

Vorlage

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

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

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

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) des BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) des BauGB ist durchgeführt worden. Die eingegangenen Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Anlage 2 aufgeführt und mit einer Abwägung versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung (Anlage 1), der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. OTE 357 „Wiesenstraße-Ost“ (1. Änderung) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

H. K. Otto

Anlage

Anlage 1: Abwägung planungsrelevanter Stellungnahmen

Anlage 2: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az. 52/612610/OTE 357

Bebauungsplan Nr. OTE 357 „Wiesenstraße-Ost“ (1. Änderung)

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF
GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Telekom

04.04.2017

Unsere Trassenlage im Bereich der Ausgleichsfläche für Maßnahmen zur Pflege
und Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu beachten, diese verläuft dort am Rande.
Die Trasse darf nicht überpflanzt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

im Zuge der o.g. Bebauungsplanänderung soll die Grundflächenzahl für die Grundstücke südlich der Wiesenstraße angehoben werden. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten für Wohnzwecke erweitert. Bereits im Rahmen unserer Stellungnahmen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ hatten wir die entstehende Nähe zwischen der gewerblichen Nutzung nördlich der Wiesenstraße und der heranrückenden Wohnbebauung thematisiert und kritisiert. Diese Problematik wird mit der geplanten Anhebung der Grundflächenzahl für das Wohngebiet südlich der Wiesenstraße nochmals akzentuiert. Daher müssen wir auch im Rahmen der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung an unserer zum Ursprungsplan geäußerten Kritik festhalten.

Abwägung:

Bereits bei der Abwägung im Rahmen des Ursprungsverfahrens ist die Kritik an der heranrückenden Wohnbebauung und der damit verbundenen Benachteiligung des Gewerbebetriebes entkräftet worden; Zitat (S. 66):

„Das schalltechnische Gutachten geht in Ermangelung von konkreten Betriebsemissionen von üblichen flächenbezogenen Emissionsannahmen für ein Gewerbegebiet aus, wie es in den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz vorgesehen ist. Höhere Emissionsannahmen lassen sich städtebaulich in einer Gemengelage, für die der Flächennutzungsplan vor seiner Änderung ein Gewerbegebiet darstellt, nicht rechtfertigen. Dies würde im Übrigen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße und dem benachbarten Friedhof führen. Die DIN 18005 (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) sieht für Friedhöfe einen Orientierungswert von 55 dB vor. Um die Belange des derzeit in einem Werkstattgebäude tätigen holzverarbeitenden Betriebes ausreichend zu berücksichtigen, werden für ihn individuell die Emissionen ermittelt. Dabei wird eine künftige Nutzungsintensivierung berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass diese betriebsbezogene Ermittlung der Emissionen schon zu höheren Werten führt, als wenn eine Ermittlung durch eine Berechnung mit den typischerweise in einem Gewerbegebiet vorhandenen Emissionen erfolgt wäre.

Der Bebauungsplan schließt im Übrigen eine weitere intensivere gewerbliche Nutzung des Grundstückes nicht aus. Nur muss in einem Baugenehmigungsverfahren dann nachgewiesen werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Den Belangen der Grundstückseigentümer wird insoweit Rechnung getragen, dass die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung erstmalig in einem Bebauungsplan gesichert wird. Daraus kann sich in einer vorhandenen Gemengelage, in der schon in der Nähe Wohnungen vorhanden sind, kein Anspruch auf unbegrenzte oder nahezu unbegrenzte Lärmfaltung ergeben.“

Die Erhöhung der Grundflächenzahl in einem Teilbereich des Wohngebietes steht nicht mit den bereits existierenden Planungen im Widerspruch. Eine Akzentuierung des vorhandenen Nebeneinanders an Nutzungen ergäbe sich durch ein weiteres räumliches Heranrücken der Wohnbebauung an den Gewerbebetrieb – was durch die Änderung weiterhin nicht möglich ist – und weniger durch eine Erhöhung der potentiellen Einwohnerdichte im Planbereich. Diese kann jedoch nicht zwingend aus der GRZ-Erhöhung abgeleitet werden. Die vorgetragenen Bauwünsche zielten darauf ab, Wohnflächen ausschließlich im Erdgeschoss ohne Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses einzurichten. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes bleiben durch die Änderungen des Ursprungsplanes unangetastet.

Die Planungen werden beibehalten.

Im Rahmen des externen Ausgleichs soll u.a. eine Strauch-Baumhecke zur Abgrenzung der östlich gelegenen Ausgleichsflächen und der übrigen weiter landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen angelegt werden. Auch soll auf der externen Ausgleichsfläche eine Wiese angelegt werden.

Hierbei bitten wir Folgendes zu beachten:

- Bei der Entwicklung einer Feldhecke sollten die Gehölze in einem hinreichenden Grenzabstand zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden gepflanzt werden, damit weder herüberwachsende Äste und Wurzeln noch Schattenwurf zu Bewirtschaftungserschwernissen bzw. Ertragseinbußen führen.
- Bei der Anlage der Wiesenfläche ist aus landwirtschaftlicher Sicht die Problematik eines entsprechenden Unkrautdruckes auf das benachbarte landwirtschaftliche Umfeld anzusprechen, der bei Sukzessionsflächen nicht auszuschließen ist. Ohne eine entsprechende Pflege dieser Flächen und bei uneingeschränktem Entwickeln von Problemunkräutern kann sich recht schnell ein gewisser Unkrautdruck in angrenzende landwirtschaftliche Flächen hinein entwickeln.
- Die verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche wird ggf. über Dränagen entwässert. Im Zuge der Planumsetzung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Dränung fachgerecht abgefangen wird.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Entwurfsbegründung gerade im Abschnitt 5, dem Umweltbericht, weithin nicht die aktuelle 1. Änderung, sondern den ursprünglichen Bebauungsplan erläutert, also Gesichtspunkte behandelt, die aktuell nicht mehr zur Diskussion stehen. Das führt leider dazu, dass die tatsächlich interessierenden Überlegungen nicht mit der eigentlich wünschenswerten Deutlichkeit nachvollziehbar sind, sondern „in der Masse untergehen“.

1.

...

Die vorgesehene Änderung liegt selbstverständlich in der Planungshoheit der Stadt; insofern habe ich keine Bedenken. Sie berührt freilich mehrere von mir zu vertretende Belange. Dazu gehören erstens diejenigen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insofern, als mit der Steigerung der zulässigen Versiegelung die Einbußen für diese Belange größer werden als sie bei der bisherigen Fassung waren. Dabei führt die Steigerung nicht nur von dem Wert 0,1 zum Wert 0,2 für die GRZ_I, sondern unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO'13 von 0,15 auf 0,3 für die GRZ_{II}, also die Gesamtversiegelung. Dies ist aus der vorliegenden Entwurfsbegründung bisher nicht ersichtlich.

