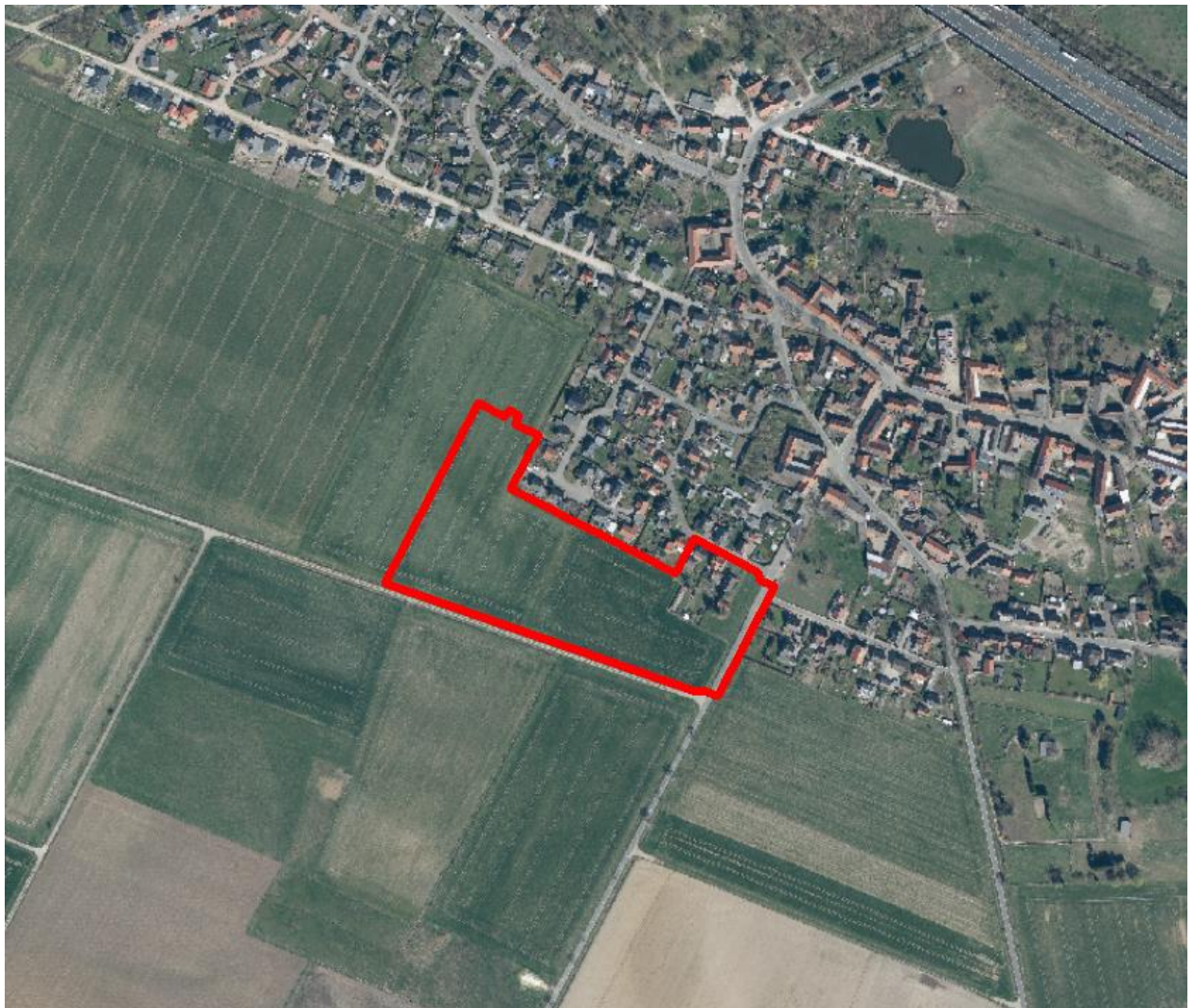


Abb. 9: Lage Plangebiet

### 15.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

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

Landwirtschaftlich genutzte Fläche: 36.236,0 m

Gärten: 2085,5 m

Der Bebauungsplan sieht folgende Flächenbilanz vor:

| Typ                                     | Fläche in m | Fläche Gesamt in m |
|-----------------------------------------|-------------|--------------------|
| Fläche Geltungsbereich                  |             | <b>42.699</b>      |
| Allgemeines Wohngebiet                  |             | <b>29.618</b>      |
| Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4)   | 11.847,2    |                    |
| Nebengebäude (50%)                      | 5923,6      |                    |
| Energiezentrale                         |             | <b>461</b>         |
| Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4) | 184,4       |                    |

|                                                                                           |         |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|
| Nebengebäude 50%                                                                          | 92,2    |                        |
| Wohngebiet                                                                                |         | <b>2.767</b>           |
| Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4)                                                     | 1.106,8 |                        |
| Nebengebäude (50%)                                                                        | 553,4   |                        |
| Max. überbaubare Grundstücksfläche                                                        |         | <b><u>19.707,6</u></b> |
| Verkehrsfläche                                                                            |         | <b>6.079</b>           |
| Straßenverkehrsfläche                                                                     | 5.971   |                        |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung                                             | 108     |                        |
| RRB                                                                                       |         | <b>2.249</b>           |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |         | <b>1.474</b>           |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen                                 |         | <b>51</b>              |

## **15.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung**

### **15.4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen der Planung betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild).

## **15.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

### **15.5.1 Fachgesetze**

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

#### **Baugesetzbuch**

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf ein notwendiges Maß begrenzt werden. Die wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine lockere Bauweise mit einer GRZ von 0,4 festsetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren. Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung (Kapitel 15.6.1.4.).

#### **Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG)**

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

## **Bodenschutzgesetz**

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

## **Bundesimmissionsschutzgesetz**

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

## **Wasserhaushaltsgesetz und Niedersächsisches Wassergesetz**

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

## **15.5.2 Fachpläne**

### **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt (LRP, 2004)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

#### Karte I: Wichtige Bereiche Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem LRP befinden sich im Plangebiet nur Bereiche mit einer stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften.

#### Karte II: Wichtige Bereiche Boden

Nach dem LRP befinden sich im Plangebiet Böden, deren Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt beeinträchtigt bis stark beeinträchtigt ist. In der Hauptnutzung handelt es sich um mesophil bis intensiv genutztes Grünland. Das Winderosionsrisiko auf den ackerbaulich genutzten Flächen wird als groß bis sehr groß eingeschätzt.

#### Karte III: Wichtige Bereiche Grundwasser

Der LRP zeigt für das Plangebiet überwiegend mäßig bis starke Beeinträchtigungen für die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in welchem die Ackerflächen eine mittlere potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Pflanzenschutzmittel (Dichlorprop und Mecroprop) aufweisen

#### Karte IV: Wichtige Bereiche Oberflächenwasser

Nach dem LRP weist das geplante Gebiet eine Einschränkung des natürlichen Retentionsraum auf und außerhalb der Niederung ist das Retentionsvermögen beeinträchtigt. Der Oberflächenabfluss und die Verdunstungsrate von Oberflächenwasser befinden sich im mittleren Bereich

#### Karte V: Wichtige Bereiche Luft/Klima

Das Plangebiet befindet sich nach LRP in einem Bereich der im Naturhaushalt und für den Menschen in seiner Funktionsfähigkeit für Luft/Klima beeinträchtigt bis stark beeinträchtigt ist.

#### Karte VI: Wichtige Bereiche Vielfalt, Eigenart und Schönheit

Das Plangebiet liegt in der Helmstedter Mulde und die ökologische Landschaftseinheit ist als eine gegliederte Flur definiert. Die Voraussetzungen für die Erholung in der Natur und Landschaft sind laut dem LRP nur mäßig beeinträchtigt.

#### Karte VII: Maßnahmen und Entwicklungen

Als Entwicklungsziele für das Plangebiet definiert der LRP eine gegliederte Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Kleinstrukturen und Dauervegetation. Vorrangig ist die Entwick-

lung und Wiederherstellung von Gebieten für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima, Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die landschaftstypischen Siedlungsränder sollen erhalten werden und in die offene Landschaft eingebunden werden.

## **15.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **15.6.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **15.6.1.1 Schutzgut Fläche und Boden**

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

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

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

#### **15.6.1.2 Schutzgut Wasser**

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

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

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



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

#### **15.6.1.3 Schutzgut Klima/Luft**

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

#### **15.6.1.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

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

#### **Biotopstruktur**

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



Abb. 10 Biotoptypkartierung

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

| Biotop Bestand                            | Wertstufe | Fläche m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Halbruderales Gras - und Staudenflur (UH) | II        | 1.646                 |
| Sandacker (AS)                            | I         | 36.658                |
| Hausgärten (PH)                           | I         | 3.391                 |
| Viehweidefläche (GW)                      | II        | 1.304                 |
| <b>Plangebiet</b>                         |           | <b>42.699</b>         |

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

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

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

#### **15.6.1.5 Schutzgut Mensch**

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

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

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

#### **15.6.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

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

#### **15.6.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

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

Sachgüter bestehen in der landwirtschaftlichen Produktion und Flächennutzung.

### **15.6.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **15.6.2.1 Schutzgut Fläche und Boden**

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

#### **15.6.2.2 Schutzgut Wasser**

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



### **15.6.2.3 Schutzgut Klima/Luft**

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

### **15.6.2.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes wird die Ackerfläche in versiegelte Fläche, Garten- und Grünflächen umgewandelt. Das geplante Wohngebiet nimmt hauptsächlich Biototypen mit einer Wertstufe von I bis II in Anspruch, was trotz der Versiegelung keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt nach dem NLÖ-Modell darstellt.

