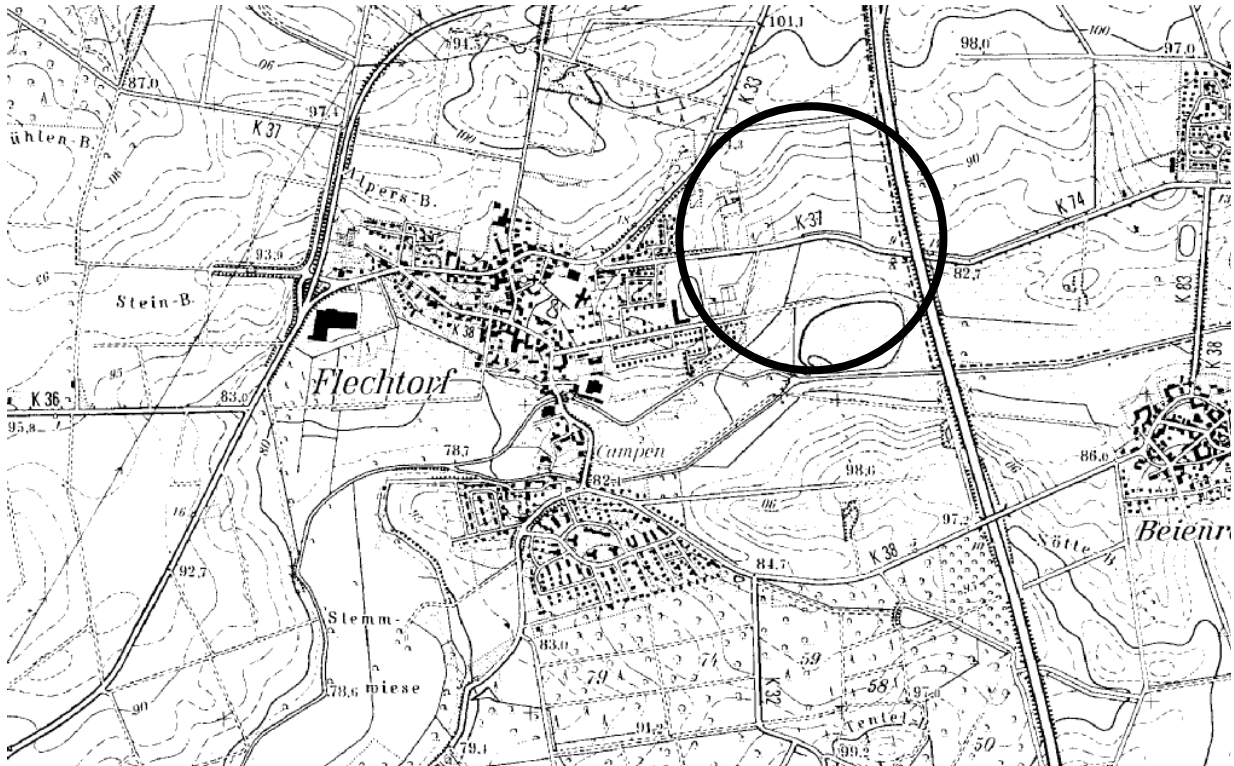


Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III"

mit Örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 06/ 2015
§ 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

| | Seite |
|--|-----------|
| Teil 1 Begründung zum Bebauungsplan | 3 |
| 1.0 Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung | 3 |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage | 5 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 6 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 9 |
| 2.1 Gewerbegebiete (GE) | 9 |
| 2.2 Verkehrsflächen | 11 |
| 2.3 Grünflächen | 13 |
| 2.4 Altlasten und Altablagerungen | 14 |
| 2.5 Ver- und Entsorgung | 16 |
| 2.6 Immissionsschutz | 17 |
| 2.6.1 Immissionsschutz zum Gewerbelärm | 18 |
| 2.6.2 Immissionsschutz zum Verkehrslärm | 19 |
| 2.7 Grünordnung und Landespflege | 21 |
| 2.8 Denkmalpflege | 35 |
| 2.9 Flächenbilanz | 35 |
| 3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift | 36 |
| 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 37 |
| 5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 42 |
| 5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 42 |
| 5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden | 42 |
| 5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden | 42 |
| 6.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB | 43 |
| 6.1 Planungsziel | 43 |
| 6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung | 44 |
| 7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 46 |
| 7.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts | 46 |
| 7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts | 46 |
| 7.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege | 46 |
| 7.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 46 |
| 8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten | 47 |
| 9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans | 47 |
| 10.0 Verfahrensvermerk | 48 |
| 11.0 Anlagen | 49 |
| 11.1 Lärmpegelbereiche | 49 |
| 11.2 Fledermauswanderungskorridor- Profilskizze | 50 |
| Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan: Umweltbericht | 51 |

Teil 1 Begründung zum Bebauungsplan

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.800 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben ¹⁾ die Funktion des Grundzentrums. Darüber hinaus sind hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen. Lehre selbst liegt an der Landesstraße L 295 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnanschluss Braunschweig-Ost (A 2) Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die BAB 39 (Wolfsburg-A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Flechtorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes im Kreuzungsbereich der Autobahn BAB 39 und der Landesstraße L 295. Hier besteht eine Autobahnanschlussstelle. Über die Autobahnen und die Bundesstraße ist die Gemeinde in das überregionale Straßennetz eingebunden. Die Einbindung in die regionalen Verkehrsnetze ist über Kreisstraßen gesichert.

Nach einer gemeindeeigenen Zählung verfügte die Gemeinde Lehre am 31.12.2008 über rd. 11.800 Einwohner, davon entfielen auf Flechtorf rd. 2.900 Einwohner. Sie stellt damit die zweitgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet dar. Die bewohnte Ortslage von Flechtorf ist durch das Schuntertal in einen Nord- und Südteil getrennt. Nordöstlich an der Kreisstraße K 33 in verkehrsgünstiger Lage zur BAB 39 und der Landesstraße L 295 an der Autobahnanschlussstelle an der Grenze zum Oberzentrum Wolfsburg als Standort der international arbeitenden Automobilindustrie ist bereits im Jahr 2003 eine gewerbliche Entwicklung eingeleitet worden. Aufgrund der besonderen Standortgunst wird diese nun weiterentwickelt. Es werden rd. 14,44 ha Fläche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, z. B. Konfektionierungs-, Montage- und Logistikbetrieben sowie Verwaltungen vorbereitet.

An diesem national und international bedeutsamen Verkehrsknotenpunkt wird durch die vorliegende Angebotsplanung die Infrastruktur gestärkt und die Grundvoraussetzung für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft geschaffen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lehre liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Nach landesplanerischen Zielen ²⁾ sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, in der z. Zt. gültigen Fassung

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

Die Ortschaft Flechtorf liegt nordöstlich des Grundzentrums Lehre zwischen der Landesstraße L 295 und der Bundesautobahn BAB 39 an der Kreisstraße K 33. Flechtorf ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung, was mit der Lage zwischen dem Braunschweig-Wolfsburger Staatsforst und dem Beienroder Holz sowie am Schuntertal begründet ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 ist der zur Planung herangezogene Bereich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) und Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)) sowie Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (III 2.1 (6)) festgelegt.

Entlang der Kreisstraße K 37 grenzt südlich das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz entlang der Schunter einschließlich des Schuntersee (III 2.5.4 (4)) an. Dieser Bereich ist gleichzeitig als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (8)) festgelegt. Dabei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal". Im Osten grenzt die Bundesautobahn BAB 39 an, die im RROP als vierspurige Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) enthalten ist.

Im Nordwesten entlang der Kreisstraße K 38 zieht sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung (III 1.4 (10)). Damit ist der Wanderkorridor der Fledermäuse aus dem Beienroder Holz über den Schuntersee im Schuntertal nach Norden zum Braunschweig-Wolfsburger Staatsforst festgelegt. An der Kreisstraße K 38 befindet sich eine Lindenallee.

Im Norden des bestehenden Gewerbegebietes, über die Bundesstraße hinweg, ist das Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet "Eichenhain-Buchwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" festgelegt. Dieses ist ebenfalls zugleich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für ruhige Erholung (III 2.4 (4)) definiert. Westlich des Änderungsbereiches über die Kreisstraße K 38 hinweg befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)), das auf Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (III 2.1 (6)) mit der Signatur des Vorbehaltsgebietes für Erholung (III 2.4 (5)) überlagert ist. Ein vorhandener Gehölzbestand ist ferner als Vorranggebiet für Natur und Landschaft innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Wald (III 2.2 (4)) festgelegt. Die Verkehrsadern Landesstraße L 295 und Bundesautobahn BAB 39 sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiete für Autobahn bzw. Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) mit einer Anschlussstelle enthalten. Hierin liegt die besondere Verkehrsgunst des Standortes für die Gewerbeentwicklung begründet. Dies gilt umso mehr, da sich nordöstlich unmittelbar an der Anschlussstelle das Gewerbegebiet "Heinenkamp" der Stadt Wolfsburg befindet, das als bauleitplanerisch gesicherter Bereich im Regionalen Raumordnungsprogramm enthalten ist.

Die Gemeinde trägt den raumordnerischen Vorgaben durch die Festsetzung von Gewerbegebieten und Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung. So wird einerseits der bestehende Gewerbebestand abschließend weiterentwickelt und andererseits zur Sicherung und Entwicklung des Fledermauskorridors zwischen den FFH-Gebieten beigetragen. Die Akzeptanz der bisher zu diesem Zweck getroffenen Maßnahmen ist durch aktuelle Kartierungen der Fledermausbewegungen dokumentiert (siehe Umweltbericht).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Aufgrund der generalisierenden Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm im Maßstab 1 : 50.000 wird für die Flurstücksebene, die hier gegeben ist, die Planung als angemessen erachtet.

Die Gemeinde Lehre erachtet ihre Planung ihrerseits insofern als gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem Stand der Neuaufstellung seit 18.12.2003 wirksam. Dort ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die in Kürze öffentlich ausgelegt werden soll, wird für den Planbereich Gewerbebaufläche und Grünfläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Ergebnis wird der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Der Bebauungsplan wird dann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Bei der Planung wird die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde gelegt.

Entlang der K 33 wurde in Rahmen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" der Fledermauskorridor, der das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Beienroder Holz" – das Gebiet wurde vorrangig ausgewählt, da sich hier das derzeit wichtigste bekannte Quartier der seltenen Mopsfledermaus innerhalb Niedersachsens befindet – mit dem FFH-Gebiet "Eichen- und Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg", das als Waldhabitat der Fledermäuse dient, gesichert. Es wurden in einer Breite von ca. 20 m entlang der Lindenallee an der Kreisstraße Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Fledermauskorridor an der Kreisstraße K 37 in gleicher Weise gesichert.

Gleichzeitig ändert der Bebauungsplan einen Teilbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger", um in den betreffenden Bereichen die Festsetzungen an die in der Örtlichkeit tatsächlichen Erschließungsverhältnisse anzupassen und eine Verzahnung beider Gewerbegebiete zu erreichen.

Bereits im Zuge der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – im Rahmen der Entwicklung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes – sowie der seinerzeit parallel betriebenen Neuaufstellung ist der Gesamtbereich des Gewerbebestandes zwischen Ortsrand und Landesstraße L 295 Gegenstand einer interkommunalen Abstimmung sowie der Umweltverträglichkeitsprüfung mit integrierter Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) gewesen. Durch die Wahl und Zuordnung der vorgesehenen Ausgleichsflächen südlich angrenzend an das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Schuntertal" und des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Schunter, die nach §§ 22 und 30 BNatSchG als Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Biotope innerhalb der Schunteraue gelten (Altarme, Röhrichte und Grünland auf nassen bis wechselfeuchten Standorten) hat sich im Rahmen des grünordnerischen Begleitplanes sowie der FFH-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Verträglichkeitsprüfung die Eignung dieser Bereiche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herausgestellt. Unter der Voraussetzung, dass damit eine Vernetzung der Biotope zwischen den FFH-Gebieten "Eichen- und Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und dem "Beienroder Holz" gewährleistet wird, kam die FFH-Verträglichkeitsprüfung zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen und Beeinträchtigungen des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes mit seinen wertbestimmenden Arten und Schutzziele bestehen bleiben.

Aufgrund des Zeitablaufs wurde ein Abgleich des Umweltzustandes durchgeführt. Dieser erfolgte im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Frühjahr und Sommer 2011, in dessen Vorlauf die Bestandserfassung überprüft und aktualisiert wurde. ³⁾

Um die damaligen Ergebnisse zu überprüfen wurden aktuell bis einschließlich Sommer 2014 neuerliche Faunakartierungen – Brutvögel, Fledermäuse – vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.