2.

...

werden; dies ist eine prinzipiell durchaus geeignete Lösung. Es finden sich in der Entwurfsbegründung allerdings keine Berechnungen, die die Ermittlung des (zusätzlichen) Bedarfes und seine Deckung nachvollziehbar machen, sondern es wird lediglich kommentarlos die Tatsache der Vergrößerung an sich mitgeteilt.

3.

...

Dieses Ausstehen der Kompensation vorausgesetzt, empfehle ich folgende Modifikation der vorgesehenen Maßnahmen: Zu ihnen gehören nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 auch Einsaaten, so z. B. das Ausbringen einer Saatgutmischung bei den Maßnahmen A und D sowie eine Leguminosen-Untersaat im Bereich der Maßnahmen B und C. Ich empfehle, auf solche Einsaaten zu verzichten, weil dadurch die vorhandene Flora einem zusätzlichen Konkurrenzdruck ausgesetzt wird, was z. B. bei seltenen Arten, die auf Freiräume angewiesen sind, dem Entwicklungsziel zuwider liefe. Leguminosen-Untersaaten sind für Naturschutzmaßnahmen außerdem auch deshalb bedenklich, weil hier zumeist ein hoher Anteil nicht heimischer Arten verwendet wird und auf diesem Wege in der Vergangenheit immer wieder auch invasive Arten in die Landschaft gelangt sind, die langfristig große Probleme und Kosten verursachen. Auch hier ist es im Sinne der Maßnahmen weitaus zielführender, den Resten der heimischen Flora mehr Raum zur Entwicklung zu geben.

4.

...

Die Anhebung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erweist sich zweitens aber auch insofern als problematisch, als dadurch der Immissionskonflikt zwischen der wohnbaulichen Nutzung im betroffenen Bereich und dem Gewerbebetrieb innerhalb des „GE“ am westlichen Rand des Planbereiches verschärft wird. Zu dieser engen Nachbarschaft hatte ich bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den ursprünglichen Bebauungsplan Bedenken vorgetragen, nachdem das dazu eingeholte schalltechnische Gutachten eine vergleichsweise hohe Immissionsbelastung unter Anderem gerade auch für die aktuell in Rede stehenden Flächen beschrieb. Unten auf Seite 3 der aktuellen Entwurfsbegründung ist nunmehr die Rede davon, dass „nicht ausgeschlossen (sei), dass sich durch die Erhöhung der GRZ auch andere Parzellierungen mit zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ergeben können“. Die Anhebung der GRZ schafft also das Potenzial dafür, dass einerseits dem Gewerbebetrieb eine intensivere Wohnbebauung mit ihrem Schutzanspruch gegenübergestellt wird und sich auf diese Weise die Position des Betriebes zu verschlechtern droht, und dass andererseits Baumöglichkeiten eröffnet werden, die den Ansprüchen der Nutzer nur bedingt werden genügen können. Vor diesem Hintergrund muss ich die früher mitgeteilten Bedenken erneut vortragen.

5.a

...

Diese Problematik wird zwar im letzten Absatz des Abschnittes 5.2.9.1 der Entwurfsbegründung gestreift, dort aber nicht so behandelt, wie es aus meiner Sicht in einem Punkt erforderlich wäre, der für die aktuelle Änderungsabsicht eine zentrale Bedeutung besitzt. Das mag nicht zuletzt daran liegen, dass der dort angebrachte Verweis auf das schalltechnische Gutachten „ins Leere“ geht, denn die vorliegende Entwurfsbegründung enthält das Kapitel 9 überhaupt nicht, auf das dort verwiesen wird.

5.b

Redaktionell ist anzumerken, dass bei der elektronischen Bearbeitung der textlichen Festsetzung Nr. 4 offensichtlich ein Versehen unterlaufen ist, das deren Text entstellt. Nach den lesbaren Textpassagen steht zu vermuten, dass es bei denselben Zuordnungsanteilen bleiben soll wie in der bisher geltenden Ursprungsfassung. Bei einer Vergrößerung der zulässigen Versiegelung in einem Teil des festgesetzten Baulandes wäre freilich auch eine andere Verteilung denkbar, die dem relativ größeren Beitrag des Baulandes zur Gesamtversiegelung Rechnung trägt; darauf deuten die Abschnitte 3 und 5.1.1 der Entwurfsbegründung hin. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine naturschutzfachliche, sondern um eine rein beitragsrechtliche Fragestellung, die ich nicht zu prüfen habe.

6.

Abwägung:

1.

Die Erhöhung der GRZ in einem Teilgebiet zieht eine Erhöhung der insgesamt potentiell versiegelbaren Fläche nach sich. Diese vermehrte Flächenversiegelung hat wiederum direkten Einfluss auf die im Umweltbericht ermittelten und begründeten Kompensationsmaßnahmen. An dieser thematischen Stelle hat die Änderung der GRZ einen direkten Einfluss auf die Gesamtplanung des Ursprungsplanes. Demzufolge ist der Umweltbericht bewusst ausführlich gehalten worden, um die Modifikationen im Verhältnis Versiegelung / Kompensation umfassend darlegen zu können.

Um die Lesbarkeit der entsprechenden Passagen (besonders: Schutzgut Boden und die Zusammenfassung) zu erleichtern, wird die Begründung an den relevanten Stellen entsprechend angepasst.

2.

Dass nach § 19 (4) Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die festgesetzte GRZ für bestimmte bauliche Anlagen um bis zu 50% überschritten werden darf, ist aufgrund der Formulierung in der BauNVO obligatorisch und bedarf daher nicht einer expliziten Darstellung in der Begründung. Gleichwohl wird die Anregung aufgenommen und ein entsprechender Passus aufgenommen.

3.

Die geforderten Berechnungen und Begründungen befinden sich unter dem Punkt 5.2.9.3. Im Rahmen der Anpassung des Textes an eine bessere Lesbarkeit (siehe Punkt 1) wird auch dieser Passus angeglichen, sodass leichter nachvollziehbar ist, welche Berechnungen zur Ursprungsplanung gehören und welche Berechnungen die Änderung der GRZ betreffen.

4.

Die unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 aufgeführte Ansaat hat sich als ein bewährtes Verfahren erwiesen.

Da es sich in der Stellungnahme um eine Empfehlung handelt, besteht kein zwingender Grund, das festgesetzte bewährte Verfahren durch die angesprochenen Alternativen zu ersetzen. Allerdings werden die gegebenen Anregungen in zukünftigen Verfahren in Betracht gezogen.