Der Wegfall der halbruderalen Gras- und Stauendflur stellt gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da sie – wie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellt – floristisch und faunistisch stark verarmt ist.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag stehen dem geplanten Baugebiet keine artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG entgegen, soweit hinsichtlich der Brutvorkommen der Feldlerche im notwendigen Rahmen funktionserhaltende und konfliktmindernde Maßnahmen ergriffen werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zum Wegfall von mindestens 4 Brutrevieren der Feldlerche kommen.

### **15.6.2.5 Schutzgut Mensch**

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

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

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

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

#### **15.6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

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

#### **15.6.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

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

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

#### **15.6.2.8 Wechselwirkungen**

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

### **15.6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen anderweitige Planungsmöglichkeiten in Form einer stärkeren Verdichtung. Damit wären eine stärkere Versiegelung sowie eine Überformung des dörflichen Charakters verbunden. Speziell in Barmke wird außerdem an der Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken gearbeitet. Eine Entwicklung im Bestand wird von der Stadt Helmstedt ausdrücklich unterstützt.

### **15.6.4 Risiken durch Unfälle und Katastrophen**

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

### **15.6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" angewandt, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie.

Das NLÖ-Modell geht von folgenden Grundsätzen aus: Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertstufen zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Für die Schutzgüter (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/ Luft, Schutzgut Landschaftsbild) werden einzeln Wertstufen bestimmt. In der Regel kann die Bewertung des Biotoptyps als Maßstab für alle Schutzgüter angenommen werden, da enge Wechselbeziehungen bestehen. Sowohl Eingriffe als auch Aufwertungen wirken sich auf alle Schutzgüter aus.

Das Schutzgut Boden ist in jedem Fall gesondert zu betrachten und auszugleichen. Die Biotopkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, O. von Drachenfels, Stand März 2011). Die jeweilige Bewertung der Schutzgüter, die Beurteilung des Eingriffes sowie die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen werden auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den Aktualisierungen von 1/2006 und 1/2012) vorgenommen. Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt nach der Wertstufenskala nach Bierhals, O. von Drachenfels und Rasper (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004). Die Bewertung erfolgt durch die Zuordnung der einzelnen Teilflächen zu den jeweiligen Wertstufen für die verschiedenen Schutzgüter und die Ermittlung der entsprechenden Flächengrößen. Gemäß Modell sind Biotope der Wertstufen I und II in der Betrachtung zu vernachlässigen. Ein Eingriff liegt im Regelfall vor, wenn:

- Biotoptypen der Wertstufen V-III oder Vorkommen von Pflanzen- oder Tierarten von besonderer bis allgemeiner Bedeutung beeinträchtigt werden (Schutzgut Arten und Biotope).
- Böden mit besonderen Werten oder Böden mit gefährdeter oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden (Schutzgut Böden).
- Bereiche mit besonderer oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit/hoher Wasser- und Stoffretention beeinträchtigt werden (Schutzgut Wasser).
- Gebiete von besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden (Schutzgut Landschaftsbild).

Die Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt durch die Gegenüberstellung der durch die Planung eintreffenden Auswirkungen auf die festgestellten Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter. Für die erhebliche Beeinträchtigung von Biotopen der Wertstufe V - III ist die Entwicklung möglichst der gleichen Biotoptypen in gleicher Ausprägung erforderlich. Hierfür sind soweit möglich Flächen mit Biotoptypen der Wertstufen I und II zu verwenden. Lassen sich Biotoptypen der Wertstufe V und IV in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellen, vergrößert sich der Flächenbedarf im Verhältnis 1 : 2 bei schwer regenerierbaren Biotopen. Bei kaum bzw. nicht regenerierbaren Biotopen vergrößert sich der Flächenbedarf im Verhältnis 1 : 3. Bei der Versiegelung von Böden mit besonderen Werten sind unabhängig vom Versiegelungsgrad Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 durchzuführen. Bei den übrigen Böden (allgemeiner Bedeutung) gilt das Verhältnis 1 : 0,5. Für die Kompensation wird vorrangig die Entsiegelung von Flächen erforderlich. Soweit keine entsprechenden Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen, können alternativ auch Flächen der intensiven Landwirtschaft genutzt und entsprechend entwickelt werden. Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope nicht anrechenbar. Da bereits die Zerstörung eines Biotops

kompensationspflichtig ist, müssen die zusätzlichen Beeinträchtigungen, die mit der Versiegelung von Boden einhergehen, zusätzlich kompensiert werden.

### **Schutzgut Boden**

Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells ist für die Beeinträchtigung von Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung die Aufwertung einer Kompensationsfläche im Verhältnis von 1 : 0,5 durchzuführen und der für Böden mit besonderer Bedeutung von 1 : 1. Durch die Entwicklung des Baugebietes werden maximal 25.786 m<sup>2</sup> Boden von allgemeiner Bedeutung versiegelt. Gemäß dem Kompensationsmodell beläuft sich der Ausgleichsflächenbedarf auf 12.893 m<sup>2</sup>. Durch die fehlende Möglichkeit zur Entsiegelung von Flächen soll dies durch die Extensivierung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Im Plangebiet werden an der südlichen Begrenzung zwei Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten. Auf den Flächen soll ein Feldgehölz mit standorttypischen Gehölzen angelegt werden. Somit werden 1.474 m<sup>2</sup> aus der intensiv ackerbaulichen Nutzung herausgenommen und der Kompensation für das Schutzgut Boden angerechnet. Insgesamt verbleibt somit ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von 11.419 m<sup>2</sup>, welcher auf externen Flächen hergestellt werden soll.

## **15.7 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

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

## **15.8 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen**

### **15.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

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

#### **Berücksichtigung des Artenschutzes**

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

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

### **Bodenschutz**

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



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

### **Schutzgut Wasser**

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

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Eingrünung des geplanten Baugebietes durch eine standorttypischen Feldhecke und Begrenzung der maximalen Geschosshöhe der Gebäude.

### **Schutzgut Luft und Klima**

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

## **15.8.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Biotoptypen sowie des Bodens werden teilweise durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im B-Plan rechtlich gesichert. Die verbleibenden Maßnahmen werden extern auf Flächen der Stadt Helmstedt durch Selbstverpflichtung ausgeführt.

### **15.8.2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**

Zum Schutz des Landschaftsbildes, zur Eingrünung des neuen Wohngebietes und zur Abgrenzung von den weiter genutzten Ackerflächen soll eine Feldhecke angelegt werden. Entwicklungsziel ist eine Strauch-Baumhecke.

Es erfolgt eine 3-reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen. Fläche insgesamt 1.474 m<sup>2</sup>

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

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

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

Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat. Nach einer 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll dieser Bereich der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

### **15.8.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Im verbleibenden Bereich der externen Ausgleichsfläche soll sich ein strukturreicher Bereich der Krautflora auf dem derzeitigen Ackerboden entwickeln. Zur Initialbegrünung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen ist die Ansaat mit einer Saatgutmischung für Extensivgrünland magerer Standorte (RSM 8.1, Variante 2) vorgesehen. Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um den Standort weiter auszumagern (Abräumen des Mähguts); danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum zu reduzieren auf maximal eine Mahd pro Jahr. Zusätzlich Anlage von 2 Blühstreifen mit einer Größe von jeweils 10 x 100 m mit einer Saatgutmischung aus heimischen ein- und mehrjährigen Kräutern und Leguminosen, Ansaatmenge 2g/m<sup>2</sup>. Flächenbedarf insgesamt 11.419 m<sup>2</sup>.

## **15.9 Zusätzliche Angaben**

### **15.9.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf Grundlage des aktuellen Kartierungsschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen

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

Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt entsprechend der Wertstufenskala nach Bierhals et al. (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004), zuletzt überarbeitet von O. von Drachenfels (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012).

Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

### **15.9.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die Aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzrechts (Naturhaushalt und Landschaftsbild) werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Helmstedt ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme und nach der festgesetzten Entwicklungszeit von drei Jahren für die Ausgleichsmaßnahmen jeweils durch eine Ortsbegehung überprüft.

## **15.10 Zusammenfassung**

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

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

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

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

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

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

## 15.11 Quellenangaben

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

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

NIBIS (2020): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover ([http://nibis.lbeg.de/cardomap\\_3/?lang=de](http://nibis.lbeg.de/cardomap_3/?lang=de)).

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

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

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

### **Gutachten**

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

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

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

### **Anlagen**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bodengutachten



## **Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“**

---

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

---

#### **Planungsrelevante Stellungnahmen**

##### **1. Landkreis Helmstedt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bezüglich der Rechtslage für den Standort einer Ortstafel ist darüber hinaus generell folgendes festzuhalten: Der Standort der Ortstafel bemisst sich nach den Regeln zu § 42 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) sowie der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften. Die Ortstafel ist in der Regel dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen werden. Dies bedeutet, dass zum Beispiel Baugebiete hinter Lärmschutzwällen nicht zur geschlossenen Bebauung zählen.