Die Beurteilung des Umweltzustandes von 2011 ⁴⁾ und die Aktualisierung aus diesem Jahr kommen zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Vorgaben zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft insbesondere des Fledermauswanderungskorridors am Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und der Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung festgehalten werden kann.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" sind zwischenzeitlich umgesetzt. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind Zug um Zug mit der Realisierung der Bauvorhaben zeitnah umzusetzen.

- Weitergehende Planungen

Für die im Plan festgesetzten Straßen erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe. Dabei wird Bezug genommen auf § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB die Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) findet.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in der Gemeinde Lehre unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Flechtorf / Wolfsburg zur BAB 39 dazu, einen Standort für gewerbliche Nutzungen u. a. Konfektionierung, Vormontage und Logistik insbesondere auch von Waren für die Automobilindustrie in der Region zu erweitern und auch Bau-

³⁾ Jean-Marie Schmerber; Gemeinde Lehre, 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beurteilung des Umweltzustandes, Wolfenbüttel, Juli 2011

⁴⁾ ebenda

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

plätze für kleiner sonstige Gewerbebetriebe vorzuhalten. Gleichzeitig soll die Errichtung von Verwaltungen ermöglicht werden. Damit wird aktuell immer wieder an die Gemeinde herangetragen Nachfragen entsprochen.

Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen,
- Inanspruchnahme einer verkehrsgünstig gelegenen, gut erschlossenen Fläche am Ostrand des Oberzentrums Wolfsburg an der L 295 und BAB 39,
- Auslastung bestehender technischer Infrastrukturen,
- Erfüllung der grundzentralen Aufgabe im Hinblick auf die gewerbliche Wirtschaft und Deckung der Nachfrage, die im Hauptort nicht befriedigt werden kann,
- Erhalt und Weiterentwicklung des Biotopverbundes zwischen den Flora-Fauna-Habitat-Gebieten "Wälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und "Beienroder Holz" über das Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" und den "Schuntersee" hinweg,
- Erhalt und Weiterentwicklung des Fledermausflugkorridors entlang der Kreisstraße K 33 über die Ausgleichsmaßnahmen und das Erlenwäldchen zum Schuntersee und darüber hinaus zum Beienroder Holz.

Aufgrund ihrer Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg ist Lehre auch von daher als Gewerbebestandort gefragt. Dies gilt umso mehr, als in Flechtorf eine Anbindung an die Landesstraße L 295 und die Bundesautobahn BAB 39 und in Wendhausen an die BAB 2 besteht. Die vorliegende Angebotsplanung wird insofern als angemessen erachtet.

Bereits heute sind in Flechtorf Zulieferbetriebe, Ingenieurtechnische Gewerbe und Logistiker für die Wolfsburger Automobilindustrie ansässig. Es werden kontinuierlich Bauplätze für verschiedene Gewerbe an die Gemeinde herangetragen. Dem trägt die Gemeinde durch den vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" mit Örtlicher Bauvorschrift Rechnung. Hierfür wird die Gebietskategorie des Gewerbegebietes als angemessen erachtet. Insoweit und aufgrund der Ausrichtung auf die Stadt Wolfsburg besteht zwischen den hier geplanten Gewerbegebiet ein deutlicher Unterschied zu dem Gewerbegebiet in Wendhausen, wo die gewerblich Ausrichtung im Zusammenhang mit der Tankstelle zur Zeit überwiegend auf den gastronomischen Bereich abzielt.

Aufgrund der Lage zwischen den Flora-Fauna-Habitat-Gebieten ist bereits bei der Entwicklung der 20. Änderung des alten Flächennutzungsplanes sowie der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit integrierter Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Beide kamen zu dem Ergebnis, dass die Planung so realisiert werden kann, dass am Ende Beeinträchtigungen der Integrität der FFH-Gebiete und des Europäischen Vogelschutzgebietes oder des Schutzzweckes maßgeblicher Bestandteile dieser Gebiete in Anlehnung an ihre festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele durch das Bauvorhaben nicht erfolgen und keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen im Hinblick auf die übrigen Umweltbelange verbleiben. Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II" mit örtlicher

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Bauvorschrift wurde die FFH-Verträglichkeitsprüfung überprüft und konnte im Ergebnis bestätigt werden.

Die Bestandserfassung der Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Frühjahr und Sommer 2011 großräumig (rd. 1.000 ha) in dem seinerzeit abgestimmten Raum überprüft. Auf Grund des Ergebnisses der Überprüfung des Umweltzustandes konnte und kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung aller im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II" mit örtlicher Bauvorschrift festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der Flora-Fauna-Habitat-Gebiete vorliegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" mit örtlicher Bauvorschrift werden im Hinblick auf die Ziele zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Vernetzung der FFH-Gebiete die Planfestsetzungen sinngemäß in gleicher Weise fortgeschrieben. Die wesentlichen Leitstrukturen und die Biotopvernetzung werden weiterentwickelt.

Auf Grund der Hinweise zur Umweltprüfung im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt, sind seit Oktober 2013 umfangreiche Faunakartierungen durchgeführt worden. Dieses Monitoring hat u. a. im Hinblick auf den Fledermauskorridor ergeben, dass dieser sehr gut angenommen wird. Da die Gemeinde mit Ihrer Planung die Grundzüge der vorherigen Planungen für den Gewerbestandort fortschreibt, geht sie davon aus, dass nach Realisierung aller von ihr festgesetzten Maßnahmen auch für die Zukunft keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft verbleiben werden und Beeinträchtigungen der festgelegten Ziele der FFH-Gebiete nachweislich ausgeschlossen werden.

Da das Baugesetzbuch seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dahingehend geändert wurde, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in die ggf. durchzuführenden Umweltverträglichkeitsprüfungen und Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfungen zu integrieren sind, wird das Ergebnis dieser Prüfungen im Umweltbericht zu der jeweiligen Planung dokumentiert. Insoweit wird die Umweltprüfung gem. § 2a Nr. 2 BauGB nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Dort wird das Ergebnis der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Teil 2 beigefügt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an einen Erlenwald an. Durch die Planfestsetzungen wird eine Waldsaumzone mit einer Breite von 30 m ab der Grundstücksgrenze gesichert. Damit ist sichergestellt, dass die nächstgelegene Bebauung einen angemessenen Abstand auch im Sinne der Gefahrenabwehr zu dem Erlenwald halten wird. Dabei wird die Höhe der vorhandenen Bäume mit ca. 25 – 30 m abgeschätzt.

Die maximale Höhe der Schwarzerle wird in der Literatur sehr häufig mit 30 m angegeben. Die Höhe von 35 bis 40 m kann in Ausnahmefällen z. B. in Parks oder in Schutzgebieten erreicht werden. Da die Art im Vergleich zu anderen Baumarten kurzlebig ist (80 bis 120 Jahre) und die Fläche sich in privater Hand befindet (frühes Fällen), geht die Gemeinde davon aus, dass der vorgesehene Abstand zur Bebauung mit 30 m bei der Gefahrenabwehr und die Waldbewirtschaftung ausreichend ist. Die Planung erfolgt zudem in Abstimmung mit dem Waldeigentümer, der den Wald auch bewirtschaftet. Die Gemeinde wird einvernehmliche Regelungen mit dem Waldeigentümer zum rechtzeitigen Fällen der Bäume am Waldrand im Hinblick auf die Gefahrenabwehr treffen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" mit örtlicher Bauvorschrift umfasst eine Fläche von rd. 14,44 ha. Es werden ca. 11,02 ha Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Ergänzung des Flugkorridors für die Fledermäuse und zur Biotopvernetzung wird entlang der Kreisstraße K 37 und an dem Erlenwäldchen eine 30 bzw. 35 m breite Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Entlang der Autobahn wird die Bauverbotszone in einer Breite von 40 m ab dem befestigten Fahrbahnrand ebenso für einen Teil des erforderlichen Ausgleichs festgesetzt. Insgesamt handelt es sich um ca. 2,78 ha. Weiterhin werden Straßen und Wege im Umfang von 0,64 ha festgeschrieben. Dabei handelt es sich zum einen, um eine neue Planstraße in südliche Richtung und zum anderen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger", um Anpassungen an die zwischenzeitlich entstandenen örtlichen Verhältnisse- Planstraße nördliche Richtung.

2.1 Gewerbegebiete (GE)

Für rd. 11,02 ha des rd. 14,44 ha großen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Um keinen Immissionskonflikt zu erzeugen, sind Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Lärmpegelbereichen V bis VII (ca. 70 m gemessen ab der Fahrbahnmitte/ Mittelstreifen der Bundesautobahn BAB 39), nicht zulässig. So wird für schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet der erforderliche Schallschutz gewährleistet.

Um keinen Konflikt zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Flechtorf zu erzeugen, wird es erforderlich für die Nacht die Emissionskontingente auf 50 dB(A) zu beschränken. Damit ist in der Nacht 5 dB weniger zugelassen, als die nach der DIN 18.005 Schallschutz im Städtebau als Orientierungswert für Gewerbegebiete vorgesehen ist. Bei Tag sind hinsichtlich der Emissionen keine Einschränkungen notwendig. (vgl. Kap. Immissionsschutz).

Um im Hinblick auf die Einzelhandelsstrukturen der Vorgabe Rechnung zu tragen, zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen auf die höherrangigen Zentren zu konzentrieren, wird der Handel an den Endverbraucher nur in untergeordneter Art und Größe bezogen auf den Hauptbetrieb zugelassen sowie der sogenannte Fabrikverkauf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies wird damit begründet, dass in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß mit einem hohen Maß an anrechenbarer Flächenversiegelung zu rechnen ist. Es soll der gewählte Standort so effizient wie möglich nutzbar sein.

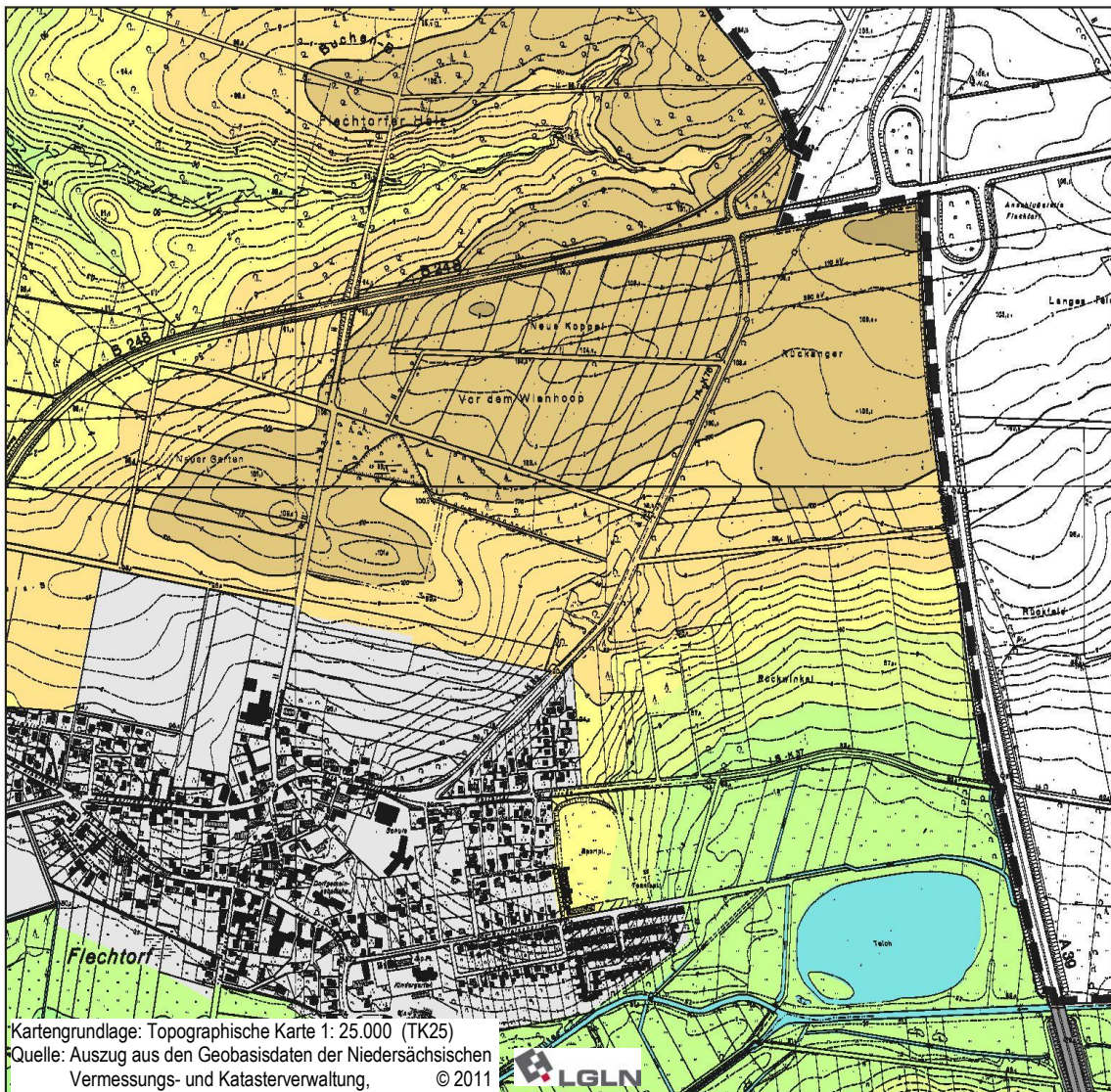
Die maximale Gebäudehöhe ist mit 15 m über dem definierten Bezugspunkt, dem höchsten, mit dem natürlichen Gelände verlauf angeschnittene Punkte des Geländes, festgesetzt. Damit wird der gewerblichen Wirtschaft insoweit Rechnung getragen, dass neben den insbesondere ebenerdigen gewerblichen Nutzungen mit unterschiedlichem

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Höhenbedarf auch die Möglichkeit gegeben ist, Büronutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gegebenenfalls zweigeschossig anzuordnen. Über die Einhaltung der Höhengvorgaben ist ein Nachweis im erforderlichen Fall im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen. Um den Vollzug des Bebauungsplanes zu erleichtern, sind in der Kartengrundlage Höhenlinien enthalten, die den natürlichen Geländeverlauf dokumentieren.