5.a und b

Bereits bei der Abwägung im Rahmen des Ursprungsverfahrens ist die Kritik an der heranrückenden Wohnbebauung und der damit verbundenen Benachteiligung des Gewerbebetriebes entkräftet worden; Zitat (S. 66):

„Das schalltechnische Gutachten geht in Ermangelung von konkreten Betriebsemissionen von üblichen flächenbezogenen Emissionsannahmen für ein Gewerbegebiet aus, wie es in den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz vorgesehen ist. Höhere Emissionsannahmen lassen sich städtebaulich in einer Gemengelage, für die der Flächennutzungsplan vor seiner Änderung ein Gewerbegebiet darstellt, nicht rechtfertigen. Dies würde im Übrigen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße und dem benachbarten Friedhof führen. Die DIN 18005 (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) sieht für Friedhöfe einen Orientierungswert von 55 dB vor. Um die Belange des derzeit in einem Werkstattgebäude tätigen holzverarbeitenden Betriebes ausreichend zu berücksichtigen, werden für ihn individuell die Emissionen ermittelt. Dabei wird eine künftige Nutzungsintensivierung berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass diese betriebsbezogene Ermittlung der Emissionen schon zu höheren Werten führt, als wenn eine Ermittlung durch eine Berechnung mit den typischerweise in einem Gewerbegebiet vorhandenen Emissionen erfolgt wäre.

Der Bebauungsplan schließt im Übrigen eine weitere intensivere gewerbliche Nutzung des Grundstückes nicht aus. Nur muss in einem Baugenehmigungsverfahren dann nachgewiesen werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Den Belangen der Grundstückseigentümer wird insoweit Rechnung getragen, dass die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung erstmalig in einem Bebauungsplan gesichert wird. Daraus kann sich in einer vorhandenen Gemengelage, in der schon in der Nähe Wohnungen vorhanden sind, kein Anspruch auf unbegrenzte oder nahezu unbegrenzte Lärmfaltung ergeben.“

Die Erhöhung der Grundflächenzahl in einem Teilbereich des Wohngebietes steht nicht mit den bereits existierenden Planungen im Widerspruch. Eine Akzentuierung des vorhandenen Nebeneinanders an Nutzungen ergäbe sich durch ein weiteres räumliches Heranrücken der Wohnbebauung an den Gewerbebetrieb – was durch die Änderung weiterhin nicht möglich ist – und weniger durch eine Erhöhung der potentiellen Einwohnerdichte im Planbereich. Diese kann jedoch nicht zwingend aus der GRZ-Erhöhung abgeleitet werden. Die vorgetragenen Bauwünsche zielten darauf ab, Wohnflächen ausschließlich im Erdgeschoss ohne Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses einzurichten. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes bleiben durch die Änderungen des Ursprungsplanes unangetastet.

Die Begründung wird an der entsprechenden Stelle ergänzt, um der zentralen Bedeutung der Änderungsabsicht Rechnung zu tragen, und der Text entsprechend redigiert.

6.

Tatsächlich ist bei Anfertigung der Versandexemplare (abweichend von dem beschlossenen und ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes) ein Kopierfehler unterlaufen, sodass die textliche Festsetzung dort unlesbar ist.

Ein Vergleich der textlichen Festsetzung Nr. 4 im Ursprungsplan mit dem Änderungsplan zeigt hingegen, dass sich, wie bereits in der Stellungnahme durch den Landkreis vermutet, die relativen Zuordnungsanteile verschoben haben.

Hier die Synopse:

Text aus der alten Planzeichnung:

- 4** Die unter **3** festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen 62 % auf das Wohnbauland, 9 % auf die öffentliche Verkehrsfläche und 29 % auf die private Verkehrsfläche (§ 9 (1a) BauGB).

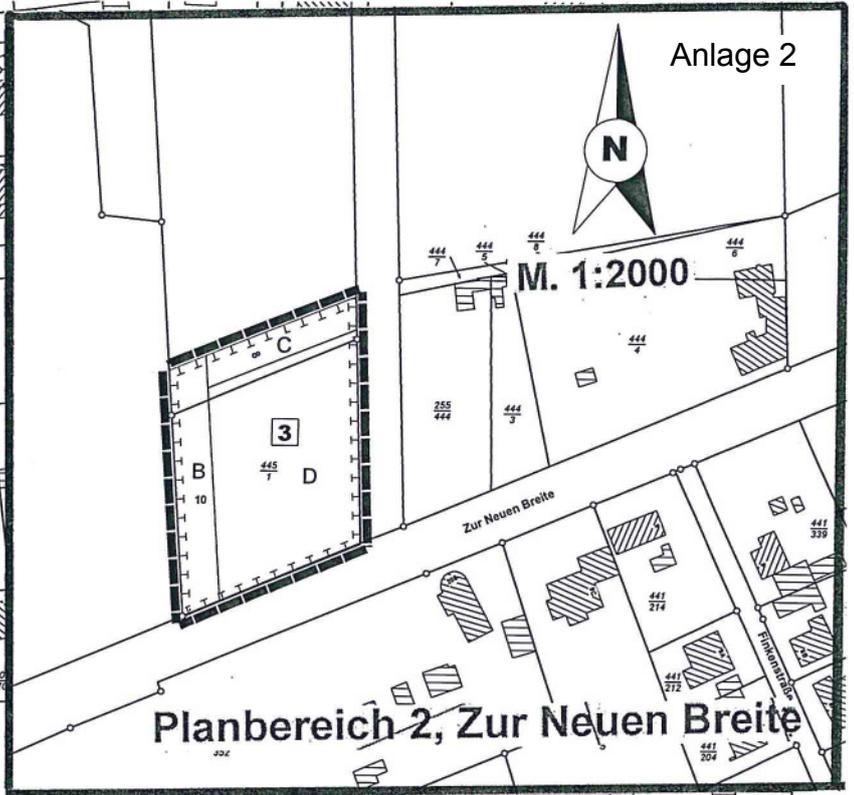
Text aus der aktuellen Planzeichnung:

- 4** Die unter **3** festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen 66 % auf das Wohnbauland, 8 % auf die öffentliche Verkehrsfläche und 26 % auf die private Verkehrsfläche (§ 9 (1a) BauGB).

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.