Eine geschlossene Bebauung liegt auch nur dann vor, wenn die Straße, an der die Ortstafel steht, eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke hat. Werden die anliegenden Grundstücke im Wesentlichen über eine andere Straße erschlossen (hier: Mühlenweg), liegen keine innerörtlichen Verkehrsverhältnisse vor und damit keine Gründe für die Versetzung der Ortstafel. Einzelne Grundstücke oder einzelne Stichstraßen zur Hauptstraße sind dabei nicht zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### 3. Feldmark - Interessentschaft Barmke

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

1. Wir untersagen die Benutzung der im Eigentum der Feldmark-Interessentschaft Barmke befindlichen Wege für Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Dies betrifft insbesondere auch die direkt an das geplante Baugebiet angrenzenden Wege. Ihrerseits ist zu veranlassen, dass ausführende Firmen bzw. jegliche Personen, die mit den Baumaßnahmen im Zusammenhang stehen, darüber unterrichtet werden, dass die Wege der Feldmark-Interessentschaft Barmke nicht genutzt werden dürfen.
2. U.a. planen Sie einen Fuß- Radweg, über den der angrenzende Feldmark-Interessentschaftsweg erreicht werden kann (s. Punkt 6 der Planungsunterlagen). Ihrerseits ist dauerhaft sicherzustellen, dass über Fuß-/Radwege keine motorisierten Fahrzeuge auf den Feldweg gelangen können.
3. Ihrerseits ist sicherzustellen, dass
  - a. keine Beeinträchtigung der vorhandenen Gräben durch die Baumaßnahmen erfolgt.
  - b. das ablaufende Regenwasser die vorhandenen Gräben nicht überlastet.
  - c. das über das Regenwasserrückhaltebecken in die Gräben der Feldmark-Interessentschaft Barmke einzuleitende Oberflächenwasser nicht kontaminiert ist.

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

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

### 4. Samtgemeinde Grasleben

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

Eine erneute Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

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

### 5. Katasteramt Helmstedt

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

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

## 6. LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

### Empfehlung: Luftbildauswertung

#### **Fläche A**

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

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

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

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

## 7. Stadt Oebisfelde-Weferlingen

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

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



## 9. Telekom

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

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

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

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

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



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

## 10. TenneT

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

Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

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

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

## 11. Vodafone

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg



[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

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

## 12. Purena

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

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

Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

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

## 13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 14. IHK

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

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

#### 15. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

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

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

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

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

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

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



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

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

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

## 16. Verbandsgemeinde Flechtingen

### 5. Wertung

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

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

## 17. Regionalverband Großraum Braunschweig

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

*Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungssachsen benötigen eine kostenintensive Verkehrsererschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der erschließenden Verkehrsplanung zu berücksichtigen. Die Belange des ÖPNV sollen im Rahmen der Bauleitplanung und bei informellen Planungen gegen und unter anderen öffentlichen und privaten Belangen gerecht abgewogen werden. Neue Bauflächen (Flächennutzungsplan), Baugebiete (Bebauungsplan) und weitere Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan), die Verkehr erzeugen, sollen aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien mindestens im ganztägigen Stundentakt verkehren und vorhandene oder geplante Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass für Stadtbahn- und Bushaltestellen Erschließungsradien von 300 – 500 m und für Verkehrsstationen der Eisenbahn bis zu 1.000 m anzusetzen sind, da der maßgebende Anteil der Fahrgäste zu Fuß zur Haltestelle bzw. Verkehrsstation kommt und diese Entfernungsbereiche dafür noch akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, vor allem (elektrisch betriebener) Fahrradverkehr in Kombination mit B+R und auch P+R den Einzugsbereich erweitern.*

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

## 18. Handwerkskammer Braunschweig – Lüneburg - Stade

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

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

## 19. LBEG

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen quartäre und tertiäre Lockergesteine. Darunter folgen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper (Steinmergelkeuper) in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Der nächste bekannte Erdfall liegt mehr als 300 m entfernt östlich der Planungsfläche.

Der Planungsbereich wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Tertiär (Eozän).

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

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

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

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

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

Gemäß den Erlassen des Nds. Umweltministeriums (Rd. Erl. d. MU, d. MS vom 6.11.2009 und Rd. Erl. d. MU vom 26.08.2019) empfehlen wir zur Bearbeitung des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung die Anwendung des Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ ([http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)) sowie der „LABO Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren – Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug“.

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

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



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

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

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

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

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

## 20. Niedersächsisches Landvolk

Das Plangebiet des Bebauungsplanes schließt sich südlich an den Ortsteil Barmke an. Nördlich schließen die Wohnstraße Bardenbike und Elmblick, im Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten die Kreisstraße 55 und im Süden ein Feldweg an. Es ergibt sich eine Fläche von 4,1 ha. Der Flächennutzungsplan hat einen Änderungsbereich von 25,52 ha und befindet sich entlang des südlichen Ortsrandes. In Barmke ist eine Nachverdichtungsmöglichkeit und Baulückenplanung nahezu vollständig ausgeschöpft bzw. nicht planbar. Eine Nachfrage nach Bauland ist jedoch groß und nach wie vor anhaltend. Bei Realisierung der angedachten Planung soll das anfallende Oberflächenwasser in den Feldinteressentschaftsgraben abgeführt werden. Für diesen Bereich ist ein Mehrunterhaltungsaufwand des Grabens zu erwarten. Dieser ist mit der Feldinteressentschaft zu regeln.

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

## **22. Verbandsgemeinde Obere Aller**

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

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

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

### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

### Nachbargemeinden

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

## **Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“**

---

### **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und Dritter zum Vorentwurf gem. § 4 (2) BauGB**

---

#### **Planungsrelevante Stellungnahmen**

##### **1. Landkreis Helmstedt (12.05.2021)**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie die extern durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden grundsätzlich begrüßt. Hinsichtlich der Gehölzpflanzungen empfehle ich, diese auf öffentlichen Flächen durchzuführen, da Heckenpflanzungen auf privatem Grund erfahrungsgemäß zu Vollzugsdefiziten führen können. Die externen Kompensationsmaßnahmen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „St. Annenberg mit Lübbensteinen, Heidberg und angrenzende Landschaftsteile“. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ergeben sich daraus allerdings keine weiteren Vorgaben.

Hinsichtlich der externen Kompensationsfläche kann festgestellt werden, dass diese Fläche nicht, wie auf Seite 27 der Entwurfsbegründung unter dem Abschnitt „Schutzgut Boden“ angegeben, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, sondern im Gegenteil diese extensiv mit Pferden beweidet wird. Diese Beweidung, die sich scheinbar auch auf den südlich angrenzenden Teil des Flurstücks erstreckt, ist naturschutzfachlich grundsätzlich zu begrüßen. Eine Aufwertung aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Eingriffsregelung würde daher mit der beschriebenen Kompensationsmaßnahme ausdrücklich nicht stattfinden. Mehr noch ist zu befürchten, dass mit Einstellung der Weidenutzung auch die angrenzenden Bereiche naturschutzfachlich an Wert verlieren würden. Dabei sei darauf hingewiesen, dass aktuell in diesen Bereichen Vorkommen von vom Aussterben bedrohten Vogelarten (Rote Liste 1 Niedersachsen) nachgewiesen wurden.

Eine Kompensation in beschreibender Weise ließe sich beispielweise auf dem südwestlich an die bislang vorgesehene externe Kompensationsfläche angrenzenden Flurstück (Flur 53, Flurstück 705/1) umsetzen, welches sich ebenfalls im Besitz der Stadt Helmstedt befindet. Auch wenn dort derzeit keine intensive landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, wäre eine extensive Nutzung in beschriebener Weise vor dem Hintergrund des derzeitigen Zustandes der Fläche eine Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung. Ebenfalls hat dieses Flurstück das Potential, die notwendigen Maßnahmen des Artenschutzes dort erfolgreich umsetzen zu können.

Den vorgelegten Unterlagen ist die Durchführung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) benannten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote zu entnehmen. Unklar bleibt allerdings, wo diese Maßnahmen konkret durchgeführt werden sollen. Sofern dies ebenfalls auf den für die Kompensation vorgesehenen Flächen umgesetzt werden sollen, ist hier sicher zu stellen, dass dort eine Aufwertung im Sinne des

Artenschutz überhaupt möglich ist. Sollten dort bereits jetzt Brutvorkommen von Feldlerchen festzustellen sein, steht eine Aufwertung als CEF Maßnahme zunächst in Frage. Ungeachtet dessen sind die CEF Maßnahmen vor Aufnahme der ersten Arbeiten zu gewährleisten sowie die im AFB genannten Vermeidungsmaßnahmen entsprechend zu beachten sind. Zur Klärung und weiteren Abstimmung diesbezüglich steht Ihnen Herr Nigel unter der 05351/121-2530 oder per E-Mail (stefan.niegel@landkreis-helmstedt.de) gern zur Verfügung.

Der Vollständigkeit halber weise ich darauf hin, dass der in den Quellenangaben angegebene Kartierschlüssel von DRACHENFELS im März dieses Jahres eine Aktualisierung erfahren hat. Dort sind nunmehr auch die jüngsten Änderungen des Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) hinsichtlich der gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG) berücksichtigt worden.

**Abwägung:** *Die externen Kompensationsflächen wurden in Abstimmung mit dem Landkreis Helmstedt (Herrn Nigel) neu bestimmt. Die Maßnahmen werden auf einer Teilfläche aus dem Flurstück 705/1 der Flur 53 von Helmstedt durchgeführt. Entsprechende Änderungen wurden in der Begründung vorgenommen.*

*Auch die Durchführung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote ist auf der genannten Fläche vorgesehen. Die Eignung der Flächen wurde vom Landkreis Helmstedt bestätigt.*

Eine durchgeführte Prüfung zu möglichen alternativen Flächen wurde in der Entwurfsbegründung nur unzureichend dargelegt. Zukünftig sollte die Stadt Helmstedt für die weitere Entwicklung mehr auf die Nutzung von Freiflächen im Innenbereich (z.B. zwischen Sporthalle und Alte Rottorfer Straße oder an der Hawiese) hinwirken.