Andererseits wird eine übermäßige Höhenentwicklung vermieden, die sich – durch die Lage des Gewerbegebietes am Ortsausgang – nachteilig auf die Ortslage Flechtorfs und auf das gesamte Landschaftsbild auswirken würde.

Um die zulässigen Höhen nachvollziehen zu können, kann die folgende Darstellung der Topographie herangezogen werden.



LEGENDE

| | | | |
|--|---|--|---|
|  70 - 75 m ü.NN |  85 - 90 m ü.NN |  100 - 105 m ü.NN |  Wasserflächen |
|  75 - 80 m ü.NN |  90 - 95 m ü.NN |  105 - 110 m ü.NN |  Siedlungsbereiche |
|  80 - 85 m ü.NN |  95 - 100 m ü.NN |  110 - 115 m ü.NN | |

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird – aus Gründen der Flexibilität – bewusst verzichtet.

Die überbaubare Fläche wird durch die großzügig vorgesehenen Baugrenzen definiert. Um ggf. eine grenzüberschreitende Bebauung zum nördlich angrenzenden Baugebiet zu ermöglichen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" an seinem Südostrand so geändert, dass auch dort die Verknüpfung der Baugrenzen erfolgt. So wird eine möglichst flexible Ausnutzung des bestehenden Gewerbegebietes gemeinsam mit der Erweiterung ermöglicht.

Um im Hinblick auf die Ausrichtung von Einzelhandel auf die höherrangigen Zentren zu gewährleisten, dass hier keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen entstehen, wird der Handel an den Endverbraucher nur zugelassen, wenn er von untergeordneter Größe ist und räumlich, fachlich und seinem Sortiment entsprechend dem Gewerbe des Hauptbetriebes entspricht.

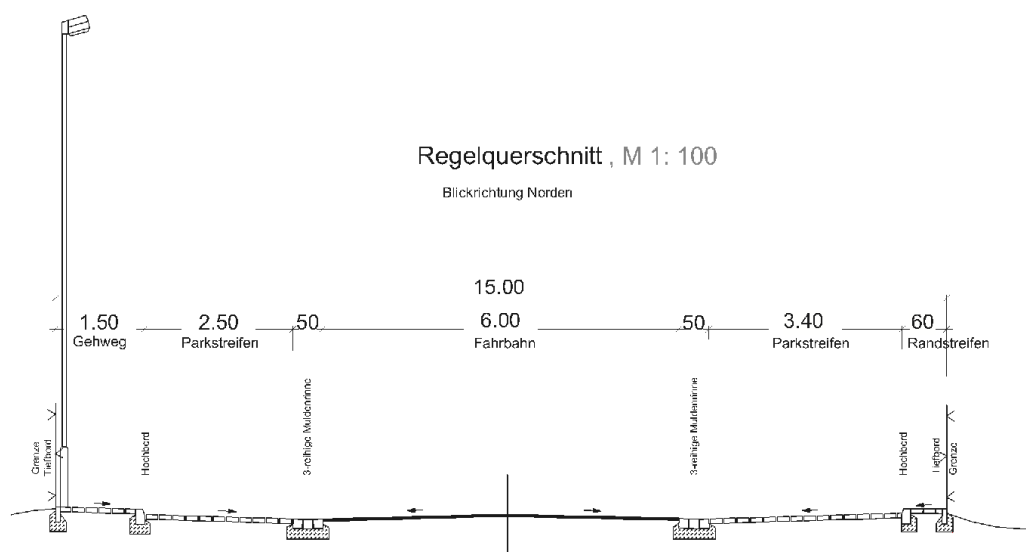
So wird einerseits vermieden, dass hier zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen entstehen könnten und andererseits wird so sichergestellt, dass beispielsweise Fliesenleger in die Lage versetzt sind, Fliesen an Endverbraucher zu verkaufen. Ferner soll der Verkauf eigener Produkte erlaubt sein ("Fabrikverkauf").

2.2 Verkehrsflächen

Im Umfang von ca. 0,64 ha werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

- Straßen, Verkehrs- und Wegeflächen

Das neue Baugebiet wird durch Weiterführung der Planstraße von der "Nikolaus Otto Straße" nach Süden erschlossen. Die Straße wird mit einer Breite von in der Regel 15 m weitergeführt. Der Ausbau ist nach der Richtlinie zur Anlage von Straßen (RASt 06) mit beidseitigen Parkstreifen und einem Gehweg vorgesehen.



Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

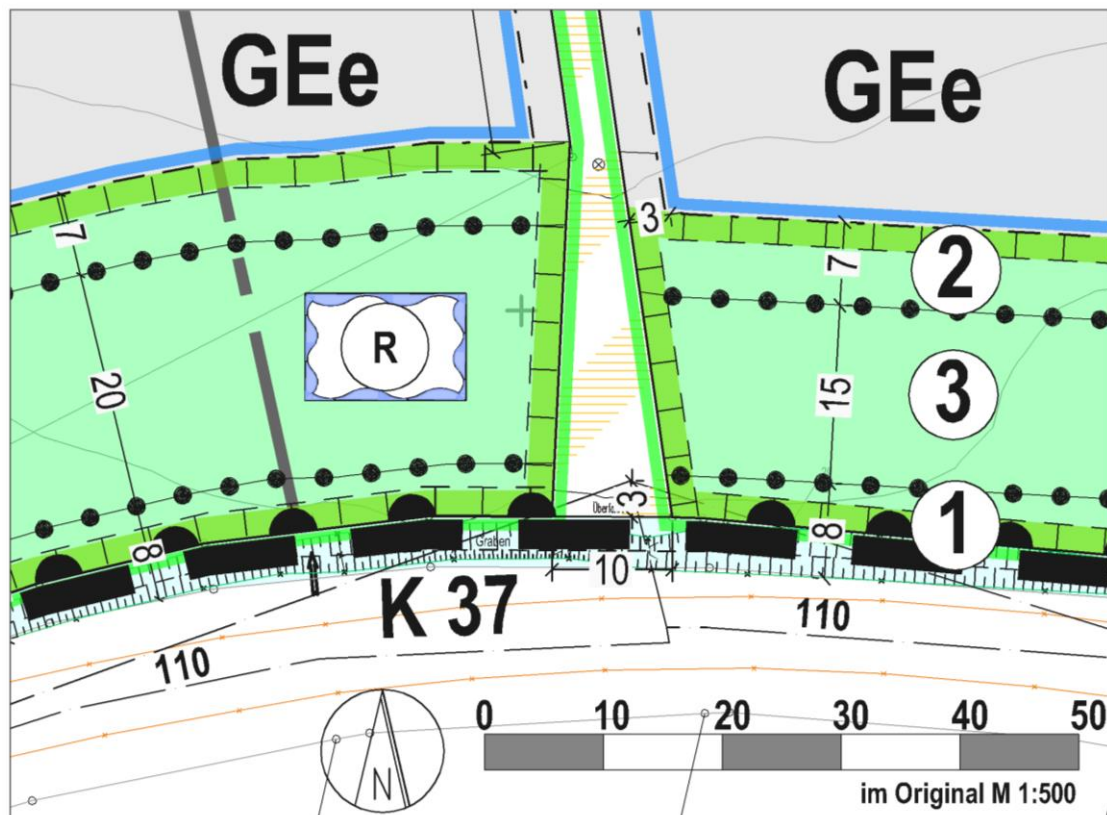
Die innere Erschließung des Plangebietes und von ggf. entstehenden Hinterliegergrundstücken soll z. B. privatrechtlich erfolgen.

Um für das Gewerbegebiet neben der Hauptzufahrt der "Nikolaus Otto Straße" einen zweiten Rettungsweg zu sichern, wird eine Wegeverbindung mit einer Breite von 4,5 m im Bereich eines bestehenden Flurstückes, das zur Sicherung der Regenwasserkanales gebildet wurde, festgesetzt. Dies bindet an die Kreisstraße K 37 an. Der Ausbau ist ausschließlich als Rettungsweg und Trasse für die Ver- und Entsorgungsmedien vorgesehen. Insofern wird keine reguläre Kreuzung an der Kreisstraße K 37 entstehen.

Der Landkreis Helmstedt gibt dazu am 23.04.2015 folgende Hinweise:

Die Ausbildung als reine Zufahrt für Notfalleinsätze würde unter diesen Umständen eine bauliche Sicherung gegen missbräuchliche Nutzung, im Ergebnis wohl ein verschlossenes Tor, erfordern; verkehrsbehördliche Anordnungen – also eine entsprechende Beschilderung – reichen in derartigen Fällen nach meinen Erfahrungen nicht aus, weil sie regelmäßig missachtet werden, wenn ihre Einhaltung nicht mit unverhältnismäßigem Aufwand überwacht wird.

Im Bebauungsplan stellt sich die Situation im Detail folgendermaßen dar:



Die vorhandenen Feldzufahrten an der Kreisstraße K 37 werden aufgegeben und zurückgebaut.

Das Baugebiet ist dem Grunde nach von klassifizierten Straßen umgeben. Im Norden befindet sich die Landesstraße L 295. Im Osten grenzt die Autobahn BAB 39 an. Und im Süden und Westen befinden sich die Kreisstraßen K 37 und K 33.

- Park- und Stellplatzflächen

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ansiedlung verschiedener Gewerbebetriebe, u. a. aus dem Umfeld der Automobilindustrie, ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Stellplätze im Zuge der Realisierung des jeweiligen Gewerbebetriebes auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Aufgrund des angestrebten und zu erwartenden Charakters des zukünftigen Gewerbegebietes ist es problemlos möglich, die gemäß § 47 Abs. 2 und 3 NBauO notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Einzelnen ist mit Rangier- und Stellplätzen u. a. auch für Lkw zu rechnen und mit Stellplätzen für Mitarbeiter sowie für Besucher und Kunden.

2.3 Grünflächen

Zur Sicherung und Ergänzung des Wanderungsweges der Fledermäuse wird entlang der Kreisstraße K 37 ein 30 bzw. 35 m breiter Korridor als öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. So wird die FFH-Verträglichkeit gewährleistet (vgl. 12.2 Fledermauswanderungskorridor-Profilskizze).

Die Notwendigkeit, die Planung FFH-verträglich zu gestalten, ergab sich aus den Ergebnissen der UVS und der FFH-VP aus dem Jahr 2003 gem. § 34 Bundesnaturschutzgesetz a.F. (BNatSchG a.F.). Nach dem aktuell geltenden BNatSchG wird ebenfalls Bezug genommen auf § 34, wo Verträglichkeit und Zulässigkeit von Projekten und Ausnahmen bezüglich der nunmehr Natura 2000-Gebiete genannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete geregelt sind.

Um den geordneten Abfluss unbelasteten Oberflächenwassers zu gewährleisten, wird im Süden entlang der Kreisstraße eine Grünfläche u. a. mit der Zweckbestimmung für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

Entlang der Bundesautobahn BAB 39 wird die von der Bebauung freizuhalten Fläche in einer Breite von 40 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der BAB 39 berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt für den in seinem Geltungsbereich enthaltenen Streifen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. In diesen Bereich wird einerseits die von der Bebauung freizuhalten Fläche entlang der Autobahn gesichert und andererseits eine Festsetzung zur Sicherung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Gewerbegebiete gewährleistet. Darüber hinaus ergibt die Auswertung der Fledermauserfassung, dass der Vegetationsbestand entlang der Autobahnböschung eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse darstellt. Das Zu- und Abfahrtsverbot zur Kreisstraße K 37 ebenso wie zur Autobahn ist gesichert.