M. 1:2000

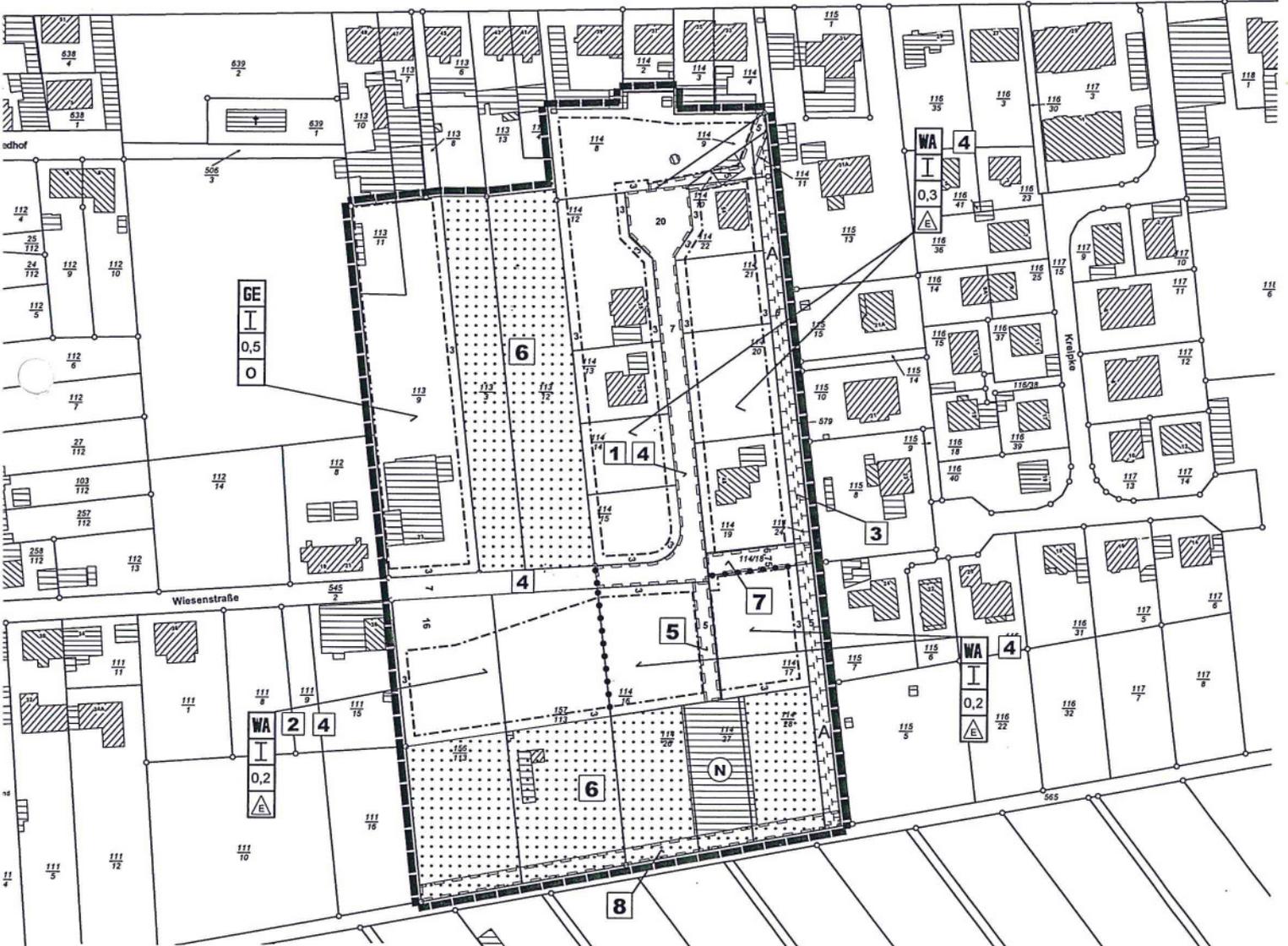


Planbereich 2, Zur Neuen Breite



M. 1:2000

Hauptstraße - L 644



Planbereich 1, Wiesenstraße

BauNVO i. d. F. 20.09.2013

Hinweis: Durch die Änderung treten die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung außer Kraft.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet - s. textl. Fests. **2** **4**

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B.: **0,3** Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

Verkehrsflächen

ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
s. textl. Fests. **4**

p Private Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
s. textl. Fests. **1** **4**

Entwicklung von Natur und Landschaft

U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - s. textl. Fests. **3**

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

L Fläche für die Landwirtschaft - s. textl. Fests. **6**

Sonstige Planzeichen

W Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- s. textl. Fests. **1** **5** **7** **8**

B Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Versorgungsanlagen

V Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

N Versickerung von Niederschlagswasser

Textliche Festsetzungen

- 1** Auf der privaten (p) Verkehrsfläche besteht ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 2** Balkone und Terrassen sind auf der nichtüberbaubaren Fläche zwischen der Verkehrsfläche und nördlich der Baugrenzen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

- 3** Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahme A: Schaffung einer Gewässerentwicklungsfläche:

Die Anpflanzung erfolgt mit Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm, ohne Ballen. Daneben erfolgt auf den Gewässerentwicklungsflächen zur Initialbegrünung die Aussaat einer Saatgutmischung für Extensivgrünland mittlerer Standorte (RSM 8.1, Variante 1). Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um die ackerbaulich determinierten Standortbedingungen sukzessive abzuschwächen (Abräumen des Mähguts). Danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum auf eine Herbstmahd pro Jahr zu reduzieren.

Maßnahme B: Entwicklung eines Waldmantels

Es erfolgt eine 5 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

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

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

Pflanzqualität: 10 % Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm,

90 % Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm

Die Strauchpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

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

Maßnahme C: Entwicklung einer Feldhecke

Es erfolgt eine 3 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

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

wöhnlicher 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.

Maßnahme D: Anlage einer Wiesenfläche mit dem Entwicklungsziel einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur

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

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

- 4** Die unter **3** festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB werden den im Geltungsbereich festgesetzten Bau- und Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Dabei entfallen 66 % auf das Wohnbauland, 8 % auf die öffentliche Verkehrsfläche und 26 % auf die private Verkehrsfläche (§ 9 (1a) BauGB).
- 5** Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger § 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 6** Flächen für die Landwirtschaft sind von der Bebauung freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- 7** Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Quergrabens und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- 8** Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Bruchgrabens (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. OTE 357 „Wiesenstraße-Ost“ (1. Änderung)

1 Lage des Plangebietes

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

Der zweite Teilbereich ist ~3.200 m² groß und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand neben dem Gewerbegebiet „Neue Breite Nord“. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, wurde aber auf einer Fläche von ~ 2.600 m² bereits im Bebauungsplan Nr. OTE 345 als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche wird vergrößert.