**Abwägung:** *Die Stadt Helmstedt ist stets bemüht Flächen im Innenbereich zu nutzen. Meist handelt es sich um private Flächen auf die kein Zugriff besteht. Öffentliche Flächen werden bereits vermarktet. Außerdem besitzt die Stadt Helmstedt ein Baulückenkataster, das zur Entwicklung von Freiflächen im Innenbereich beiträgt. Da bereits im aktuellen Baugebiet Bedenken zum Thema Lärmimmission seitens des Landkreises vorgebracht wurden, werden die vorgeschlagenen Orte, die noch weiter nördlich in Richtung Autobahn gelegen sind, die Vorgaben sicher nicht erfüllen können.*

Weiterhin ist eine vorsorgeorientierte Bewertung der versiegelten und zerstörten Bodenfunktion zu ermitteln und diese an anderer Stelle wieder auszugleichen. Für einen bodenbezogenen Ausgleich bietet sich insbesondere der Rückbau von Bodenversiegelungen, die Bodenlockerungen in verdichten und technogen vernässten Bodenstandorten, die Wiedervernässung von meliorierten Bodenstandorten, der Abtrag von Aufschüttungen, die Nutzungsextensivierung und der Erosionsschutz an entsprechend gefährdeten Standorten an.

Nach Auswertung der mir vorliegenden Luftbilder befindet sich ein Straßenseitengraben westlich der Kreisstraße K 55. Dieser wird durch den Bau des Fußweges in Anspruch genommen. Ich weise darauf hin, dass Gewässerausbaumaßnahmen (z.B. Verrohrungen) einer wasserrechtlichen Planfeststellung bzw. Plangenehmigung bedürfen.

Eine flächendeckende Versickerung nach den allgemein anerkannte Regeln der Technik ist laut bautechnischem Bodengutachten nicht möglich. Daher wird eine Regenwasserkanalisation vorgesehen. Am südlichen Rand des Baugebiets ist eine Fläche für Regenwasserrückhaltung mit Einleitung in den Wegeseitengraben vorgesehen. Laut Umweltbericht ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit einer Dauereinstaubebene geplant. Die maximal zulässige Einleitmenge wird im wasserrechtlichen Verfahren



festgesetzt. Daraus ergibt sich die Größe des Rückhaltevolumens bzw. der erforderliche Flächenbedarf. Grundsätzlich gilt der natürliche Abfluss an der Einleitstelle als maximale Einleitmenge. Gegebenenfalls ist ein hydraulischer Nachweis des ableitenden Gewässers erforderlich.

Eine eigenverantwortliche Versickerung auf den Grundstücken unter Einhaltung der technischen Regeln soll ermöglicht werden. Dabei ist die Geeignetheit des Untergrundes (Durchlässigkeit und Grundwasserflurabstand) für das jeweilige Baugrundstück durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

**Abwägung:** *Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.*

Meine Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Bereich der betroffenen Kreisstraße zu erweitern, ist umgesetzt worden. Ein Bebauungsplan ersetzt die sonst notwendig gewordene Planfeststellung aufgrund von Änderungen nach § 38 Abs. 3 i. V. m. 1 und 1a Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

Die K 55 muss ab der vorhandenen Fahrbahnverjüngung um jeweils ca. 0,50 m verbreitert werden, damit die Erschließungsstraße ordnungsgemäß in Asphaltbauweise angeschlossen werden kann. Aktuell verjüngt sich die K 55 beidseitig im Bereich der vorhandenen Bebauung in Richtung Ortsausgang.

Die Anlage eines westseitigen Gehweges von der Straße „Elmblick“ bis zur neuen Erschließungsstraße und von dort bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg ist sinnvoll und notwendig, da dadurch der Eindruck einer geschlossenen Ortschaft vermittelt wird (siehe Ortsdurchfahrt/-tafel) und damit Zufußgehende sicher den Wirtschaftsweg erreichen, um spazieren gehen zu können.

Zudem ist ein 3m tiefes Anfahrsichtfeld aus der Erschließungsstraße auf die Kreisstraße freizuhalten.

Die entstehenden Kosten für den Straßenbau sind gemäß § 34 Abs. 1 NStrG vom Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Straße zu tragen.

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

Es kann in Aussicht gestellt werden, dass, sofern die Stadt als neue Baulastträgerin der Nebenanlagen innerhalb der dann erweiterten Ortsdurchfahrt die Grünstreifen, den Gehweg und den Einmündungsfläche bis zur Haltemarkierung unterhält, die Unterhaltung für die leicht aufgeweitete Fahrbahn beim Landkreis Helmstedt verbleibt. In diesem Fall entfällt eine Ablösung von Mehrunterhaltungskosten.

Es ist sinnvoll, die OD-Grenze in Richtung Süden bis an die Ecke des Baugebietes/Einmündung des Wirtschaftsweges zu verlegen. Damit würden die neu entstehende Einmündung und ggf. einzelne Grundstückszufahrten/-zugänge innerorts liegen. In diesem Zusammenhang ist auch der neu herzustellende westseitige Gehweg bis zum Wirtschaftsweg fortzusetzen, damit die Voraussetzungen für die Versetzung der Ortstafel durch das Vorhandensein von innerörtlichen Verhältnissen gegeben sind. Hierzu ist ein eigenständiges Verfahren notwendig.

Gem. § 4 Abs. 1 NStrG ist eine Ortsdurchfahrt der Teil einer Straße, der innerhalb einer geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist(...).

Es ist beabsichtigt, an der Süplingenburger Straße (K 55) die Ortsdurchfahrtsgrenze zu verschieben. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig beim Landkreis Helmstedt zu stellen.

Der von der Einmündung „Elmblick“ bis zur Einmündung der Erschließungsstraße geplante Gehweg soll nicht bis zur letzten am Ortsrand liegenden Bebauung fortgeführt werden. Insofern werden diese Grundstücke bislang ausschließlich über die innerörtliche Straße erschlossen. Den Sachverhalt sehe ich derzeit anhand der Planunterlagen als noch nicht abschließend geregelt für eine Entscheidung an. Um die OD-Grenze an die Ecke des Baugebietes/Einmündung des Wirtschaftsweges an der K 55 rechtssicher verlegen zu können (also mit dem Beginn der Bebauung), empfehle ich dringend, die Erschließung der südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke an die K 55 zu verlegen. Ersatzweise könnte auch der Gehweg bis zur Einmündung des Wirtschaftsweges weitergeführt werden. Ansonsten würde die Tatbestandsvoraussetzung des § 4 NStrG fehlen, dass die K 55 zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist. Bei der derzeitigen Planung würde es sich lediglich um einen Verknüpfungsbereich handeln, der gem. § 4 Abs. 1 NStrG nicht zur Ortsdurchfahrt zählt. Diese südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke würden ansonsten weiterhin in die Bauverbotszone fallen.

Unter der Bedingung, dass der Gehweg bis zur Einmündung des Wirtschaftsweges fortgeführt oder die südlich der Erschließungsstraße liegende Bebauung zur K 55 erschlossen wird, kann die Verlegung der OD-Grenze in Aussicht gestellt werden.

Die Fahrbahnbreite der inneren Erschließungsstraße soll eine Breite von 8,50 m aufweisen, da auch noch nachfolgende Baugebiete über sie erschlossen werden sollen. Die Fahrbahnbreite soll 6 m betragen. Gesonderte Flächen für öffentliche Stellplätze sollen nicht ausgewiesen werden. Weiterhin wurden keine Festsetzungen über die Anzahl der Einstellplätze pro Grundstück getroffen.

Ich bitte, bei der weiteren Planung ausreichend öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferfahrzeuge im Planungsbereich vorzusehen, da mutmaßlich nur Einstellplätze für maximal zwei Fahrzeuge auf den Grundstücken zur Verfügung stehen dürften. Entsprechende Festsetzungen sind im Plan nicht vorhanden. Erfahrungsgemäß ist insbesondere im dörflichen Bereich damit zu rechnen, dass auch volljährige – noch im Haus lebende – Kinder motorisiert sind und weitere Pkw-Abstellmöglichkeiten dann im öffentlichen Raum erforderlich sind.

Ein zu gering bemessener öffentlicher Parkraum führt dazu, dass Besucherverkehr häufig zum rechtswidrigen Parken aufgrund fehlender öffentlicher Parkplätze verleitet wird.

Da mit zwei Einstellplätzen pro Grundstück aufgrund der dörflichen Lage zu rechnen ist, bitte ich anzustreben, dass für die Grundstücksausfahrt eine Breite von 5 m zugrunde gelegt wird (entsprechend Doppelcarport oder Doppelgarage). Idealerweise beträgt der private Stauraum vor den Stellplätzen 5 m, sodass zwei weitere Fahrzeuge (Besucher, erwachsene Kinder mit eigenem Fahrzeug) auf dem Grundstück parken können. Auch damit könnten fehlende Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum kompensiert werden.

Da weitere Baugebiete über die Erschließungsstraße erschlossen werden sollen, was zu weiteren Verkehren führt, empfiehlt sich die Anlage eines Hochbords zur Sicherheit der Fußgänger. Gleiches gilt für die Anlage des Gehweges entlang der K 55 zwischen „Elmblick“ und der geplanten Erschließungsstraße.

Für Radfahrer, die auf die K 55 links in Richtung Ortsmitte abbiegen, ist aufgrund der fehlenden Gehwegbreite (Breite 1,50 m) die Benutzung der K 55 verpflichtend. Erfahrungsgemäß ist im Ortseingangsbereich die gefahrene Geschwindigkeit zumeist höher als in der Ortsmitte. Aufgrund des geradlinigen Verlaufs der K 55 dürfte jedoch eine gute Übersicht bestehen.