2.4 Altlasten und Altablagerungen

Südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes "Rückwinkel & Rückanger" befindet sich eine Altablagerung. Es handelt sich um eine verfüllte Tonabbaufäche und eine verfüllte Sandabbaustelle.

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind hier boden- und grundwasserchemische Untersuchungen durchgeführt worden.

Das Gutachten 'Boden- und grundwasserchemische Untersuchungen im Bereich der Altablagerung Flechtorf' der Gruppe 'Grundwasser und Boden' am Institut für Geologie und Paläontologie, Braunschweig, kommt nach Untersuchung der vorliegenden Altstandorte zu folgendem Ergebnis: ⁵⁾

- Zitatbeginn

"Die gemessenen Konzentrationen an chemischen Stoffen, die potentiell das Grundwasser belasten könnten, (adsorbierbare organische Halogenide (AOX), Schwermetalle) sind als gering einzustufen. Die gilt auch für die Konzentrationen der übrigen Grundwasserinhaltsstoffe (Kat- und Anionen).

Eine Belastung des Bodens durch Schwermetalle konnte nicht nachgewiesen werden.

In der Bodenluft konnte kein Methan oberhalb der Nachweisgrenze von 0,1 Vol. % ermittelt werden.

Der Gehalt an leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen (CKWs) in der Bodenluft ist ebenfalls als gering einzustufen.

Die Proben F1, F2 und F8 enthalten in geringen Mengen Dichloridfluormethan, Trichlortrifluormethan, aliphatische Kohlenwasserstoffe, Aromaten und alkylierte Aromate. Die Probe F9 enthält Trichlorfluormethan.

Die geringen Gehalte an fl. CKWs, FCKWs, aliphatischen, alkylierten und aromatischen KWs weisen auf eine Beeinflussung der Bodenluft durch Deponiegase hin."

- Zitatende

Bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergaben sich keine weiteren Festsetzungserfordernisse in Bezug auf die Altablagerung. Da der vorliegende Plangeltungsbereich östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzt und zwischen dem Altstandort und dem neuen Planbereich das Erlenwäldchen liegt, wird davon ausgegangen, dass hier auch keine Gefährdung besteht.

Im aktuellen Planbereich befindet sich ebenfalls ein Altstandort, der als solcher gekennzeichnet ist. Es handelt sich um das Flurstück 16/4. Das Gelände wurde deutlich sichtbar angeschüttet. Insofern war die Aufschüttung zu untersuchen. Es wurde in den Jahren 2012 und 2013 eine Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung und chemische

⁵⁾ Grundwasser und Boden, Dr. Joachim Wolf; Institut für Geologie und Paläontologie; "Boden- und grundwasserchemische Untersuchung im Bereich der Altablagerung Flechtorf"; Braunschweig 15.06.1990

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Analysen im Hinblick auf den Altstandort durch die GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH vorgenommen. Das Erstgutachten kommt zu folgendem Ergebnis ⁶⁾

- Zitatbeginn

In Lehre-Flechtorf in der Nikolaus-Otto-Straße soll auf dem nördlichen Teil der Baufläche ein Bürogebäude mit Abmessungen von 12,50 m x 40,00 m errichtet werden. Zudem ist ein Parkplatz mit rund 4.000 m² geplant.

Bei der Baugrunderkundung mittels Kleinrammbohrungen wurden Auffüllungen, Geschiebelehm und Ton erbohrt.

Die im Bereich des Gründungsniveaus der flach gegründeten Gebäude anstehenden Geschiebelehme und Tone sind ausreichend tragfähig.

Die aufnehmbaren Sohldrücke von Einzel- und Streifenfundamenten sowie die Bettungsmoduln für eine Plattengründung sind benannt.

Weitere Grundbautechnische Maßnahmen und Angaben zur Baugrube, Wasserhaltung und Bauwerksabdichtung sind aufgeführt.

- Zitatende

Die ergänzende chemische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis ⁷⁾:

- Zitatbeginn

Das Gelände in Lehre-Flechtorf an der Nikolaus-Otto-Straße wurde komplett bis zu 2,90 m aufgefüllt. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagertem Geschiebelehm mit Fremdbestandteilen aus Bauschutt. Im nördlichen Bereich wurde Asphaltfräsgut eingebaut. Diese Böden wurden chemisch analysiert.

Danach wurde eine Belastung mit TOC (total organic carbon) und lokal mit Sulfat festgestellt. Ökotoxikologisch sind TOC und Sulfat nicht gefährlich (Z 1.1 und Z 1.2). Des Weiteren wurden an zwei Stellen geringe Konzentrationen mit PAK und MKW ermittelt. Die Konzentrationen sind gering, so dass dieser aufgefüllte Boden keine Gefahr für das Ökosystem darstellt.

Das Asphaltfräsgut ist unbelastet. Das Wasser aus dem Asphaltfräsgut weist keine PAK auf.

Grundwasser ist nicht vorhanden. Lediglich Schichtenwasser steht in sandigeren Lagen bzw. im Asphaltfräsgut an. Sickerwasseraustritte an der Böschung wurden nicht beobachtet. Bei einer Versiegelung der Fläche z. B. durch ein Bauwerk oder durch asphaltierte Oberflächen wird ein Eintritt von Niederschlagswasser verhindert, so dass eine potentielle Gefährdung von Sickerwasseraustritten nicht gegeben ist.

- Zitatende

⁶⁾ GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH; Lehre-Flechtorf; Nikolaus-Otto-Straße, Neubau Bürogebäude, Hotel und Parkplatz; Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung und chemische Analyse; Bericht 8290. 2/ 2012; 18.07.2012

⁷⁾ GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH; Lehre-Flechtorf; Nikolaus-Otto-Straße; Ergänzende chemische Untersuchung; Bericht 8290. 3/ 2013; 03.04.2013

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich in dem gekennzeichneten Bereich zwar eine Aufschüttung befindet, dass von dort aber keine Gefährdung ausgeht, die einer Bebauung im Gewerbegebiet entgegensteht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen. Bei Grundstücken, die nicht direkt von den Fahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben die Eigentümer / Anlieger dafür Sorge zu tragen, dass die Müllgefäße an den Abfuhrtagen dort bereitgehalten werden, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können. Die Müllbehälter sind anschließend auf die Grundstücke zurückzuholen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Energie ist der Anschluss an vorhandene öffentliche Netze vorgesehen. Dazu können vorhandene öffentliche Netze in das Plangebiet hinein fortgeführt werden.

Um die Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet zukünftig ordnungsgemäß sicherstellen zu können, ist in den Grünflächen entlang der Kreisstraße K 37 eine langgestreckte Regenwasserrückhaltemaßnahme nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse vorgesehen. Um die Unterhaltungsmaßnahmen zu minimieren, wird das bisher bestehende Regenwasserrückhaltebecken zu Gunsten von Gewerbegebieten aufgegeben.

Zudem ist festgesetzt, dass von privaten Grundstücken bzw. dem Regenwasserzweischenspeicher die Abflussmenge HQ1 (entspricht der natürlichen Abflussmenge des Oberflächenwassers von 15 l pro Sekunde pro Hektar) betragen muss. Hierzu gab der Landkreis Helmstedt am 19.10.2010 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II" folgende Hinweise, die auch für den neuen Planbereich relevant sind:

- Zitatbeginn

"[...] Das Niederschlagswasser, das auf die (privaten) Verkehrsflächen auftrifft, dürfte zumal bei Gewerbebetrieben mit intensivem Fahrzeugverkehr wie etwa einem Logistikunternehmen das Merkmal "nicht verunreinigt" nicht mehr erfüllen, so dass eine Versicherung auch aus diesem Grund ausscheidet. Aber auch eine Einleitung in einen Vorfluter würde voraussetzen, dass ein gewisser Reinigungsaufwand betrieben werden muss, um insbesondere Leichtflüssigkeiten in Gestalt von Schmier- und Betriebsstoffen abzuscheiden. [...]"

- Zitatende

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung auf den privaten Grundstücken ist die Satzung des Wasserverband Weddel-Lehre für die Oberflächenwasserableitung im Einzelfall abhängig von der Art der Nutzung zu beachten.

Das auf den Grundstücken auf überdachten Flächen (Ausnahme: Metallgedeckte Dächer) anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern. Das auf den Grundstücken auf befestigten Straßen-, Parkplatz- und Metalldachflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern und qualitativ zusätzlich ge-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

mäß DWA Merkblatt 153 zu bewerten. Danach evtl. erforderliche Behandlungsanlagen sind ebenfalls auf den Grundstücken einzurichten. Die Abgabemenge des Notüberlaufs der Regenrückhaltemaßnahme darf den Wert HQ_1 , d. h. die von dem unbebauten Grundstück anfallende Menge nicht überschreiten.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassernetz. Die Einleitung gewerblicher Abwässer zum Beispiel aus der Metallbe- oder -verarbeitung in öffentliche Abwasseranlagen bedarf dagegen unter Umständen einer gesonderten Genehmigung und als Voraussetzung dafür einer Vorreinigung.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden parallel zum Bauleitplan beantragt. Die Oberflächenentwässerung und die Schmutzwasserentsorgung werden mit dem zuständigen Träger (Wasserverband Weddel-Lehre) abgestimmt.

Im Plan wird festgesetzt, dass nur LED-Lampen für die Außenbeleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen verwendet werden dürfen. Das Erfordernis zu dieser Festsetzung ergab sich aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung, um die Avifauna nicht zu beeinträchtigen. Die Rechtsgrundlage ist insofern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gegeben.

Im Verlauf der Planung hat die Gemeinde sich auch mit den möglichen Konsequenzen der Oberflächenwasserbewirtschaftung für das kleine, im Südwesten angrenzende Erlenwäldchen auseinandergesetzt.

Der nördlich vom Erlenwäldchen liegende Bereich ist seit fast 10 Jahren vollständig bebaut. Eine signifikante Änderung des Wasserregimes der Rieselquelle im Erlenwäldchen konnte bei mehrfacher Begehung auch im Sommer 2014 nicht festgestellt werden. Das Gelände fällt nach Süd-Südosten ab. Gerade die Geländetopographie zeigt, dass das für die Speisung der Rieselquelle verantwortliche Einzugsgebiet des Schichtenwassers von der 230 m nördlich liegenden Bebauung praktisch kaum beeinträchtigt wird. Insofern wird auf Grund der Topographie auch durch die neue, westlich an das Erlenwäldchen angrenzende Bebauung keine Beeinträchtigung der Rieselquelle entstehen.

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Flechtorf. Zwischen der vorhandenen Wohnnutzung im Westen liegen – als Puffer – eine öffentliche Grünfläche und das Erlenwäldchen, so dass der Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet rd. 300 m beträgt.

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung in Flechtorf durch die vorliegende Planung ausschließen zu können und um im Gewerbegebiet für schutzwürdige Nutzungen wie Büros oder Sozialräume angemessen zu gestalten, ist ein schalltechnisches Gutachten⁸⁾ erarbeitet worden.

⁸⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR; Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" der Gemeinde Lehre; - 021961-; Garbsen, 23.04.2014

2.6.1 Immissionsschutz zum Gewerbelärm

Um die nächstgelegene Wohnbebauung in Flechtorf angemessen zu schützen, wird es auf Grund der zu beachtenden Vorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbegebiete erforderlich die Emissionskontingente für die Nacht zu begrenzen. Im Gutachten ist dazu Folgendes ausgeführt ⁹⁾:

- Zitatbeginn

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen stellt sich die Geräuschsituation im Bereich der an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden, schutzwürdigen Bauflächen wie folgt dar:

Bei Ansatz der für uneingeschränkte Gewerbegebiete typischen Emissionskontingente für das Plangebiet werden die für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE im Bereich der am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Bauflächen um rd. 4 dB(A) unterschritten.

Als (Gesamt-)Beurteilungspegel – unter Beachtung der plangegebenen Geräuschvorbelastung der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete, zzgl. "Entwicklungszentrum Nord", errechnen sich Immissionsbelastungen bis zu rd. 54 dB(A) am Tage bzw. 39 dB(A) in der Nachtzeit. Damit werden die WA Bezugspegel im Bereich der am stärksten betroffenen Wohnbebauung in der Summe um rd. 1 dB(A) unterschritten.