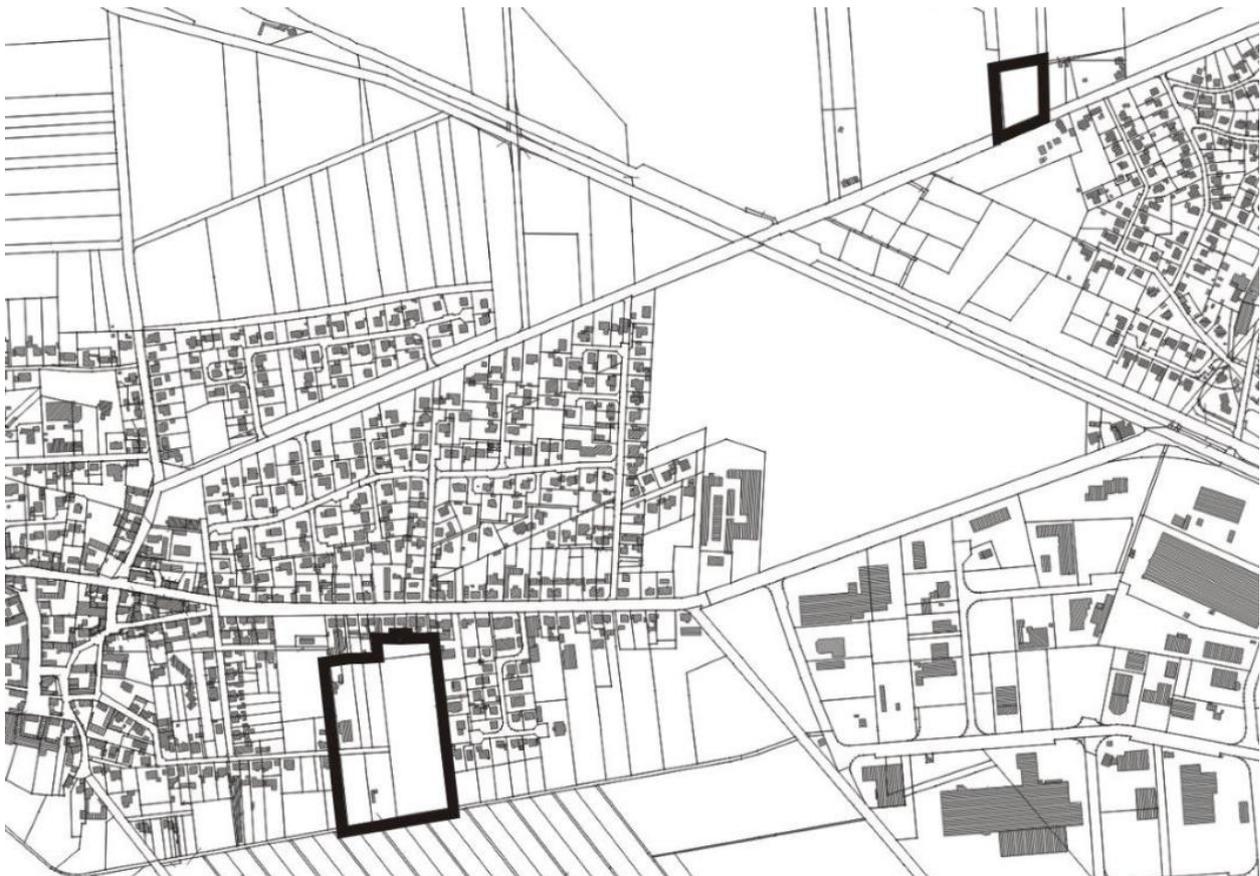


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Kartenbasis: ALKIS

2 Ziele und Zwecke der Planung

Nach Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes sind die Baugrundstücke am nördlichen Ast der privaten Erschließungsstraße zügig bebaut worden. Unbebaut blieben bisher die verhältnismäßig großen Grundstücke südlich der Wiesenstraße. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. OTE 345 „Wiesenstraße-Ost“ wird erforderlich, nachdem Eigentümer der südlich der Wiesenstraße gelegenen Grundstücke an die Stadt mit der Bitte um Erhöhung der Grundflächenzahl herangetreten sind. Ihr Wunsch sind Gebäude bis zu 270 m² überbauter Fläche und die Unterbringung der Wohnfläche ausschließlich im Erdgeschoss und nicht im Dachgeschoss. Diese Ziele sind mit der bisherigen Festsetzung der GRZ nicht in Einklang zu bringen.

3 Änderungen der Festsetzungen

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

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

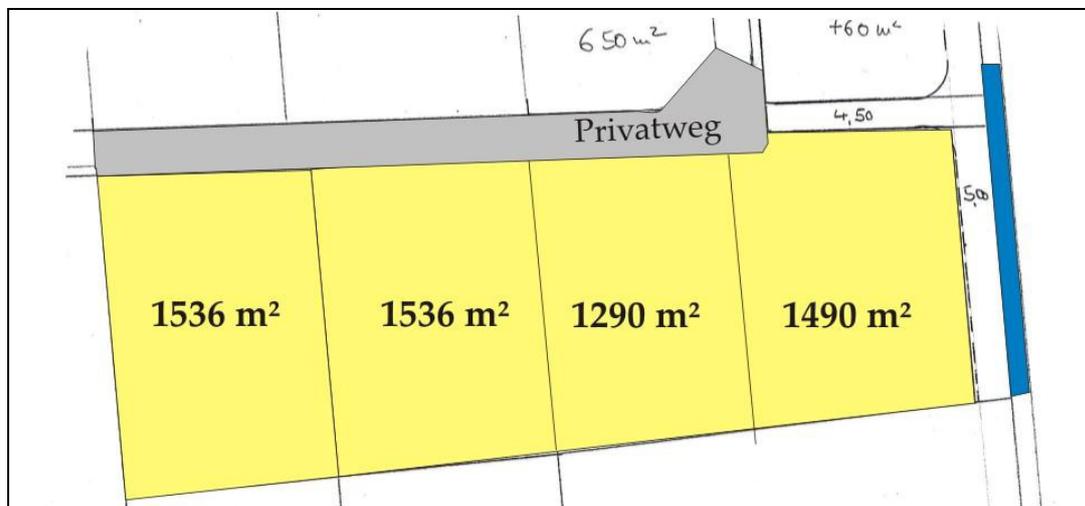
3.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

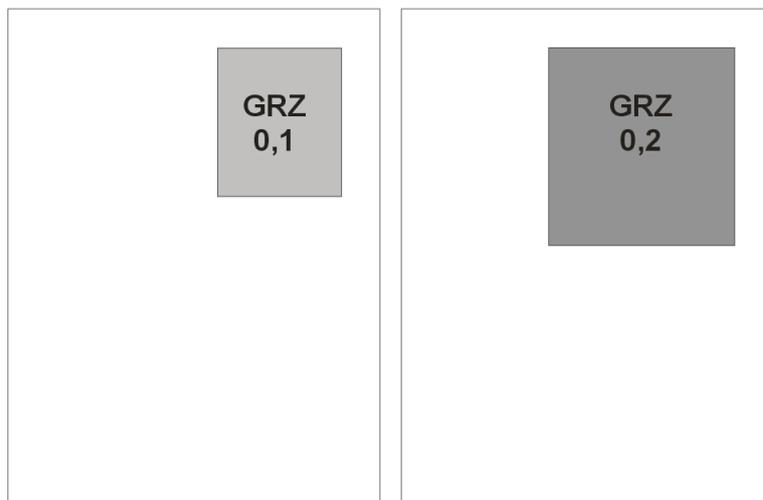
§ 19 BauNVO

Zitat aus der Begründung für die Ursprungsfassung:

„Die Grundstücke und angedachte Parzellierung südlich der Wiesenstraße und des Privatweges sind mit 1300 m² bis 1600 m² großzügig dimensioniert. In diesem Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Die Reduktion dieser GRZ im Vergleich zum nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes reduziert die mögliche Bodenversiegelung ohne die Baumöglichkeiten für Einzelhäuser einzuschränken. Mit dieser geringen GRZ wird der Übergang zur freien Landschaft und dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet offener gestaltet.“



Parzellierungsvariante, südl. Bereich – Skizze aus der Ursprungsfassung



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

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

Mit der Erhöhung der GRZ erhöht sich zugleich die potentielle absolute Versiegelungsfläche durch den im § 19 (4) Satz 2 BauNVO enthaltenen Passus einer Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um bis zu 50% für Garagen, Stellplätze inklusive Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Gleichwohl ist die Planung ein Beitrag, Ressourcen zu sparen, da die vorhandenen Erschließungsanlagen intensiver genutzt werden können.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Planung führt zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die bisher separat festgesetzte Ausgleichsfläche an der Neuen Breite wird in ihrer Größe nicht ausreichen, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Deswegen ist die Vergrößerung auf 3.160 m² erforderlich. Nähere Erläuterungen sind im Umweltbericht enthalten. Aus beitragsrechtlichen Erwägungen ist auch die textliche Festsetzung Nr. 4 zu ändern. Die Ausnutzbarkeit des Wohngebietes wird erhöht. Dies führt dazu, dass sich das Eingriffsverhältnis zwischen dem Wohnbaugebiet und den Straßen verändert.

4 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

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

5 Umweltbericht

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

5.1 Einleitung

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

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

5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

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

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

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

Als Gewerbeflächen werden 0,33 ha festgesetzt, sodass bei einer GRZ von 0,5 mit einer maximalen Versiegelung von 0,16 ha zu rechnen ist. Allerdings sind diese Flächen im Rahmen der bisher schon zulässigen Flächennutzung bereits mit baulichen Anlagen sowie Fundamenten und Versiegelungen ehemaliger baulicher Anlagen versehen, sodass durch die hier vorgesehene Festsetzung keine darüber hinaus gehenden Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

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

Darüber hinaus wird im Plangebiet eine bereits landwirtschaftlich genutzte Fläche von 0,36 ha als eine von Bebauung freizuhalten Fläche mit der Nutzung Landwirtschaft festgesetzt und im südlichen Bereich am Bruchgraben wird eine Grünlandfläche als Fläche für die Landwirtschaft und in einem Teilbereich von ca. 800 m² als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

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

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

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

5.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Berücksichtigung

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

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

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

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

5.1.3 Merkmale des Vorhabens

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

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

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

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

5.1.4 Planungsalternativen

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

5.1.5 Nullvariante

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

5.2.1 Bestandsbeschreibung allgemein

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

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

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

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

Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe V = von besonderer Bedeutung).

5.2.2 Schutzgut Mensch

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

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

5.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

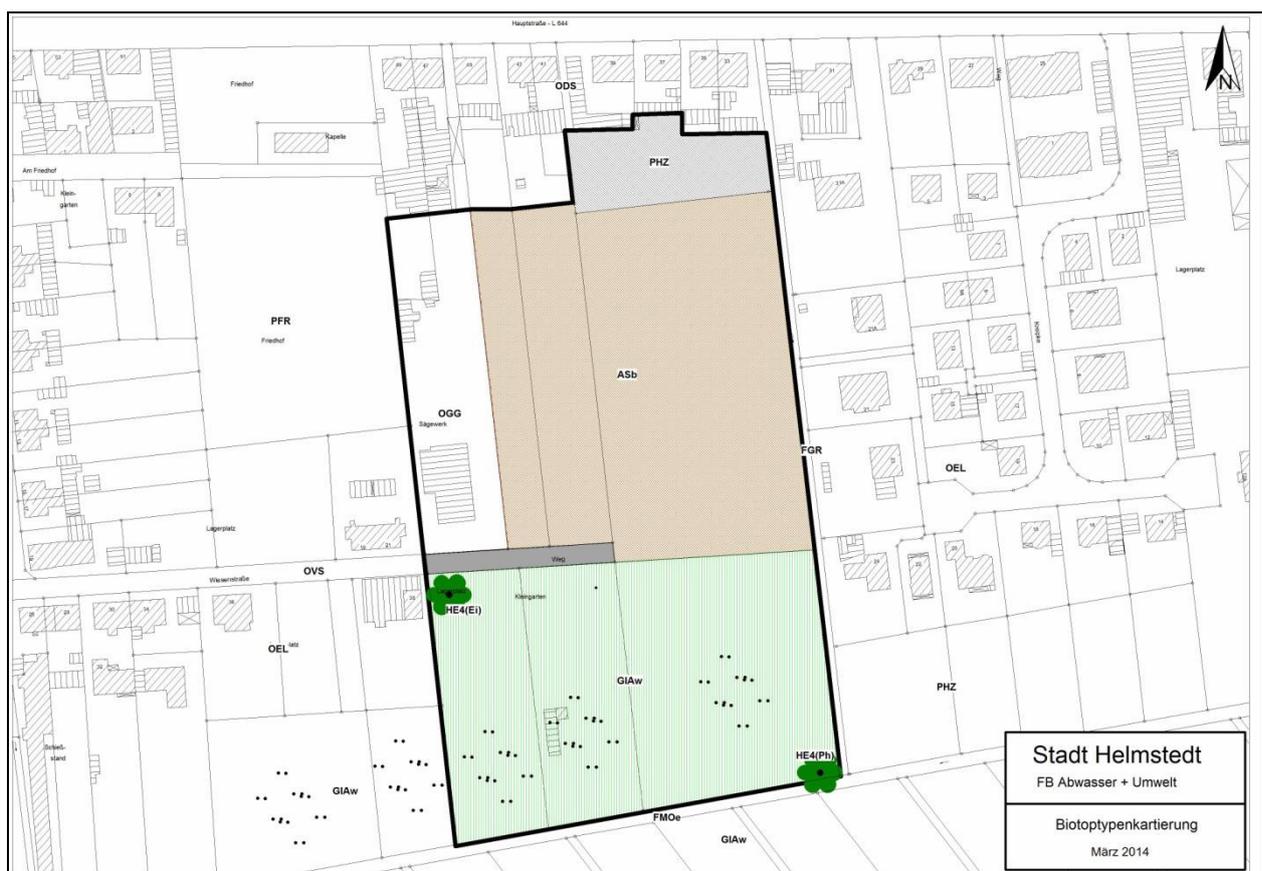


Abb. 8: Biotoptypen-Kartierung

Legende: ASb = Sandackerbrache, FGR = Nährstoffreicher Graben, FMOe = Mäßig ausgebauter Bach mit organischem Substrat (verockert), GIAw = Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (beweidet, Pferde und Schafe), HE4 = Einzelbäume (Kronendurchmesser > 10 m, Ei = Stieleiche, Ph = Hybridpappel), ODS = Verstädtertes Dorfgebiet, OEL = Locker