**Abwägung:** Die Erschließung des südlich am Wirtschaftsweg gelegenen Grundstücks wird über die K55 notwendig sein. Auf diesem Stück wird zukünftig das BHKW für die Wärmeversorgung des Gebietes verortet sein. Die Verschiebung des OD Steins sollte demnach möglich sein.

*Zusätzlich ist nun auch das Anlegen eines Geh- und Radweges geplant.*

*Das Parken soll überall da möglich sein, wo keine Ausfahrt von den Grundstücken angeordnet ist. Bei einer straßenseitigen Grundstücksbreite von 25 m (meist ist es sogar mehr) stehen abzüglich einer Grundstückseinfahrt von 5 m, 20 m zum freien Parken zur Verfügung. Entlang des Regenrückhaltebeckens (knapp 60 m) entstehen auf diese Weise mehrere Parkflächen.*

Inwieweit der Bau der Umschlaghalle im Gewerbegebiet Barmke Auswirkungen auf die Verkehrsmengen auf der K 55 hat und somit auf abbiegende Radfahrer, vermag ich nicht zu beurteilen.

Allgemein ist festzustellen, dass ein Großteil der Neubürger mit einem Umzug „aufs Land“ eine geringe Lärmbelastung verbindet. Gerade im Ortseingangs- bzw. –ausgangsbereich, mit entsprechenden Abbrems- und Anfahrgeräuschen zum Anpassen der Fahrgeschwindigkeit, kann diese Erwartungshaltung häufig nicht erfüllt werden.

Wie den Medien allgemein entnommen werden kann, ist die Bevölkerung - auch im ländlichen Bereich – zunehmend nicht mehr bereit, Verkehrslärm widerstandslos hinzunehmen. Forderungen nach weitergehenden Geschwindigkeitsbeschränkungen sowie anderen verkehrsrechtlichen Maßnahmen schließe ich aufgrund ähnlicher Erfahrungswerte grundsätzlich nicht aus, sehe aber generell keine Möglichkeit, diesen stattzugeben, da die StVO mit ihren Regelungen (insbesondere § 45 Abs. 9 StVO) nur einen sehr begrenzten Handlungsspielraum zulässt.

Auch eine Versetzung der Ortstafel zur Verringerung der Geschwindigkeit im Nahbereich des Baugebietes kommt nicht automatisch in Frage. Diese Forderung wird insbesondere in Neubaugebieten, die sich in Ortsrandlage befinden, immer häufiger erhoben, obwohl der Lärmschutz hinreichend geprüft wurde.

Bezüglich der Rechtslage für den Standort einer Ortstafel ist generell Folgendes festzuhalten:

Der Standort der Ortstafel bemisst sich nach den Regeln zu § 42 der StVO sowie der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften. Die Ortstafel ist in der Regel dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen werden. Dies bedeutet, dass zum Beispiel Baugebiete hinter Lärmschutzwällen nicht zur geschlossenen Bebauung zählen.

Eine geschlossene Bebauung liegt auch nur dann vor, wenn die Straße, an der die Ortstafel steht, eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke hat. Werden die anliegenden Grundstücke im Wesentlichen über eine andere Straße erschlossen (hier: Erschließungsstraße), liegen keine innerörtlichen Verkehrsverhältnisse vor und damit keine Gründe für die Versetzung der Ortstafel. Einzelne Grundstücke oder einzelne Stichstraßen zur Hauptstraße sind dabei nicht zu berücksichtigen.

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

Hier verweise ich auch auf meine Ausführungen zur OD-Grenze hinsichtlich der Erschließung der südlich der einmündenden Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke. Sofern diese Grundstücke über die 55 erschlossen werden, wären die Voraussetzungen für die Verlegung der Ortstafel gegeben, da innerörtliche Verkehrsverhältnisse mit dem Beginn der Bebauung vorliegen.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch die naheliegende Bundesautobahn A2 werden die Umweltkarten des Landes Niedersachsen herangezogen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höltgeberg ergeben sich für den Straßenlärm Werte von maximal 55 dB(A) in der Nacht und maximal 60 dB(A) am Tag. Dabei ist festzustellen, dass für die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ die tagsüber geltenden 59 dB(A) und nachts geltenden 49 dB(A) (jeweils nach Verkehrslärmschutzverordnung) erheblich überschritten werden. Dies würde sogar für Kern-, Dorf- und Mischgebiete mit tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) gelten. Verstärkt wird die Problematik noch durch die Festlegung auf die offene Bauweise, so dass auch keine Abschirmwirkung durch Ketten- oder Reihenbebauung zu erwarten ist. Es ist nicht zulässig, die sogenannten Auslösewerte des § 1 Abs. 2 Nr. 2 16. BImSchV von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in Anrechnung zu bringen, da es sich hier nicht um eine Veränderung der Straße, sondern um die Anordnung eines neuen Wohngebiets handelt.

Es ist daher notwendig, die Gebietsausweisungen nochmals zu überprüfen und darzulegen, wie gesunde Wohnverhältnisse mit den erheblichen Überschreitungen der Grenzwerte sichergestellt werden können. Ein Verweis auf eine Vorbelastung durch Verkehrslärm ist dabei nicht zielführend, da es sich um eine vollkommene Neuausweisung und nicht etwa um Nachverdichtungen handelt.

Bis dahin bestehen von hier aus erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ohne entsprechende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen.

Im Plangebiet und in nächster Umgebung sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Auf historischen Karten des 18. und 19. Jahrhunderts gibt es ebenfalls keine Hinweise auf archäologische Substanz. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass archäologische Bodenfunde bei den Erdarbeiten angeschnitten oder gestört werden. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Holzeinbauten oder Mauern) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Helmstedt (Frau Noll, Tel. 05351/17-5201), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 05351/121-606-10) oder der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/121-2205) anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Des Weiteren ist der Beginn der Erschließungsarbeiten im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Helmstedt, dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig oder der Kreisarchäologie rechtzeitig unter den zuvor angegebenen Rufnummern anzuzeigen.

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Fehlerhafte Angaben zu den Grenzwerten wurden abgeändert.

*Die zur Bewertung der Lärmeinwirkungen heran gezogenen Umweltkarten des Landes Niedersachsen zeigen, dass der Geltungsbereich am Tag Werte für den Straßenlärm zwischen 56 und 60 dB(A) aufweist. Bei genauerer maßstabsgerechter Betrachtung des Lärmpegelbereiches ist zu erkennen, dass das Gebiet tagsüber einem maximalen Lärmpegel von 58 dB(A) ausgesetzt ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/40(45) dBA) werden hiermit überschritten. Der für die Abwägung heranziehbare Wert der 16. BImSchV von 59 dBA wird jedoch eingehalten und es kann angenommen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse, auch für den Außenraum, gegeben sind.*

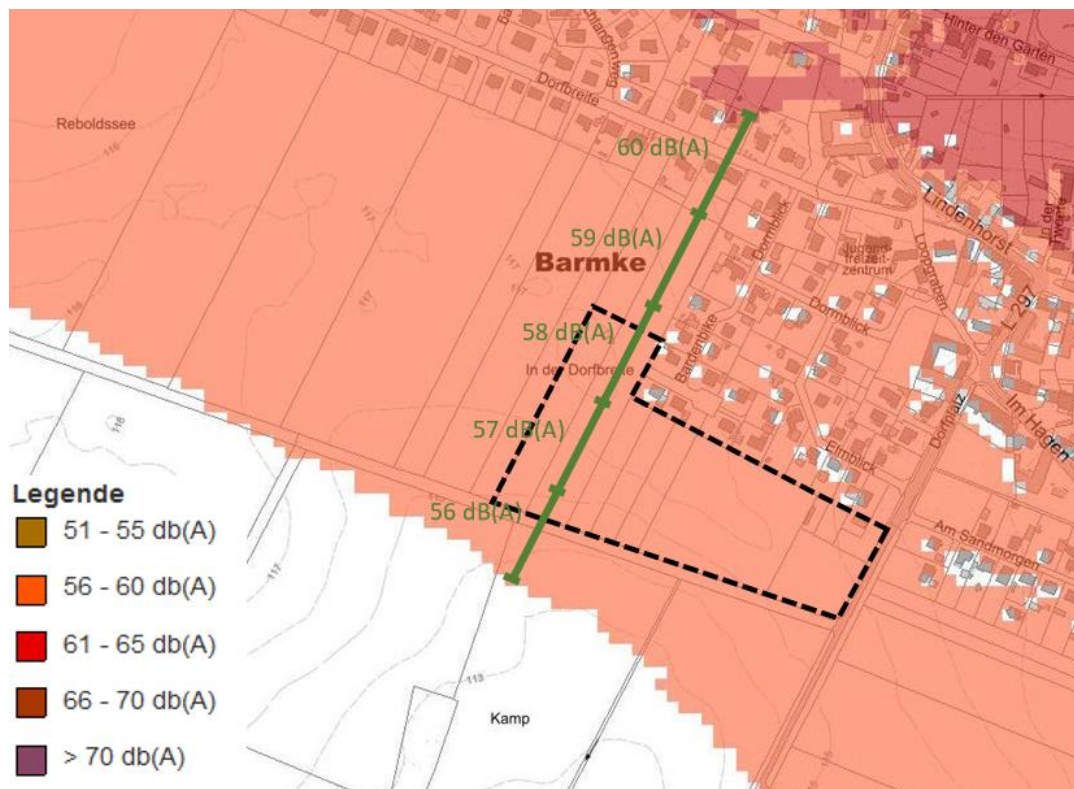


Abbildung: Straßenlärm Lden Tag – Ausschnitt mit Zonen

Während der Nachtzeit wird der maximale heranziehbare Wert der 16. BImSchV von 49 dB(A) bei gleicher Betrachtungsweise um 3 dB(A) überschritten.