Mit den für die betrachteten Gewerbegebietsflächen ermittelten emissionsseitigen Einschränkungen ist insbesondere in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) – eine Nutzung im Wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich. Ein intensiver Fahrverkehr auf den Freiflächen bzw. eine vergleichbare Nutzung (intensive Ladetätigkeiten im Freien o. ä.) ist unter Beachtung der vorgegebenen Emissionskontingente insbesondere "nachts" nicht zu realisieren. Hierzu ist anzumerken, dass die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die z. T. bereits vorhandene, sinnvolle Anordnung von Betriebsgebäuden erhöht werden kann. Die durch Abschirmungen zu erreichenden Schallpegelminderungen können den Emissionskontingenten hinzu gerechnet werden. Dieser Sachverhalt ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 nimmt Bezug auf eine der jeweiligen Anlage zuzuordnende Grundstücksfläche. Bezüglich einer Festsetzung "immissionswirksamer", flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) (entsprechend der Nomenklatur der o. a. DIN 45691: "Emissionskontingente") wird auf die diesbezüglich positive Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.01.1998 verwiesen (BVerwG 4 NB 3.97).

- Zitatende

Um diesen Rahmenbedingungen in angemessener Weise zu begegnen, kommt das Schallgutachten zu folgendem Vorschlag ¹⁰⁾

⁹⁾ ebenda
¹⁰⁾ ebenda

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Zitatbeginn

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der plangegebenen Geräuschvorbelastung der benachbarten Bebauungspläne "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II" bzw. "Entwicklungszentrum Nord." Dabei wurden die für uneingeschränkte Gewerbegebiete typischen flächenbezogene Schalleistungspegel in Ansatz gebracht. Diese Emissionsansätze wurden dann auch für den betrachteten Geltungsbereich des BPlans "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" berücksichtigt. D. h. es wurden folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel (=> Vorbelastung) bzw. Emissionskontingente (GE-Gebiet geplant) berücksichtigt:

6.00 - 22.00: $L_w / LEK = 65 \text{ dB(A)}$

22.00 - 6.00: $L_w / LEK = 50 \text{ dB(A)}$

Im Sinne der Regelungen der TA Lärm wären im konkreten Einzelfall ggf. weitere "Eigenschaften" der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschemissionen in die Beurteilung einzustellen; diesbezüglich sind im Baugenehmigungsverfahren ggf. zu beachten:

- eine mögliche **Ton-** und/oder **Impulshaltigkeit** der Geräusche (vgl. Anhang A.3.3.5 und 3.3.6 zur TA Lärm)*
- **Maximalpegel** durch kurzzeitige Einzelereignisse (vgl. Ziffer 6.1 der TA Lärm)*
- **tiefrequente Geräusche** (vgl. Ziffer 7.3 der TA Lärm)*

- Zitatende

Im Gutachten wird also die gewählte Festsetzung von Emissionskontingenten von 65 dB(A) bei Tag und 50 dB(A) bei Nacht vorgeschlagen. Damit liegt das Kontingent bei Nacht um 5 dB niedriger als der Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß der DIN 18.005 Schallschutz im Städtebau.

Die Festsetzung wird jedoch als erforderlich und angemessen erachtet, da so Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Anwohner in Flechtorf gewährleistet werden.

2.6.2 Immissionsschutz zum Verkehrslärm

Zum Straßenverkehrslärm der Autobahn BAB 39 wird folgende Situation zu Grunde gelegt ¹¹⁾:

- Zitatbeginn

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen erfolgt unter Beachtung von Angaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, für das Jahr 2025 unter Berücksichtigung des Ausbaus der A 39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg. Danach sind für den maßgeblichen Straßenabschnitt der A 39 folgende Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge bzw. Lkw-Anteile

tags (pt) bzw. nachts (pn) zu berücksichtigen:

¹¹⁾ ebenda

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

$$DTV = 64.900 \text{ Kfz/24h}$$

$$p = 15,6 \%$$

Die Berechnung der EMISSIONSPEGEL "Lm,E" erfolgt entsprechend dem Rechenverfahren der RLS-90. Für den betrachteten Straßenabschnitt wird eine Asphaltoberfläche mit einem Korrekturwert: $D_{StrO} = -2 \text{ dB(A)}$; Berücksichtigt. Diese Korrektur ist nicht geschwindigkeitsabhängig. Im vorliegenden Fall sind Steigungen der Straße von mehr als 5 % nicht zu beachten, d. h.:

$$D_{Stg} = 0 \text{ dB(A)}.$$

Unter Beachtung der maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von

$$v_{Pkw} = 130 \text{ km/h}$$

$$v_{Lkw} = 80 \text{ km/h}$$

errechnen sich EMISSIONSPEGEL "Lm,E" von:

$$6.00 - 22.00: L_{m,E,t} = 75,9 \text{ dB(A)}$$

$$22.00 - 6.00: L_{m,E,n} = 70,6 \text{ dB(A)}.$$

- Zitatende

Vor diesem Hintergrund kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis ¹²⁾:

- Zitatbeginn

Für die straßennahen Teilflächen des Gewerbegebiets an der BAB 39 errechnen sich Immissionsbelastungen bis zu rd. 77 dB(A) tags bzw. 72 dB(A) nachts. Damit werden die ORIENTIERUNGSWERTE für GE-Gebiete von: GE-Gebiet: 6.00 - 22.00 Uhr: OW = 65 dB(A) / 22.00 - 6.00 Uhr: OW = 55 dB(A) am Tage um bis zu 12 dB(A) bzw. in der Nachtzeit um bis zu 17 dB(A) überschritten.

- Zitatende

Im weiteren Verlauf des Gutachtens werden Maßnahmen vorgeschlagen, um im Gewerbegebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Auf Grund der hohen Vorbelastung werden betriebsbezogene Wohnnutzungen in den Lärmpegelbereichen V – VII ausgeschlossen. Gegenüber dem Straßenverkehrslärm der Autobahn wird für schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet passiver Schallschutz vorgeschlagen ¹³⁾:

- Zitatbeginn

Grundsätzlich ist eine pauschalierende Regelung bezüglich der erforderlichen, passiven Schallschutzmaßnahmen möglich; hierzu ist neben der Angabe des Lärmpegelbereiches (s. o.) allein die zwingende Notwendigkeit zur Realisierung des baulichen Schallschutzes (z. B. auf der Grundlage der DIN 4109) sowie der zugehörigen Lärmpegelbereiche festzusetzen.

- Zitatende

¹²⁾ ebenda

¹³⁾ ebenda

Dem Schallgutachten wird also gefolgt. Die relevanten Lärmpegelbereiche II bis VI gegenüber den Emissionen der BAB 39 sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es wird die Einhaltung passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 gegenüber den Emissionen des Straßenverkehrs der Autobahn BAB 39 festgesetzt. Der Einzelfallnachweis zum Beispiel zur Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden, die zwischen einem Vorhaben und der Autobahn bereits errichtet sind, wird zugelassen. Dabei wird es als angemessen erachtet, den derzeitigen Ausbaustandard der BAB 39 zu berücksichtigen und über den o. g. Prognosewert von 2025 hinaus nicht auf eine mögliche zukünftige Situation abzustellen, die bei weiterer Realisierung der Autobahn in Richtung Norden entstehen würde. Hierzu sind zwar Absichten bekannt- ein förmliches Verfahren ist zwischenzeitlich eingeleitet. Dabei sind die o. g. Prognosewerte zu Grunde gelegt worden, so dass die Verwendung dieser Zahlen hier angemessen ist.

Hinsichtlich des Verkehrs auf der Kreisstraße K 37 ist ebenfalls mit Lärmimmissionen zu rechnen. Auf Grund der Verkehrsmenge mit einer DTV von 2000 KFZ mit 4 % LKW Anteil ist nach dem vereinfachten Schätzverfahren gem. Anhang A zur DIN 18.005 Schallschutz im Städtebau in einer Entfernung von 30 m vom Fahrbahnrand mit 60 dB zu rechnen. Dies entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete bei Tag. Von einer zu schützenden Nachtnutzung ist nicht auszugehen. Da Wohnnutzungen im Gewerbegebiet als selbständige Nutzungen unzulässig sind und betriebsbezogene Wohnnutzungen in den Lärmpegelbereichen V – VII ausgeschlossen sind, kann davon ausgegangen werden, dass für die erforderlichen, schutzbedürftigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Insofern sind keine weiteren Regelungen im Hinblick auf die Immissionen von der K 37 notwendig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – vergleichbar der Situation in Mischgebieten, sind durch den Abstand, der durch die Festsetzung der 30 m breiten Grünfläche gegenüber der Kreisstraße K 37 gesichert ist, gewahrt.

2.7 Grünordnung und Landespflege

Es sei vorab darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Benehmensherstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde Gespräche und Beratungen am 18.02.2003 und am 07.04.2003 im Hause des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie stattfanden, bei denen festgestellt wurde, dass:

- die FFH-Verträglichkeitsstudie den gesetzlichen, methodischen und fachlichen Anforderungen an die Prüfung von Plänen gemäß dem alten § 19c BNatSchG in vollem Umfang berücksichtigt wurden und
- von der Planung der Gemeinde Lehre keine Beeinträchtigungen der FFH-Vorschlagsgebiete 101 und 102 sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes ausgehen.

Die im Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Helmstedt vom 14.04.2003 (S. 15) im Rahmen der Benehmensherstellung erforderlich gehaltenen Maßnahmen zur Sicherung der Funktionen des Schutzsystems Natura 2000 wurden 2013 mit der Fertigstellung der im Rahmen der UVS konzipierten Ausgleichsmaßnahme realisiert. Wenngleich die durchgeführten Maßnahmen nicht sofort ihre zugeordneten Wirkungen entfalten können, ist jedoch festzustellen, dass zu der Zeit der 2014 durchgeführten Fledermauskartierung im Bereich der Ausgleichsflächen sich Wiesenflächen und Ru-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

derallfure eingestellt hatten, die wichtige Nahrungshabitate darstellen. Die Ergebnisse der Kartierungen sind ein Beleg für die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen, denn das Auftreten von typischen Bewohnern naturnaher, reichstrukturierter Waldhabitate (Bechsteinfledermaus, Rauhhautfledermaus) "entlang der linearen Gehölzstrukturen im Untersuchungsraum lässt darauf schließen, dass der Biotopverbund zwischen den beiden FFH Gebieten "Beienroder Holz" und "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" gut funktioniert" (Gewerbepark Flechtorf 17. Änderung des Flächennutzungsplanes/Aufstellung des Bebauungsplanes Rückwinkel & Rückanger III, Faunistische Erhebungen mit Bestandsbewertung, Gefährdungsanalyse und Vorschläge zur Kompensation, Ökotop Oktober 2014). Hiermit ist die Gemeinde der Auffassung den wesentlichsten Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde (Pkt. 1 u. 3, S. 15) nachgekommen zu sein.

Im Rahmen der aktuell vorgenommenen Kartierungen insbesondere auch im Bereich des Fledermauskorridors ist Folgendes festzustellen:

- Zitatbeginn

Bezüglich der Wirksamkeit der gedachten Biotopvernetzung zwischen den 3 Natura-2000-Gebieten im Hinblick auf den Flugkorridor und die Leitstrukturen für Fledermäuse, wenn auch die Mopsfledermaus nicht nachgewiesen werden konnte, sind die Ergebnisse der Fledermauserhebung ein Beleg für die Funktionsfähigkeit des Konzeptes des Ausbaus von vorhandenen Leitstrukturen mit umgebenden artengerechten Aufwertungsmaßnahmen. Das Auftreten von typischen Bewohnern naturnaher, reichstrukturierter Waldhabitate (Bechsteinfledermaus, Rauhhautfledermaus) "entlang der linearen Gehölzstrukturen im Untersuchungsraum lässt darauf schließen, dass der Biotopverbund zwischen den beiden FFH Gebieten "Beienroder Holz" und "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" gut funktioniert". (Gewerbepark Flechtorf 17. Änderung des Flächennutzungsplanes/Aufstellung des Bebauungsplanes Rückwinkel & Rückanger III, Faunistische Erhebungen mit Bestandsbewertung, Gefährdungsanalyse und Vorschläge zur Kompensation, Ökotop Oktober 2014).¹⁴⁾

- Zitatende

Die Bewertung zeigt, dass die damals für erforderlich gehaltenen Maßnahmen die ihnen zuge dachte Funktion voll und ganz übernommen haben.

Durch die Bebauung der bislang offenen landwirtschaftlichen Flächen ist mit einer Barrierewirkung der Gewerbebebauung für die Mopsfledermaus auf Transferflügen zwischen Wäldern nicht zu rechnen. Das gilt ebenso für Isolationseffekte. Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen im Umfeld des Korridors ist nicht zu erwarten, da die Ackerflächen sowie die zukünftige Bebauung keine wichtigen Lebensräume der Mopsfledermaus darstellen, da die Art ihr Jagdgebiet bevorzugt in Waldbereichen hat.