bebautes Einzelhausgebiet, OGG = Gewerbegebiet, OVS = Straße, PFR = Gehölzreicher Dorf-friedhof, PHZ = Ziergarten.

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

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

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

5.2.4 Schutzgut Boden

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

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

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

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

5.2.5 Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser und Grundwasser

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

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

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

5.2.6 Schutzgut Luft/Klima

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

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

5.2.7 Schutzgut Landschaft

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



Blick aus Richtung Heidberg



Blick in Richtung Heidberg

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

5.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.2.9 Zu erwartende Auswirkungen

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

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

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

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

5.2.9.1 Schutzgut Mensch

Durch die Entwicklung eines Neubaugebietes wird Baulandfläche geschaffen, welche geeignet ist, die regionale Wohnungs- und Immobilienmarktsituation zu entspannen und für eine Verfüg-

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

Die Wohnverhältnisse in dem geplanten Gebiet werden hinsichtlich der Immissionssituation maßgeblich beeinflusst durch die Lage in der Nähe des Holzverarbeitenden Betriebes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war es daher erforderlich, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag zu geben, in dem die Immissionssituation im Neubaugebiet zu ermitteln und zu bewerten war. Die Ergebnisse dazu sind im Kapitel 9 der ursprünglichen Begründung zusammengefasst und dort nachzulesen. Quintessenz des Gutachtens war, dass gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Neubaugebiet herrschen, wenn die entsprechenden Abstände der Baugrenzen im Bereich südlich der Wiesenstraße eingehalten werden. Dieser Empfehlung ist bereits in der ursprünglichen Planung nachgekommen worden. Durch die Erhöhung der GRZ verschlechtert sich die Situation nicht.

5.2.9.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

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

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

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

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

5.2.9.3 Schutzgut Boden

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

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

Im Rahmen der hier planerisch vorbereitenden Bebauung kommt es zu einer Neuversiegelung von einer Fläche von rd. 1.900 m² im Bereich der Verkehrsflächen und von rd. 3.700 m² im Bereich der Wohnbaulandflächen.

Hinsichtlich der Wohnbaulandflächen ist zwischen dem Bereich mit einer GRZ von 0,3, in dem mit einer Flächenversiegelung von 2.550 m² zu rechnen ist, und dem Bereich, wo die GRZ von 0,1 auf 0,2 erhöht wird und die Flächenversiegelung somit von 560 m² auf 1.120 m² ansteigt, zu unterscheiden.

Die planerisch vorbereitete Gesamtversiegelung beläuft sich in der Neuplanung demnach auf insgesamt rd. 5.600 m², wobei die Inanspruchnahme für die Verkehrsflächen anteilig 34 % ausmacht (davon 8 % für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie 26 % für die privaten Verkehrsflächen) und die für die Wohnbaulandflächen 66 %. Dieses Bemessungsverhältnis wird die Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen bilden.

Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells ist für die Beeinträchtigung von Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung die Aufwertung einer Kompensationsfläche im Verhältnis von 1 : 0,5 durchzuführen und für die Böden mit besonderer Bedeutung im Verhältnis von 1 : 1. Der Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden erhöht sich durch die Planänderung in dem Bereich Böden mit besonderer Bedeutung (südlich der Wiesenstraße) von rd. 2.800 m² auf 3.360 m².

Den funktionsgerechten Ausgleich für die Versiegelung von Grundflächen stellen Entsiegelungsmaßnahmen dar. Hierfür stehen sowohl im engeren als auch im weiteren Planumfeld keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sodass alternativ dazu eine Bodenvitalisierung durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung und Überführung in eine extensive Nutzungsform geplant ist. Dies kann teilweise im unmittelbaren Planbereich entlang des an der östlichen Grenze verlaufenden Grabens erfolgen, der derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung in seiner Entwicklung eingeschränkt wird und dem durch die Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens Raum für eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Entwicklung eröffnet wird. Gleichzeitig wird hiermit auch sichergestellt, dass die Zugänglichkeit für die Unterhaltung des Gewässers dauerhaft und ungehindert möglich sein wird. Da Fließgewässern und deren Randstreifen gerade im besiedelten Bereich eine hohe ökologische Funktion beizumessen ist, insbesondere zur Vernetzung von Teillebensräumen und zur Offenhaltung von Wanderungskorridoren, wird diese Flächensicherung für den Naturschutz umgesetzt. Die wasserrechtlich normierte Gewässerunterhaltung umfasst auch die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen, sodass ein grundlegender Widerspruch der verschiedenartigen Flächenanforderungen nicht zu befürchten ist. Dem Vorbehalt des Landkreises Helmstedt Rechnung tragend wird die festgesetzte Fläche entlang des Grabens von insgesamt 1.070 m² aber nur

eingeschränkt berücksichtigt. Es ist der Situation angemessen, neben der Ausgleichsfläche am Graben den wesentlichen Ausgleich auf einer externen Fläche von 3.170 m² durchzuführen. Die dafür ausgewählte Fläche liegt ca. 1.000 m nordöstlich der Eingriffsfläche im identischen Naturraum und weist hinsichtlich der Bodenverhältnisse und des Biotoptyps Sandackerbrache vergleichbare Verhältnisse zu den Eingriffsflächen auf.