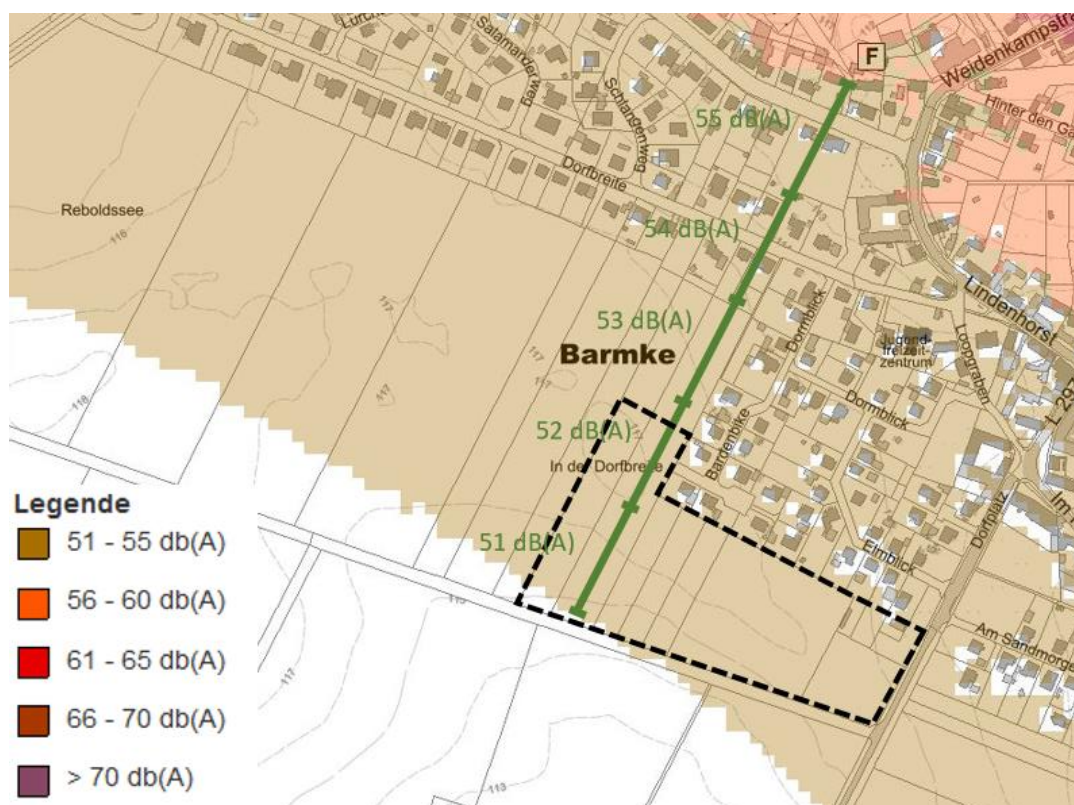


Abbildung: Straßenlärm Ln Nacht – Ausschnitt mit Zonen



*Die Bebauung, wenn auch mit Einfamilienhäusern, wirkt sich positiv auf die Lärmentwicklung aus. Dies ist an vielen Gebäuden auf den Umweltkarten des Landes Niedersachsen nachzuvollziehen. In der Nacht ist eine Nutzung des Außenraums weniger wahrscheinlich als am Tag. Es sind vor allem gesunde Schlaf- und Wohnverhältnisse von Bedeutung.*

*Der seit 2021 geltende Niedrigst Energie Standard für private Wohngebäude (§ 9 EPBD) führt dazu, dass Neubauten einen hohen Dämmstandard aufweisen. Dieser begünstigt die gesunden Wohnverhältnisse in Bezug auf Lärmimmissionen.*

*Die Autobahn liegt nördlich von Barmke. Für die bauliche Erweiterung des Dorfes wurde bewusst der südlichste Punkt gewählt auch damit eine Lärmproblematik ausbleibt. Beim Bau der Autobahn wurden Lärmproblematiken nicht festgestellt. Außerdem gibt es an der Autobahn bereits Schallschutzvorrichtungen und ein zusätzlicher Lärmschutz ist nicht möglich. Eine städtebauliche Entwicklung ist an keiner anderen Stelle in Barmke möglich.*

## 2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (15.04.2021)

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme vom 15.08.2020 (L 3.7-L68505-03\_02-2020-0702-Ma/Loe) die inhaltlich für das u.s. Vorhaben nach wie vor gilt:

Stadt Helmstedt; Bauleitplanung  
Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“,  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
65. Änderung des Flächennutzungsplans „Höltgeberg“.  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen quartäre und tertiäre Lockergesteine. Darunter folgen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper (Steinmergelkeuper) in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Der nächste bekannte Erdfall liegt mehr als 300 m entfernt östlich der Planungsfläche.

Der Planungsbereich wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Tertiär (Eozän).

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

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

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

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

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

Gemäß den Erlassen des Nds. Umweltministeriums (Rd. Erl. d. MU, d. MS vom 6.11.2009 und Rd. Erl. d. MU vom 26.08.2019) empfehlen wir zur Bearbeitung des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung die Anwendung des Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ ([http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)) sowie der „LABO Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren – Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug“.

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

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

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN

19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

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

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

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

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

### 3. Feldmarks-Interessentschaft Barmke (18.04.2021)

#### Schreiben vom 18.04.2021:

die uns mit Schreiben vom 07.04.2020 (gemeint 2021?) übersandten Unterlagen haben wir erhalten und von Ihren Ausführungen Kenntnis genommen.

Mi Schreiben vom 19.07.2020 und 14.08.2020 haben wir bereits Stellungnahmen abgegeben. Unsere vorgenannten Stellungnahmen halten wir weiterhin aufrecht, weisen jedoch darauf hin, dass wir diese Stellungnahmen hiermit jeweils sowohl auf den Bebauungs- als auch den Flächennutzungsplan ausweiten und diese hiermit Gültigkeit haben.

Ergänzend bitten wir -sowohl bezüglich des Bebauungs- als auch des Flächennutzungsplans- zu berücksichtigen, dass die Aufnahmekapazität der vorhandenen Gräben nicht auf versiegelte Flächen ausgelegt ist. Weder der Querschnitt der eingebauten Brückendurchlässe noch Tiefe und Gefälle der Gräben sind auf zusätzliche Mengen Niederschlagswasser ausgelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aus der bisher unversiegelten Ackerfläche kein nennenswertes Oberflächenwasser in die vorhandenen Gräben eingeleitet wurde. Mit Versiegelung der Flächen durch Wohnbebauung und Straßenerschließung ändert sich die Wassereinleitungsmenge wesentlich. Aufgrund des im Verlaufe des Grabens geringen bis gar nicht vorhandenen Gefälles kann es dort zu Überflutungen der anliegenden Flächen kommen.

Wir gehen davon aus, dass Sie dies in Ihren Planungen berücksichtigen. Sollte keine ausreichende Berücksichtigung erfolgen, sind die Flächeneigentümer im Schadensfall entsprechend durch den Verursacher der Wassereinleitungen zu entschädigen.

Unsere Stellungnahmen vom 19.07.2020 und 14.08.2020 fügen wir ergänzend nochmals bei. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen

#### Schreiben vom 14.08.2020:

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

Ergänzend regen wir Folgendes an:

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

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

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



## Schreiben vom 19.07.2020:

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

1. Wir untersagen die Benutzung der im Eigentum der Feldmark-Interessentschaft Barmke befindlichen Wege für Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Dies betrifft insbesondere auch die direkt an das geplante Baugebiet angrenzenden Wege. Ihrerseits ist zu veranlassen, dass ausführende Firmen bzw. jegliche Personen, die mit den Baumaßnahmen im Zusammenhang stehen, darüber unterrichtet werden, dass die Wege der Feldmark-Interessentschaft Barmke nicht genutzt werden dürfen.
2. U.a. planen Sie einen Fuß- Radweg, über den der angrenzende Feldmark-Interessentschaftsweg erreicht werden kann (s. Punkt 6 der Planungsunterlagen). Ihrerseits ist dauerhaft sicherzustellen, dass über Fuß-/Radwege keine motorisierten Fahrzeuge auf den Feldweg gelangen können.
3. Ihrerseits ist sicherzustellen, dass
  - a. keine Beeinträchtigung der vorhandenen Gräben durch die Baumaßnahmen erfolgt.
  - b. das ablaufende Regenwasser die vorhandenen Gräben nicht überlastet.
  - c. das über das Regenwasserrückhaltebecken in die Gräben der Feldmark-Interessentschaft Barmke einzuleitende Oberflächenwasser nicht kontaminiert ist.

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

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Feldmark-Interessentschaft-Weg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Fuß- und Radweg entlang des Regenrückhaltebeckens ist auch als solcher festgelegt. Motorisierter Verkehr ist somit ausgeschlossen. Mögliche zusätzliche Maßnahmen werden im Zuge der Ausbauplanung oder bei der Beschilderung berücksichtigt.

Die Gräben werden bei der Planung der Abwasseranlagen mit bedacht. Auf die zu erwartenden Immissionen wird in der Begründung hingewiesen.



#### 4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (20.04.2021)

als Träger öffentlicher Belange werden wir erneut in o.g. Verfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 22.07.2020 sowie 17.08.2020 hatten wir uns bereits zu den in diesen beiden Verfahren vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen geäußert.