Um die Umweltbelange, speziell die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu beachten, ist eine Umweltprüfung vorgenommen worden, die hinsichtlich der Eingriffsregelung zum folgenden Ergebnis kommt¹⁵⁾:

¹⁴⁾ Faunistische Erhebungen mit Bestandsbewertung, Gefährdungsanalyse und Vorschläge zur Kompensation, Ökotop Oktober 2014

¹⁵⁾ Teil 2 dieser Begründung; Umweltbericht

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Zitatbeginn

Eingriffsregelung

Die erheblich im Geltungsbereich beeinträchtigten Schutzgüter werden mit folgenden Wertstufen bewertet:

| Schutzgut | Wertstufe | Bewertung |
|-----------------------------------|------------------|---|
| "Arten- und Lebensgemeinschaften" | | |
| Ackerbiotop | I | Biotoptyp von geringer Bedeutung |
| Ruderalflur | III | Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung |
| Vorkommen gefährdeter Tierarten | 2 | Gebiet von allgemeiner Bedeutung |
| "Boden" | 2 | Bereich von allgemeiner Bedeutung |
| "Wasser" | 2 | Bereich von allgemeiner Bedeutung |
| "Klima / Luft" | 2 | Bereich mit Kaltluftproduktion |
| "Landschaftsbild" | 3 | Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung |

Wertstufen der Schutzgüter im Gewerbegebiet

Als Bewertungsmaßstab und –verfahren für die Anwendung der Eingriffsregelung werden die Arbeitshilfen der Landesnaturschutzverwaltung auf der Grundlage der Veröffentlichungen im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hefte 1/94 und 1/06 ("Breuer-Modell") verwendet.

Ermittlung des Eingriffsumfanges und des Ausgleichsbedarfes

Das zu berücksichtigende Baugebiet umfasst 14,44 ha. Es werden folgende Flächen festgesetzt:

| Bezeichnung | Fläche ha |
|---|------------------|
| Eingeschränktes Gewerbegebiet | 11,02 |
| Straßenverkehrsflächen | 0,60 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 0,04 |
| Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung | 2,78 |
| (Davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. ...) | (2,74) |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | 14,44 |

Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Rückwinkel & Rückanger III“

Da jedoch im B-Plan "Rückwinkel & Rückanger III" Flächen enthalten sind, die schon im Geltungsbereich des B-Plan "Rückwinkel & Rückanger I" dargestellt und bilanziert waren, werden in der folgenden Tabelle die tatsächlichen eingriffswirksamen Flächen dargestellt.

| Bezeichnung | Fläche ha | Fläche ha |
|---|------------------|------------------|
| Geplante Straßenverkehrsflächen | 0,60 | |
| Bilanzierbare Straßenverkehrsflächen | | 0,38 |
| Geplante Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | | 0,04 |
| Geplantes Gewerbegebiet | 11,02 | |
| Verlust Kompensationsfläche C - B-Plan Rückw./Rücka. I | | 0,13 |
| Bilanzierbares Gewerbegebiet | | 9,01 |
| Öffentliche Grünflächen | | 2,78 |
| davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. ... | | 2,74 |

Flächenbilanz der tatsächlichen eingriffswirksamen Nutzungen

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Somit ist das Ausschöpfen der zulässigen Überschreitung (maximale Grundflächenzahl von 0,8) erreicht.

Aufgrund des Eingriffs durch die geplante Bebauung entstehen folgende, nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen:

Beeinträchtigung des Schutzgutes "Arten- und Lebensgemeinschaften"

Im Sinne des Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) ist der Verlust eines Brutrevieres der Feldlerche zu betrachten.

In Bezug auf den Planbereich bedeutet das Gewerbegebiet einen Totalverlust des Brut- und Nahrungshabitats der Feldlerche. Die besondere Bedeutung des Planbereichs als Brutgebiet für die Feldlerche lässt sich anhand der Siedlungsdichte feststellen. Die Siedlungsdichten von Feldlerchen in der Feldflur sind abhängig vom Verteilungsmuster der verschiedenen Nutzungsformen (Getreide, Hackfrüchte, Grünland, Brachen, etc.) sowie der Intensität der Bewirtschaftung.

Bei der Kartierung 2014 wurde im Untersuchungsraum für die Feldlerche eine Brutdichte von 5 BP / 15 ha festgestellt. In der Literatur finden sich unterschiedliche Angaben zur Siedlungsdichte der Art. Eine besondere Bedeutung der Flächen lässt sich daraus nicht ableiten. Weitere als Bruthabitat geeignete Offenlandbereiche (nördlich und nord-westlich Flechtorfs sowie östlich der BAB 39) grenzen als Ausweichmöglichkeiten an das Plangebiet an.

Im Bericht der faunistischen Kartierung für das Gewerbegebiet wurden auf der Grundlage des für das Gutachten ursprünglich festgelegten Untersuchungsgebietes, welches über den Geltungsbereich des neuen Plangebietes hinausgeht, fünf Feldlerchen-Brutpaare erfasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rückwinkel & Rückanger III" sind allerdings nur drei Paare von der Planung betroffen. Die zwei anderen Paare befinden sich außerhalb und zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rückwinkel & Rückanger I". Aus diesem Grund werden in Bezug auf die Eingriffsregelung gemäß § 18 (2) BNatSchG nur drei Reviere der Feldlerche bilanziert. Dementsprechend reduziert sich die im Gutachten mit 5 ha angegebene notwendige Kompensationsfläche auf 3 ha.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen durch Überbauung von Biotopen des Offenlandes und den damit einhergehenden Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, insbesondere der Feldlerche sind Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche vorzunehmen. Dies erfolgt in Beachtung des unmittelbar geltenden Artenschutzrechtes durch die sachgerechte Anlage an geeigneten Stellen von 6 Lerchenfenstern auf einer ackerbaulich genutzten Fläche von 3 ha. Jedes Fenster ist ca. 16 m² groß mit Abstand zu Fahrgassen und min. 25 m von Feldrand entfernt (Siehe Anhang VII).

Die vorgesehene Maßnahme trägt zur Lebensraumaufwertung der Art und damit zur Erhöhung des Bruterfolges der Feldlerche bei.

Verschiedene Ersatzflächen stehen zurzeit zur Verfügung. Die Ackerflächen auf den die vorgesehenen Maßnahmen mit dem Eigentümer und Bewirtschafter abgesprochen sind, werden bei kurzfristiger Umsetzung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von der Gemeinde in der erforderlichen Größe gesichert. Bei einer späteren Umsetzung des Bebauungsplanes werden Nachkartierungen durchgeführt, um den für diesen Zeitpunkt erforderlichen Umfang der Ausgleichsmaßnahmen bestimmen zu können, da das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Die Wirksamkeit der vorgezogenen Maßnahmen wird innerhalb des Monitorings kontrolliert.

Der Eingriff auf das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" wäre somit ausgeglichen.

Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“

Vollversiegelung durch befestigte Straßenverkehrsflächen

Für die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes werden 0,26 ha der Fläche des Gewerbegebietes als Straßenverkehrsflächen und Pkw-Stellplätze sowie 0,04 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (einschl. Verrohrung eines Entwässerungsgrabens im Mündungsbereich) in Anspruch genommen.

Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Größe der Erschließungsanlagen: 0,42 ha

bei einem Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche von 1 : 1 für Böden ohne besondere Werte ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,42 ha

Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge im eingeschränkten Gewerbegebiet, maximale bebaubare Grundfläche

Größe der versiegelten Flächen (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Nettobaufläche abzüglich Erschließungsanlagen)

Beanspruchte Fläche: 9,01 ha mit GRZ 0,8 7,21 ha

Bei der Bodenversiegelung unabhängig von ihrer Art beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:0,5

Bei diesem Verhältnis ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3,605 ha

Flächen für Ausgrabungen

Änderung der Bodenstruktur und des Geländereiefs durch Anlage von Regenwasserrückhalteeinrichtungen

Beanspruchte Fläche ohne Unterhaltungstreifen: 0,30 ha

bei einem Verhältnis zwischen Abgrabung Fläche und Kompensationsfläche von 1 : 0,5 für Böden ohne besondere Werte ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,15 ha

Kompensationsbedarf für das Schutzgut "Boden"

Aufgrund des geplanten Eingriffs entstehen für das Schutzgut "Boden" nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen. Zu kompensieren ist die planerisch vorbereitete Versiegelung von rd. 8,84 ha mit einer Verringerung der Bedeutung eines Gebietes mit einem Boden von allgemeiner Bedeutung um eine Wertstufe (von Wertstufe 2 auf Wertstufe 3).

Der voraussichtliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut "Boden" beträgt insgesamt 4,055 ha

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut "Boden" kann als Entwicklung naturbetonter Biotope innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. durch sachgerechte naturnahe Gestaltung der Rückhalteeinrichtungen erfolgen.

Beeinträchtigung des Schutzgutes "Wasser"

Grundwasser

Auszugleichen ist die durch die Versiegelung hervorgerufene Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die Kompensation erfolgt durch die Rücknahme der grundwasserbelastenden landwirtschaftlichen Nutzung (Dünger- und Biozideintrag) sowie die Anlage Regenwasserrückhalteeinrichtungen und von privaten Grünflächen. Restliche Beeinträchtigungen können schließlich über die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut "Boden" ausgeglichen werden.

Oberflächengewässer

Auszugleichen sind die mit der Versiegelung von 9,42 ha in Zusammenhang stehenden nachteiligen Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt durch die Veränderung der hydrologischen Verhältnisse insbesondere in der Schunteraue (schnelle Ableitung des Regenwassers und eine Erhöhung der Gefahr von Hochwasserspitzen in den Vorfluter - Schunter) sowie die Verrohrung eines Entwässerungsgrabens (Gewässer III. Ordnung) auf einer Länge von 12 m im Bereich einer vorhandenen Überfahrt.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die Anlage von naturnahen Rückhaltegräben mit einer naturraumtypischen Bepflanzung und gedrosselten Regulierungsfunktion, die eine Verringerung der Stoffeinträge, eine Verbesserung des Retentions- und Selbstreinigungsvermögens bewirken.

Die Anlage der Regenwasserrückhaltung über Mulden mit erheblichen Bodenbewegungen (Bodenabtrag auf ca. 3.000 m²) wird als Eingriff bewertet, der Ausgleich jedoch mit der naturnahen Ausgestaltung als erreicht betrachtet. Die Kompensation für den Bodenaushub wird beim Schutzgut „Boden“ (siehe Pkt. 7.2.2. 3. Absatz) berücksichtigt.

Auszugleichen ist die Verrohrung eines Entwässerungsgrabens (Gewässer III. Ordnung) mit der Versiegelung auf einer Fläche von 48 m². Die Kompensation für die Verrohrung wird beim Schutzgut „Boden“ (siehe Pkt. 7.2.2, 1. Absatz) berücksichtigt. Darüber hinaus ist der Rückbau von 5 Überfahrten mit einer Gesamtlänge von ca. 25 m geplant.

Die restlichen erheblichen Beeinträchtigungen können schließlich über die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut „Boden“ ausgeglichen werden.

Beeinträchtigung des Schutzgutes "Klima / Luft"

Auszugleichen sind die durch die Bodenversiegelung und Bebauung hervorgerufene nachteilige Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, lokale Erhöhung der Temperaturen, Verringerung der relativen Luftfeuchtigkeit und reduziertes Verdunstungspotential der Oberflächen.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Durchgrünung, Oberflächenbeläge, Eingrünung sowie die Schaffung von Kaltluftentstehungsflächen und wird mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut «Boden» erreicht.

Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild"

Auszugleichen ist die durch die Bebauung hervorgerufene Riegelbildung in einer Hanglage, die einerseits weite Blicke auf mehrere mit Mosaikstruktur gekennzeichnete Landschaftsbildeinheiten ermöglicht, andererseits besonders von Süden gesehen in seiner späteren starken baulichen Überprägung der Hanglage beeinträchtigt wird.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die Eingrünung des Gewerbegebietes mit einer Baumreihe sowie Anpflanzungen entlang der K 33.