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

5.2.9.4 Schutzgut Wasser

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

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

5.2.9.5 Schutzgut Luft/Klima

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

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

5.2.9.6 Schutzgut Landschaft

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

5.2.9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Nähe des Plangebietes sind in der Vergangenheit archäologische Bodenfunde geborgen worden (z.B. an der Wiesenstraße und an der Alten Siedlung). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Boden Kulturdenkmale

befinden. Nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedürfen daher Erdarbeiten, z.B. für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen oder die Gründung der Gebäude, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung nach § 13 NDSchG wird in der Regel die archäologische Begleitung durch einen entsprechenden Sachverständigen voraussetzen. Dieser ist vom Verursacher der Erdarbeiten zu beauftragen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

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

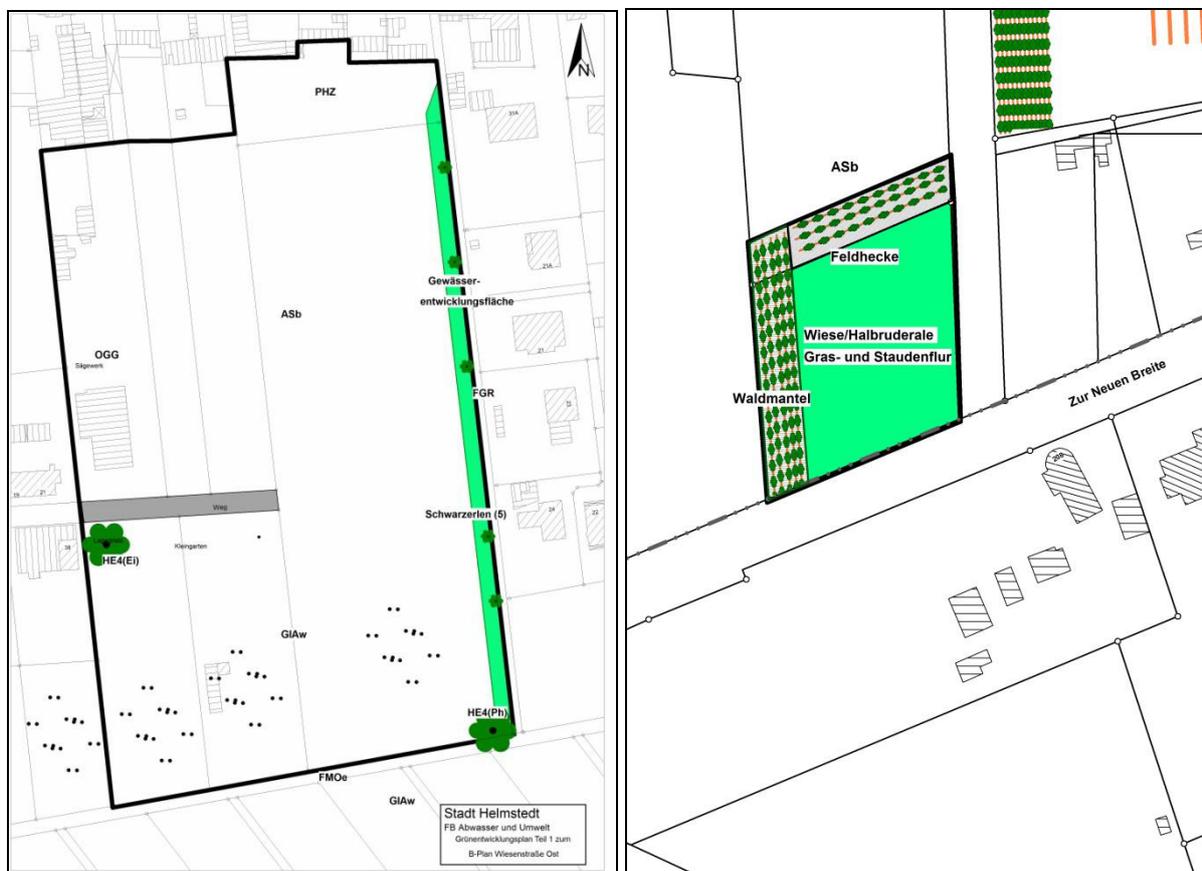


Abb. 9: Grünentwicklungsplan, Teil 1 und Teil 2

Maßnahme A (Plan Teil 1): Schaffung einer Gewässerentwicklungsfäche

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

von Wohnbebauung umschlossenen Bereich als Wanderungskorridor für die Flora und Fauna erhalten und hinsichtlich seiner Funktionalität gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich verbessert.

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

Die Anpflanzung erfolgt mit Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm, ohne Ballen. Daneben erfolgt auf den Gewässerentwicklungsflächen zur Initialbegrünung die Aussaat einer Saatgutmischung für Extensivgrünland mittlerer Standorte (RSM 8.1, Variante 1). Im Rahmen einer 3 jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche jeweils im Frühsommer und im Frühherbst gemäht, um die ackerbaulich determinierten Standortbedingungen sukzessive abzuschwächen (Abräumen des Mähguts). Danach ist dann als Unterhaltungspflege der Mähzeitraum auf eine Herbstmahd pro Jahr zu reduzieren.

Maßnahme B (Plan Teil 2): Entwicklung eines Waldmantels

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

Es erfolgt eine 5 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

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

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

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

Die Strauchpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

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

Maßnahme C (Plan Teil 2): Entwicklung einer Feldhecke

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

Es erfolgt eine 3 - reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen.

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

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

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

Die Heckenpflanzung erhält eine Leguminosen - Untersaat

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

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

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

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

Die zuvor näher beschriebenen Maßnahmen A - D werden als Sammelausgleichsmaßnahme von der Stadt Helmstedt durchgeführt. Die Kosten hierfür werden den späteren Grundstückseigentümern nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der diesbezüglich erlassenen Ortssatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c des BauGB zugeordnet und von ihnen erhoben. Entsprechend der Eingriffsbewertung erfolgt eine Aufteilung der Kosten für die Aufwendungen zur Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dabei werden 34 % der Gesamtkosten dem Eingriff im Bereich der Verkehrsflächen zugeordnet (davon 8 % für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie 26 % für die privaten Verkehrsflächen) und 66 % dem Eingriff im Bereich der Wohnbauflächen.

5.4 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

5.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

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

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die sich insbesondere für das Schutzgut Boden im Bereich der unmittelbar

überbauten und versiegelten Flächen erheblich auswirken werden. Daneben wird es im Rahmen der Überbauung des Vegetationsbestandes und der damit verbundenen Verdrängung der dort siedelnden Fauna zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Luft und Klima kommen.

Der Ausgleichsflächenbedarf ist anhand der Auswirkungen für das Schutzgut Boden ermittelt worden, wobei unter Berücksichtigung der vollständig versiegelten Verkehrsflächen und der mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,2 festgesetzten Wohnbauflächen eine Gesamtversiegelung von 5.600 m² angesetzt worden ist. Entsprechend der angewandten Bewertungsmethodik ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden in einer Größenordnung von 3.360 m².

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

6 Städtebauliche Rahmendaten

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

7 Kosten (bezogen auf die Gesamtplanung)

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

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

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

Helmstedt, den .05.2017

Im Auftrag

(Brumund)