Nach Durchsicht der aktuellen Planunterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Die Aufnahme unserer Hinweise zu Auftreten und Tolerierung landwirtschaftlicher Immissionen begrüßen wir.

Die anzulegende Feldhecke innerhalb des Plangebiets soll nach 3 Jahren Fertigstellungspflege der Eigenentwicklung überlassen werden. Diesbezüglich merken wir noch einmal an, dass auch darüber hinaus regelmäßige Rückschnitte an dieser Hecke durchzuführen sind, um Passierbarkeit und Bewirtschaftung der angrenzenden Feldwege und landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen. Wir bitten nachdrücklich um Berücksichtigung dieses Punktes.

Die zusätzlich erforderliche externe Kompensation soll auf einer Ökopool-Fläche der Stadt Helmstedt umgesetzt werden. Dabei sollen rd. 1,1 ha Grünland extensiviert und ausgemagert werden. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Anmerkungen zur flächensparenden Kompensation aus unserer vorherigen Stellungnahme. Wir halten es nach wie vor für geboten, die Landwirtschaft nicht auch im Rahmen der Kompensation mit weiteren Flächenentzügen zu belasten.

Alle weiteren Punkte unserer vorherigen Stellungnahmen zur Berücksichtigung der Dränagen und des Entwässerungsgrabens halten wir weiterhin aufrecht.

Sofern die o.g. Anmerkungen Berücksichtigung finden, können wir die Planungen mittragen.

**Abwägung:** *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsmaßnahmen werden stets flächensparend durchgeführt. Die dauerhafte Pflege wird im Zuge der Verkehrssicherungspflicht sichergestellt werden.*

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

### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

|                                                                                          |                     |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|
| Regionalverband Großraum Braunschweig                                                    | keine Stellungnahme |            |
| Landkreis Helmstedt                                                                      | Stellungnahme vom   | 12.05.2021 |
| Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie                                              | Stellungnahme vom   | 15.04.2021 |
| Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel | Stellungnahme vom   | 07.05.2021 |
| Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover     | keine Stellungnahme |            |
| Die Autobahn GmbH des Bundes, AS Hannover                                                | keine Stellungnahme |            |
| LGLN, Katasteramt Helmstedt                                                              | keine Stellungnahme |            |
| Amt für Regionale Landesentwicklung Braunschweig                                         | keine Stellungnahme |            |
| Staatliches Gewerbeaufsichtsamt                                                          | Stellungnahme vom   | 13.04.2021 |
| Agentur für Arbeit Helmstedt                                                             | keine Stellungnahme |            |
| Deutsche Telekom                                                                         | Stellungnahme vom   | 16.04.2021 |
| Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH                                                     | Stellungnahme vom   | 11.05.2021 |
| Landwirtschaftskammer Niedersachsen                                                      | Stellungnahme vom   | 20.04.2021 |
| Niedersächsisches Landvolk                                                               | keine Stellungnahme |            |
| Handwerkskammer Braunschweig                                                             | keine Stellungnahme |            |
| Avacon Netz GmbH                                                                         | keine Stellungnahme |            |
| Purena GmbH                                                                              | Stellungnahme vom   | 04.05.2021 |
| Breitbandzentrum Niedersachsen –Bremen                                                   | keine Stellungnahme |            |
| Industrie- und Handelskammer                                                             | Stellungnahme vom   | 26.04.2021 |
| Wasserverband Vorsfelde                                                                  | keine Stellungnahme |            |
| Polizeiabschnitt Helmstedt                                                               | keine Stellungnahme |            |
| Feldmarks-Interessentschaft Barmke                                                       | Stellungnahme vom   | 18.04.2021 |

### Nachbargemeinden

|                                |                     |            |
|--------------------------------|---------------------|------------|
| Samtgemeinde Nord-Elm          | keine Stellungnahme |            |
| Stadt Schöningen               | keine Stellungnahme |            |
| Stadt Königslutter             | keine Stellungnahme |            |
| Verbandsgemeinde Flechtingen   | Stellungnahme vom   | 16.04.2021 |
| Verbandsgemeinde Obere Aller   | keine Stellungnahme |            |
| Stadt Oebisfelde – Weferlingen | keine Stellungnahme |            |
| Gemeinde Harbke                | Stellungnahme vom   | 19.04.2021 |

## **Bebauungsplan Nr. OTB 386 „Höltgeberg“**

---

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB),  
Nachbargemeinden und Dritter zum Vorentwurf gem. § 4 (2) BauGB**

**\*erneute Beteiligung\***

---

### **Planungsrelevante Stellungnahmen**

#### 1. Landkreis Helmstedt (17.08.2021)

Hinsichtlich der geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes bestehen naturschutzfachlich keine Bedenken.

Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen bezüglich der Änderung keine Bedenken unter der Voraussetzung, dass die erforderliche Zufahrt zur Energiezentrale/BHKW über die K 55 angelegt wird. Ohne direkte Zufahrt von der K 55 oder Anlage eines Gehweges bis zur Einmündung des Wirtschaftsweges kann eine Verlegung der OD-Grenze nicht in Aussicht gestellt werden.

Dies hatte ich auch bereits in meiner Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.05.2021 mitgeteilt. Die Anlage einer Zufahrt zum BHKW findet sich im Text nicht wieder, ebenso wenig die Anlage eines durchgehenden Gehweges.

Im Zuge der ersten öffentlichen Auslegung wurde erkannt, dass weitere gutachterliche Aussagen/Prognosen zum Immissionsschutz, erfolgen müssen. Dies ist in der ergänzten Begründung zum Bebauungsplanentwurf nunmehr erfolgt.

Das zukünftige Wohngebiet ist demnach einer maximalen Lärmbelastung von 58 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht ausgesetzt. Damit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV am Tag nicht überschritten. In der Nacht wird der Grenzwert um 3 dB (A) überschritten. Da die Wohnaktivitäten nachts überwiegend in den Gebäuden stattfinden, kann aufgrund der zu erwartenden Bauausführung dennoch von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Damit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken mehr.

**Abwägung:** Die Angaben zur Verlegung der OD-Grenze werden in der Begründung ergänzt.

## 2. Feldmarks-Interessentschaft Barmke (30.07.2021)

Ihre Nachricht vom 21.07.2021 haben wir erhalten und von den Änderungen Kenntnis genommen.

Wir weiten hiermit unsere Stellungnahme vom 18.04.2021 (Kopie anbei) auch auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplans aus und bitten um entsprechende Beachtung.

Ferner nehmen wir zum geänderten Punkt 6.8. wie folgt Stellung:

Im Hinblick auf den nunmehr festgelegten Standort des BHKW verweisen wir auf unser bereits mitgeteiltes Benutzungsverbot des angrenzenden Feldweges für Bau- und Erschließungsarbeiten. Die Versorgung der Anlage mit Brennstoff genau wie die Entsorgung anfallender Asche darf nicht über den Feldweg erfolgen. Ein direkter Zugang des Grundstücks über die K 55 oder aus dem Baugebiet heraus ist sicherzustellen. Die Benutzung unseres Feldweges ist zusätzlich durch bauliche Maßnahmen (z.B. Einfriedung) zu verhindern.

### Schreiben vom 18.04.2021:

die uns mit Schreiben vom 07.04.2020 (gemeint 2021?) übersandten Unterlagen haben wir erhalten und von Ihren Ausführungen Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 19.07.2020 und 14.08.2020 haben wir bereits Stellungnahmen abgegeben. Unsere vorgenannten Stellungnahmen halten wir weiterhin aufrecht, weisen jedoch darauf hin, dass wir diese Stellungnahmen hiermit jeweils sowohl auf den Bebauungs- als auch den Flächennutzungsplan ausweiten und diese hiermit Gültigkeit haben.

Ergänzend bitten wir -sowohl bezüglich des Bebauungs- als auch des Flächennutzungsplans- zu berücksichtigen, dass die Aufnahmekapazität der vorhandenen Gräben nicht auf versiegelte Flächen ausgelegt ist. Weder der Querschnitt der eingebauten Brückendurchlässe noch Tiefe und Gefälle der Gräben sind auf zusätzliche Mengen Niederschlagswasser ausgelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aus der bisher unversiegelten Ackerfläche kein nennenswertes Oberflächenwasser in die vorhandenen Gräben eingeleitet wurde. Mit Versiegelung der Flächen durch Wohnbebauung und Straßenerschließung ändert sich die Wassereinleitungsmenge wesentlich. Aufgrund des im Verlaufe des Grabens geringen bis gar nicht vorhandenen Gefälles kann es dort zu Überflutungen der anliegenden Flächen kommen.

Wir gehen davon aus, dass Sie dies in Ihren Planungen berücksichtigen. Sollte keine ausreichende Berücksichtigung erfolgen, sind die Flächeneigentümer im Schadensfall entsprechend durch den Verursacher der Wassereinleitungen zu entschädigen.