Die Kompensation der Beeinträchtigung durch die Querriegelwirkung durch die Gewerbegebäude wird wie folgt ermittelt:

Voraussichtliche Wirklänge (Länge sichtbare Bebauung) x Höhe des Hanges unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung x Verlust von zwei Wertstufen für die Bedeutung des Landschaftsbildes = 150 m x 5 m x 2 m

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 0,150 ha

Gesamtkompensationsbedarf

Im Bereich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser – Oberflächenwasser / Grundwasser sowie Landschaftsbild werden aufgrund der planerisch vorbereiteten Eingriffe erhebliche Beeinträchtigungen auf einer Fläche von 9,42 ha vorbereitet. Der voraussichtliche Ausgleichsbedarf für die einzelnen Schutzgüter wird wie folgt dargestellt:

Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" 3,00 ha

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Schutzgut "Boden" (Versiegelung / Verrohrung / Regenwasserrückhaltung) 4,055 ha
- Schutzgut Wasser: 10 lfdm Graben wird mit dem Rückbau von Einfahrten ausgeglichen
- Das Schutzgut "Klima / Luft" wird mit dem Schutzgut "Boden2" ausgeglichen,
- Schutzgut "Landschaftsbild" 0,15 ha
- Kompensationsfläche C des B-Planes "Rückwinkel & Rückanger I" 0,13 ha

Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

Die bei der Planung im Geltungsbereich entstehenden Schutzgüter werden mit folgenden Wertstufen bewertet:

| Schutzgut | Wertstufe | Bewertung |
|------------------------------------|-----------|---|
| "Arten- und Lebensgemeinschaften" | | |
| Gewerbegebäude | I | Biotoptyp von sehr geringer Bedeutung |
| Ruderalflur | III | Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung |
| Mesophiles Gebüsch u. Strauchhecke | III | Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung |
| Baumallee | III | Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung |
| "Boden" | 3 | Bereich von geringer Bedeutung |
| "Wasser" | 2 | Bereich von allgemeiner Bedeutung |
| "Klima / Luft" | 3 | Bereich von geringer Bedeutung |
| "Landschaftsbild" | 3 | Landschaftsbildeinheit von geringer Bedeutung |

Wertstufen der neu entstehenden Biotope (römische Ziffern lt. Drachenfels; arabische Ziffern lt. Breuer)

Gemäß BauGB § 1a Absatz 2 i.V.m. BNatSchG § 18 sind unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen, d.h. es dürfen nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleiben.

Falls über die Ausgleichsmaßnahmen nur ein Teilausgleich der Eingriffsfolgen durch das Bauvorhaben möglich ist, sind bei Vorrang des Bauvorhabens gegenüber Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zusätzlich Ersatzmaßnahmen für die verbleibenden erheblich beeinträchtigten Funktionen und Werte notwendig. Nicht direkt vor Ort ausgleichbare Beeinträchtigungen zulässiger Eingriffe sind an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes möglichst in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen, indem die größtmögliche Annäherung an den voraussichtlichen Funktions- und Wertverlust in einem angemessenen Zeitraum anzustreben ist.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar (z. B. bei "Arten und Biotopen" ist eine Wiederherstellung bzw. Neuschaffung der betroffenen Biotoptypen der Wertstufen V, IV und III in gleicher Ausprägung und Größe mittelfristig – bis zu 25 Jahren - nicht möglich), sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Im Bereich des Schutzgüter, "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Klima / Luft" und "Landschaftsbild" werden aufgrund der planerisch vorbereiteten Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen ermöglicht.

Der gesamte Kompensationsbedarf beträgt

| | |
|--|------------------|
| für das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" | 3,00 ha * |
| für die restlichen Schutzgüter | 4,335 ha |

Ein Teil der Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter kann innerhalb des Plangebietes auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden und soll durch die Neuentwicklung von folgenden Biotopen in bisher intensiv genutzten Bereichen ausgeglichen werden:

- *entlang der Bundesautobahn 39 Gras- und Hochstaudenflur sowie Anpflanzung des Eichen-Hainbuchenwaldes als Leitstruktur für die Fledermäuse zwischen beiden FFH-Gebieten,* 1,298 ha
- *Gras- und Hochstaudenflur als Pufferzone und Flugroute für Fledermäuse entlang des Erlenwäldchens,* 0,309 ha
- *Gras- und Hochstaudenflur sowie Strauchstreifen des Auwaldartigen Hartholzmischwaldes als Sichtschutz und Vernetzungskorridor für die Fledermäuse entlang der K 37* 1,133 ha
- *Straßenbegleitende Baumreihe entlang der K 37.*

Damit die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich des Bebauungsplanes weiter erfüllt bleibt, werden 0,79 ha Ackerflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z. B. nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB) mit folgenden Festsetzungen umgewandelt.

A Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der K 37 gilt Folgendes:

- ▶ *Entlang der K 37 innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe bestehend aus großkronigen Linden je 15 lfdm zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.*
- ▶ *Auf der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist auf der westlichen Fläche ein 20 m breiter Streifen und auf der östlichen Fläche ein 15 m breiten Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.*
- ▶ *Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist ein 7 m breiter Streifen mit heimischen Sträuchern der Artenliste "auwaldartiger Hartholzmischwald" zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.*

* Ersatzmaßnahmen durch Anlage von Lerchenfenstern auf intensiv bewirtschafteten Flächen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- ▶ *Innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von 0,42 ha Regenwasserrückhalteeinrichtungen in naturnaher Gestaltung nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.*
- ▶ *Entlang der K 37 gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.*

Begründung:

Entlang der K 37 werden 1,2 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zur Wiederherstellung der Bodenstruktur wie folgt entwickelt:

- ▶ *parallel zum Entwässerungsgraben eine Baumreihe aus Bäumen I. Ordnung innerhalb eines 4 - 5 m breiten Streifens, (Festsetzung 4 a),*
 - *Fläche 1 – Gesamtfläche ca. 1.900 m²),*
- ▶ *parallel dazu ein 20 bzw. 15 m breiter Streifen mit natürlicher Sukzession - erst Ruderalflur, dann soweit erwünscht Verbuschung - (Festsetzung 4 c),*
 - *Fläche 3 - Gesamtfläche ca. 6.650 m²),*
- ▶ *entlang der Bebauung eine heckenartige Anpflanzung von 7 m Breite aus Gehölzen des auwaldartigen Hartholz-mischwaldes, (Festsetzung 4 b),*
 - *Fläche 2 – Gesamtfläche ca. 2.660 m²).*

Innerhalb der mittleren Fläche sind Regenwasserrückhaltemaßnahmen (Trockenbecken) mit einem Regenwasservolumen von 1.600 m³ geplant, die naturnah ausgestaltet werden sollen und einschließlich der Unterhaltungsflächen etwa 4.200 m² in Anspruch nehmen werden. Die ausschließlich für die Wasserrückhaltung vorgesehene Fläche beträgt ca. 3.000 m². Die Maßnahmen sollen außerhalb der Bauverbotszone der BAB 39 und mit einem 20 m Abstand zu dem Erlenwäldchen ausgeführt werden.

Für die naturnahe Ausgestaltung der Trockenbecken (mäandrierende Uferlinie, unterschiedliche Hangneigung) mit größerem Flächenverbrauch wird von einem höheren Natürlichkeitsgrad und somit von einer höheren Wertigkeit der Bodenfunktionen ausgegangen. Eine größere Fläche wird für die naturnahe Gestaltung der Rückhaltebecken beansprucht, als dies bei einem reinen technischen Bauwerk der Fall wäre. Dadurch können punktuell temporäre Wasserbereiche mit Röhrichtpflanzen bzw. feuchte Mulden entstehen. Die Böschungshänge sowie Abstands- und Unterhaltungsflächen (+1.200 m²) werden extensiv gepflegt. Dadurch solle durch Sekundärentwicklung eine ungestörte Wiederherstellung des Bodenlebens ermöglicht werden.

Im konkreten Fall können die Rückhalteflächen abhängig von der Unterhaltungsform und -intensität durchaus eine viel höhere Bedeutung für die Fauna (z. B. Amphibien und Fledermäuse) erlangen.

Insoweit ist die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut "Boden" als eine "Nullsumme" zu betrachten, da einerseits der Eingriff in das Schutzgut "Boden" in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wurde, andererseits die Anlage einen höheren Wert als der Ausgangszustand besitzt.

Bei sachgerechter Planung der mit 2 und 3 gekennzeichneten Fläche stehen ca. 9.310 m² zur Verfügung, auf der sich Ruderalflure und ein "auwaldartiger Hartholzmischwald" punktuell oder linienförmig an die Form der Rückhalteanlagen anpassen und somit ihren naturnahen Charakter betonen. Darüber hinaus verstärkt die unmittelbare Nähe zur Pflanzung des "auwaldartigen Hartholzmischwaldes" das Bild einer geschlossenen Leitstruktur, die mit der Baumreihe von Fledermäusen genutzt werden kann. Dies wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Ein Gestaltungsplan könnte dabei helfen, in Abstimmung mit der UNB, diese Aufgabe zu verwirklichen.

B. Innerhalb der mit 4 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des Erlenwäldchens gilt Folgendes:

- ▶ Als Übergang zu den Flächen des Gewerbegebietes ist ein Waldsaum als extensiv gepflegte krautige Stauden- und Gräserflur mit einer Tiefe von 30 m zu entwickeln. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Herbst oder Winter alle 4 – 5 Jahre zulässig.

C. Innerhalb der mit 5 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Böschung der Autobahn A 39 gilt Folgendes:

- ▶ Die vorhandene Pflanzung an der Autobahnböschung ist auf einer Gesamtbreite von 15 m als Waldstreifen der Waldgesellschaft "Eichen-Hainbuchenwald" mit gestuftem Waldrandaufbau (Bäume I. Ordnung) und entsprechendem im Westen vorgelagertem Waldmantel aus strauchartigen Gehölzen und niedrig wachsenden Bäumen (II. Ordnung) zu entwickeln. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- ▶ Als Übergang zu den Flächen des Gewerbegebietes ist ein Waldsaum als extensiv gepflegte krautige Stauden- und Gräserflur mit einer Tiefe von ca. 25 m zu entwickeln. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Herbst oder Winter alle 4 – 5 Jahre zulässig.
- ▶ Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Düngung der Flächen sind unzulässig.

Begründung:

Die Entwicklung der vorgeschlagenen Maßnahmen an dieser Stelle erweitert die Durchgängigkeit der vorhandenen Biotope entlang der Schunter und der BAB 39. Sie bieten einen zusätzlichen geeigneten Lebensraum für bodenbrütende Vögel der Feldflur und schafft zugleich die Voraussetzung für Bruthabitate für Brutvögel der Gebüsche und Gehölze. Eine durchgehende Leitstruktur zwischen Schunterniederung und FFH-Gebiet 101 entlang der Autobahnböschung mit vorgelagertem Nahrungsraum wird geschaffen.

Darüber hinaus trägt diesen Bereich dazu bei den Fischotter von akustischen und insbesondere visuellen Beeinträchtigungen zu schützen.

Ersatzmaßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften"

In Beachtung des unmittelbar geltenden Artenschutzrechtes wird für den Verlust des Brut- und Nahrungsareals der Feldlerche bei kurzfristiger Umsetzung des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine 3,00 ha große, intensiv genutzte Ackerflur für 6 sachgerechte Lerchenfenster (jedes ca. 16 m² groß, mit Abstand zu Fahrgassen und min. 25 m von Feldrand) im Naturraum gesichert.

Schutzgüter Boden und Landschaftsbild

| | |
|--|----------|
| Gesamtfläche der betroffenen Schutzgüter | 4,335 ha |
| interne Ausgleichsfläche | 2,74 ha |
| externer Ausgleichsbedarf | 1,595 ha |

Die Flächengröße der im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Umfang von rd. 2,74 ha reicht nicht aus, um den Gesamtkompensationsbedarf (4,335 ha) im Bebauungsplan abzudecken.

Alle Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Liegenschaftskataster als Ackerland klassifiziert-auch das Flurstück Nr. 14, Flur 11 Gemarkung Flechtorf, das in der Biotoptypkartierung des Landkreises Helmstedt (2011) dem Biotoptyp Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit der Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet wird. Somit sind sie als Kompensationsfläche geeignet.

Der fehlende Kompensationsbedarf von 1,595 ha soll durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Als Fläche für die Ersatzmaßnahme steht das Flurstück 34/2, Flur 11, Gemarkung Flechtorf mit einer Gesamtgröße von 24.551 m² zur Verfügung. Die tatsächliche Nutzung des Flurstücks "über die Hirtenwiesen" besteht aus:

- ▶ Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche - Sportanlage 8.774 m² und
- ▶ Landwirtschaft - Ackerland 15.777 m².

Die der Gemeinde gehörende Kompensationsfläche befindet sich ca. 100 m südwestlich des Planbereichs und schließt im Norden in voller Länge nur durch die K 33 getrennt an die Kompensationsflächen des ersten Bauabschnitts des Gewerbegebietes an. Darüber hinaus liegt die Fläche in direkter westlicher Nachbarschaft zu den wertvollen Bereichen der Schunteraue.