Unsere Stellungnahmen vom 19.07.2020 und 14.08.2020 fügen wir ergänzend nochmals bei. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen



### Schreiben vom 14.08.2020:

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

Ergänzend regen wir Folgendes an:

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

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

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

### Schreiben vom 19.07.2020:

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

1. Wir untersagen die Benutzung der im Eigentum der Feldmark-Interessentschaft Barmke befindlichen Wege für Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Dies betrifft insbesondere auch die direkt an das geplante Baugebiet angrenzenden Wege. Ihrerseits ist zu veranlassen, dass ausführende Firmen bzw. jegliche Personen, die mit den Baumaßnahmen im Zusammenhang stehen, darüber unterrichtet werden, dass die Wege der Feldmark-Interessentschaft Barmke nicht genutzt werden dürfen.
2. U.a. planen Sie einen Fuß- Radweg, über den der angrenzende Feldmark-Interessentschaftsweg erreicht werden kann (s. Punkt 6 der Planungsunterlagen). Ihrerseits ist dauerhaft sicherzustellen, dass über Fuß-/Radwege keine motorisierten Fahrzeuge auf den Feldweg gelangen können.
3. Ihrerseits ist sicherzustellen, dass
  - a. keine Beeinträchtigung der vorhandenen Gräben durch die Baumaßnahmen erfolgt.
  - b. das ablaufende Regenwasser die vorhandenen Gräben nicht überlastet.
  - c. das über das Regenwasserrückhaltebecken in die Gräben der Feldmark-Interessentschaft Barmke einzuleitende Oberflächenwasser nicht kontaminiert ist.

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



**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Feldmark-Interessentschaft-Weg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Fuß- und Radweg entlang des Regenrückhaltebeckens ist auch als solcher festgelegt. Motorisierter Verkehr ist somit ausgeschlossen. Mögliche zusätzliche Maßnahmen werden im Zuge der Ausbauplanung oder bei der Beschilderung berücksichtigt.

Die Gräben werden bei der Planung der Abwasseranlagen mit bedacht. Auf die zu erwartenden Immissionen wird in der Begründung hingewiesen.

Der Feldweg wird nicht für Bau- und Erschließungsarbeiten genutzt. Die Zufahrt zum BHKW wird über die K55 gesichert sein. Eine Einfriedung des Grundstückes ist geplant.

### 3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (02.08.2021)

hinsichtlich der Fahr- und Leitungsrechte, der Versorgungsanlagen, der Unterpunkte Elektrizität, Gas und Kommunikation sowie der Flächenwerte in den Tabellen zu städtebaulichen Rahmendaten ist es zu Änderungen gekommen.

Aus diesem Grund ist die Neuauslage o.g. Verfahrens erforderlich.

Mit Schreiben von 22.07.2020, 17.08.2020 und 20.04.2021 haben wir als Träger öffentlicher Belange bereits zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen Stellung genommen.

Durch o.g. Änderungen sehen wir keine landwirtschaftlichen Belange berührt, sodass unsere vorherigen Stellungnahmen, insbesondere die Letzte vom 20.04.2021, die die vorherigen Stellungnahmen zusammenfasst und den aktuellen Stand darstellt, weiterhin vollumfänglich aufrechterhalten.

Vor diesem Hintergrund bitten wir weiterhin um Berücksichtigung unserer Anmerkungen zum Rückschnitt der Feldhecke, zur flächensparenden Kompensation sowie zur Berücksichtigung des Entwässerungsgrabens und der Drainagen.

#### **Schreiben vom 20.04.2021:**

als Träger öffentlicher Belange werden wir erneut in o.g. Verfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 22.07.2020 sowie 17.08.2020 hatten wir uns bereits zu den in diesen beiden Verfahren vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen geäußert.

Nach Durchsicht der aktuellen Planunterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Die Aufnahme unserer Hinweise zu Auftreten und Tolerierung landwirtschaftlicher Immissionen begrüßen wir.

Die anzulegende Feldhecke innerhalb des Plangebiets soll nach 3 Jahren Fertigstellungspflege der Eigenentwicklung überlassen werden. Diesbezüglich merken wir noch einmal an, dass auch darüber hinaus regelmäßige Rückschnitte an dieser Hecke durchzuführen sind, um Passierbarkeit und Bewirtschaftung der angrenzenden Feldwege und landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen. Wir bitten nachdrücklich um Berücksichtigung dieses Punktes.

Die zusätzlich erforderliche externe Kompensation soll auf einer Ökopool-Fläche der Stadt Helmstedt umgesetzt werden. Dabei sollen rd. 1,1 ha Grünland extensiviert und ausgemagert werden. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Anmerkungen zur flächensparenden Kompensation aus unserer vorherigen Stellungnahme. Wir halten es nach wie vor für geboten, die Landwirtschaft nicht auch im Rahmen der Kompensation mit weiteren Flächenentzügen zu belasten.

Alle weiteren Punkte unserer vorherigen Stellungnahmen zur Berücksichtigung der Dränagen und des Entwässerungsgrabens halten wir weiterhin aufrecht.

Sofern die o.g. Anmerkungen Berücksichtigung finden, können wir die Planungen mittragen.

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsmaßnahmen werden stets flächensparend durchgeführt. Die dauerhafte Pflege wird im Zuge der Verkehrssicherungspflicht sichergestellt werden.

#### 4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (13.08.2021)

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

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen quartäre und tertiäre Lockergesteine. Darunter folgen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper (Steinmergelkeuper) in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Der nächste bekannte Erdfall liegt mehr als 300 m entfernt östlich der Planungsfläche.

Der Planungsbereich wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Tertiär (Eozän).

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

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.08.2020 (Zeichen: L 3.7-L68505-03\_02-2020-0702-Ma/Loe). Diese gilt auch für den aktuellen Planungsstand.

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

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken, es ergehen aber die folgenden Hinweise:

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des Rohstoffsicherungsgebietes 1. Ordnung 3731 Br/27, das im derzeit gültigen Landes-Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (VRR) Nr. 178 ausgewiesen ist. Diese Ausweisung wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbands Großraum Braunschweig als VRR He-He/Ne-01 konkretisiert. Der Abstand zwischen Plangebiet und VRR beträgt etwa 250 m.

Aufgrund der Bestrebungen zum Kohleausstieg gibt es Planungen, das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung in ein Vorranggebiet für Rohstoffsicherung umzuwandeln. Diese sind derzeit aber noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich ist aber ein zukünftiger Rohstoffabbau, der auch Einwirkungen wie Staub, Lärm etc. auf das Plangebiet haben kann, weiterhin nicht auszuschließen.

Rohstoffsicherungskarten und andere geowissenschaftliche Themenkarten können über den Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) – Karten, Daten und Publikationen – NIBIS KARTENSERVEN) und über den Web Map Service (WMS) als Internetkartendienst ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) - Karten, Daten und Publikationen – NIBIS KARTENSERVEN - Web Map Services) eingesehen werden.

#### **Schreiben vom 15.08.2020:**

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen quartäre und tertiäre Lockergesteine. Darunter folgen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper (Steinmergelkeuper) in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Der nächste bekannte Erdfall liegt mehr als 300 m entfernt östlich der Planungsfläche.

Der Planungsbereich wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Tertiär (Eozän).

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

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

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage

von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

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

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

Gemäß den Erlassen des Nds. Umweltministeriums (Rd. Erl. d. MU, d. MS vom 6.11.2009 und Rd. Erl. d. MU vom 26.08.2019) empfehlen wir zur Bearbeitung des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung die Anwendung des Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ ([http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)) sowie der „LABO Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren – Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug“.

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

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

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen

sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

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

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

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

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



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

### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

|                                                                                          |                     |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|
| Regionalverband Großraum Braunschweig                                                    | keine Stellungnahme |            |
| Landkreis Helmstedt                                                                      | Stellungnahme vom   | 17.08.2021 |
| Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie                                              | Stellungnahme vom   | 13.08.2021 |
| Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel | Stellungnahme vom   | 06.08.2021 |
| Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover     | keine Stellungnahme |            |
| Die Autobahn GmbH des Bundes, AS Hannover                                                | keine Stellungnahme |            |
| LGLN, Katasteramt Helmstedt                                                              | keine Stellungnahme |            |
| Amt für Regionale Landesentwicklung Braunschweig                                         | keine Stellungnahme |            |
| Staatliches Gewerbeaufsichtsamt                                                          | keine Stellungnahme |            |
| Agentur für Arbeit Helmstedt                                                             | keine Stellungnahme |            |
| Deutsche Telekom                                                                         | Stellungnahme vom   | 30.07.2021 |
| Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH                                                     | Stellungnahme vom   | 10.08.2021 |
| Landwirtschaftskammer Niedersachsen                                                      | Stellungnahme vom   | 02.08.2021 |
| Niedersächsisches Landvolk                                                               | Stellungnahme vom   | 17.08.2021 |
| Handwerkskammer Braunschweig                                                             | keine Stellungnahme |            |
| Avacon Netz GmbH                                                                         | keine Stellungnahme |            |
| Purena GmbH                                                                              | Stellungnahme vom   | 13.08.2021 |
| Breitbandzentrum Niedersachsen –Bremen                                                   | keine Stellungnahme |            |
| Industrie- und Handelskammer                                                             | Stellungnahme vom   | 21.07.2021 |
| Wasserverband Vorsfelde                                                                  | keine Stellungnahme |            |
| Polizeiabschnitt Helmstedt                                                               | keine Stellungnahme |            |
| Feldmarks-Interessentschaft Barmke                                                       | Stellungnahme vom   | 30.07.2021 |

### Nachbargemeinden

|                                |                     |            |
|--------------------------------|---------------------|------------|
| Samtgemeinde Nord-Elm          | keine Stellungnahme |            |
| Stadt Schöningen               | keine Stellungnahme |            |
| Stadt Königslutter             | keine Stellungnahme |            |
| Verbandsgemeinde Flechtingen   | Stellungnahme vom   | 28.07.2021 |
| Verbandsgemeinde Obere Aller   | keine Stellungnahme |            |
| Stadt Oebisfelde – Weferlingen | keine Stellungnahme |            |
| Gemeinde Harbke                | keine Stellungnahme |            |