Der für die Ersatzmaßnahme vorgesehene und im Liegenschaftskataster als Ackerland klassifizierte Teilbereich des Flurstücks ist mit Wertstufe 2 (durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägter Naturboden) einzustufen.

Durch die Herausnahme aus der ackerbaulichen Nutzung soll in erster Linie den Eingriff auf das Schutzgut "Boden" kompensieren. Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Breuer-Modell, das vorsieht, "soweit keine Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen, ... Flächen aus der intensiven agrarischen Nutzung zu nehmen und entsprechend zu entwickeln".¹⁶⁾ Dabei sollen "erheblich beeinträchtigte Funktionen und Werte des Bodens, einschließlich ihrer Regulationsfunktion für Grundwasser und Luft wiederhergestellt werden". Durch Nutzungsaufgabe und extensive Nachnutzung soll die physikalische Oberflächenstruktur des Bodens verbessert werden.

Die für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehende Gesamtfläche beträgt somit 18.462 m² (15.777 m² - Ackerfläche - und 2.685 m² - Teilfläche der Sportanlage).

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig liegt die Ersatzfläche innerhalb eines als Siedlungsfläche bauleitplanerisch gesicherten Bereiches.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Lehre wird für diese Fläche als Fläche des kommunalen Biotopverbundes das besondere Ziel der Vernetzung und Pufferung der nach Naturschutzrecht besonders geschützten und schutzwürdigen Gebiete vorgeschlagen.

Der Bebauungsplan "Rückwinkel & Rückanger III" sieht für die vorgeschlagene externe Kompensationsfläche eine naturschutzfachliche Aufwertung der Ackerfläche entsprechend der Neuentwicklung folgender Biotope vor:

- ▶ *im östlichen und westlichen Rand die Anlage einer 10 m breiten Baum-Strauch-Hecke mit Gehölzen der Hartholzaue [WHB mit Wertstufe V (III)],*
- ▶ *im zentralen Bereich die Entwicklung einer Ruderalflur,*
- ▶ *im südlichen Bereich sollte die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen werden.*

Von den 1,846 ha vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden jeweils 1,595 ha für den Ausgleich des eigentlichen Eingriffs zugeordnet. Die restlichen Kompensationsflächen von 0,25 ha können anderen Eingriffen zugeordnet werden.

Damit die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich des Bebauungsplanes weiter erfüllt bleibt, werden 1,846 ha Kompensationsflächen mit folgendem Inhalt entwickelt (Siehe Anhang Pkt. 15):

- ▶ *Auf der mit 6 und 8 gekennzeichneten Fläche entlang der K 37 ist eine 15 m breite Baum-Strauch-Hecke mit heimischen Gehölzen der Artenliste "Auwaldartiger Hartholzmischwald" zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.*
- ▶ *Die mit 7 gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Verhinderung der Verbu-*

¹⁶⁾ W. Breuer; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Seite 30; NLÖ, Hannover 1994.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

schung ist eine Mahd alle 3 – 4 Jahre zwischen Oktober und Februar zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.

- ▶ *Eine direkte oder indirekte Standortentwässerung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Düngung der Flächen sind unzulässig.*

Begründung:

Mit der Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung sollen erheblich beeinträchtigte Funktionen und Werte des Bodens, einschließlich ihrer Regulationsfunktion für Grundwasser und Luft wiederhergestellt werden.

Darüber hinaus schafft die Entwicklung der vorgeschlagenen Maßnahmen an dieser Stelle einen vielfältigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere die Voraussetzung für Bruthabitate für Wiesenvögel sowie eine Erweiterung des Korridors zwischen den FFH-Gebieten "Beienroder Holz" und "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg".

Unter Berücksichtigung des Aufwertungspotentials der vorgeschlagenen Ersatzfläche betrachtet die Gemeinde Lehre den Eingriff somit als ausgeglichen.

- Zitatende

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zum Teil im Bebauungsplan festgesetzt und werden zum Teil extern durch vertragliche Regelungen gesichert. Der Eingriffsregelung und den Erfordernissen der Flora-Fauna-Habitat-Gebiete wird also in angemessener Weise Rechnung getragen.

Aufgrund der Flächenversiegelung ist eine temporäre Unterversorgung der Sicker- oder Rieselquelle mit Schichtenwasser im westlich angrenzenden Erlenforst an der K 37 zwar theoretisch nicht auszuschließen jedoch nicht zwangsläufig.

Dieser naturnahe Quellbereich wird im Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels, März 2011) wie folgt beschrieben: "natürliche, dauerhafte oder periodische Grundwasseraustritte an der Erdoberfläche mit naturnaher Struktur, teilweise außerdem mit typischer Quellvegetation (kann fehlen); als Untertyp, auf größerer Fläche aus dem Boden sickerndes Quellwasser; meist sumpfige oder moorige Bereiche mit entsprechender Vegetation wie insbesondere Erlen- und Eschen-Quellwälder oder Quellsümpfe".

Die im Gelände angetroffene Quelle hat einen punktuellen Wasseraustritt im nordöstlichen Bereich des Erlenwäldchens und floss am 20.05.2014 als kleines Rinnsal auf einer Länge von ca. 20 m, umgeben von einem ca. 400 m² großen Quellsumpf mit Quellvegetation.

Eine signifikante Änderung des Wasserregimes der Rieselquelle im Erlenforst ist aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- die sich nördlich des Erlenwäldchens befindlichen Flächen bleiben bebauungsfrei, da sie als Kompensationsflächen ausgewiesen sind,
- entsprechend dem Geländegefälle ist der Zustrom des Schichtenwassers über den stauenden tonigen Bodenschichten von Norden nach Südosten gerichtet,
- die entzerrte Lage der neuen Gewerbeflächen östlich der Sickerquelle hat zur Folge, dass das Einzugsgebiet der Rieselquelle von der Bebauung gar nicht betroffen ist.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Sie wird hauptsächlich durch die von der Bebauung frei gehaltenen Kompensationsflächen gespeist.

Die Zeitangabe der Bildaufnahme dient der Nachvollziehbarkeit des verwendeten Fotomaterials. Das Gewerbegebiet besteht seit über 10 Jahren und das Erlenwäldchen wurde vom Verfasser des Umweltberichtes zu unterschiedlichen Jahreszeiten auch im Sommer mehrmals untersucht, ohne dass ein Trockenfallen der Sickerquelle festgestellt wurde. Sollte das "Rinnsal" zeitweise versiegen, kann dies im Sinne eines periodisch austretenden Schichtenwassers als Folge eines trockenen Jahres durchaus auf natürliche Art und Weise erfolgen. Ein Verschwinden des § 30-Biotops ist aber nicht zu befürchten.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander wird es als angemessen erachtet, der Nachfrage nach Gewerbebauplätzen durch die vorliegende Planung Rechnung zu tragen und dabei die Ausgleichsmaßnahmen in Form der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet und durch städtebauliche Verträge die externen Maßnahmen zu sichern. Dies gilt insbesondere für den Artenschutz. Die Sicherung der erforderlichen Lerchenfenster als vorgezogene Maßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

2.8 Denkmalpflege

Denkmale sind in der Nähe des Änderungsbereichs nicht bekannt. Konkrete Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor. Es gibt allerdings Indizien für eine frühere Siedlungstätigkeit in diesem Bereich, wie z. B. die Eintragung einer vermuteten Wüstung in der "Karte des Landes Braunschweig im 18. Jahrhundert", die allgemeine Lagegunst für eine Besiedlung sowie die Funddichte in der übrigen Gemarkung Flechtorf.

Sollten bei Erdarbeiten Funde auftreten, so sind diese der Bezirksarchäologie zu melden.

2.9 Flächenbilanz

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rd. 11,02 ha eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Straßenverkehrsflächen im Umfang von 0,64 ha werden zur Sicherung der Erschließung der neuen Gewerbegebiete und zur Erfassung der örtlichen Verhältnisse im bestehenden Gewerbegebiet in die Planung einbezogen. Entlang der Kreisstraße K 37 und der Bundesautobahn BAB 39 werden 2,78 ha Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um einerseits den Fledermauskorridor an der Kreisstraße und andererseits Ausgleichsmaßnahmen für die vorbereiteten Eingriffe zu sichern. Der Plangeltungsbebereich umfasst insgesamt 14,44 ha.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

| Gebietscharakter | Fläche ¹⁷⁾ | Anteil |
|-------------------------|------------------------------|---------------|
| Gewerbegebiet | 11,02 ha | 76,3 % |
| Straße | 0,64 ha | 4,4 % |
| Grünfläche, öffentlich | 2,78 ha | 19,3 % |
| Gesamtfläche | 14,44 ha | 100 % |

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die durch die örtliche Bauvorschrift getroffenen Regelungen gelten für den gesamten Plangeltungsbereich. Ein harmonisches Landschaftsbild und eine angemessene Fernwirkung an der Autobahn sind so gewährleistet.

Die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" im Westen der Bundesautobahn BAB 39 an der Anschlussstelle Flechtorf / Wolfsburg in mittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal". Ferner befindet sich im Norden das FFH-Gebiet "Eichen- und Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und im Süden von Flechtorf das FFH-Gebiet "Beienroder Holz", deren wertbestimmende Arten u. a. die Mopsfledermäuse sind, die ihren Wanderkorridor entlang der K 33 und K 37 sowie der Autobahn haben.

Durch die Festlegung der Mindestanforderungen für Werbeanlagen soll das Baugebiet in die Eigenart der Landschaft eingefügt werden. Darüber hinaus sollen Disharmonien im Landschaftsbild vermieden und eine angemessene Fernwirkung gewährleistet werden. Gleichzeitig sollen Beeinträchtigungen der Fledermauswanderung zwischen den FFH-Gebieten vermieden werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand in der freien Landschaft bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünsche der Gewerbetreibenden Rechnung tragen. Ferner wird durch die Örtliche Bauvorschrift dafür Sorge getragen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch flackernde, blinkende oder laufende Werbung beeinträchtigt werden. Die Regelungen dienen insofern vor allem auch der Vorbeugung vor Gefahren im Straßenverkehr. So wird den Vorgaben des Fernstraßengesetzes zur Gestaltung von Werbeanlagen im Bereiche der Baubeschränkungszone in besonderer Weise Rechnung getragen und so werden Irritationen für Autofahrer auf der Autobahn vermieden.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III".

¹⁷⁾ Rechnerische Differenzen beruhen auf Ab- bzw. Aufrundungen

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen.

Zu § 2: Das Baugebiet liegt im Nordosten von Flechtorf zwischen der Bundesautobahn BAB 39 und der Landesstraße L 295 an der Kreisstraße K 33 in mittelbarer Nachbarschaft zu dem Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal". Dieser Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet mit besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Naturerleben zu betrachten. Aufgrund der Topographie und der Lage an der Autobahn ist das Gewerbegebiet weithin einsehbar. Aus diesem Grund wird es als sinnvoll erachtet eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu sichern. Es werden also Werbeanlagen nur als feststehende Werbetafeln oder Objekte mit unbewegtem Licht zugelassen. Neben der besseren gestalterischen Einbindung in die Landschaft können so Irritationen für die Tierwelt und Autofahrer auf der Autobahn vermieden werden, ohne die Gewerbetreibenden über die Maße einzuschränken.

Auf die gesonderte Regelung zur Höhe der Werbeanlagen wird verzichtet. Durch die gesetzlichen Regelungen im Fernstraßengesetz und im Niedersächsischen Straßengesetz werden Höhenbeschränkungen in der jeweiligen Bauverbots- und der Baubeschränkungszone getroffen, die die Gemeinde im Hinblick auf die Höhe der Werbeanlagen für ausreichend erachtet.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 03.11.2014 teilt **die LGLN Regionaldirektion Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist am 06.11.2014 auf Folgendes hin:

Insgesamt sollten zusammenhängende Planbereiche erst baulich aufgefüllt werden. Dadurch lassen sich Flächenzerschneidungen vermeiden und landwirtschaftliche Flächen könnten möglichst lange genutzt werden. Daher sollte eine Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Planentwurf unbedingt auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmt sein, um die Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen zu begründen.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die verkehrliche Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin zu gewährleisten ist. Die vorgesehene Anpflanzung von hochstämmigen Gehölzen sollte so erfolgen,

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

dass gegebenenfalls verbleibende Nutzflächen möglichst wenig beschattet werden. Von der Planung gegebenenfalls berührte Dränagen sind abzufangen.

- Verkehrliche Erschließung

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** teilt am 03.11.2014 Folgendes mit:

Durch die Verkehrszunahme ist die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage an der Kreuzung L 295/ K 33 zu überprüfen. Gegebenenfalls werden Änderung an der Lichtsignalanlage bzw. ein Umbau des Einmündungsbereiches erforderlich. Sollten Änderungen aufgrund der Ausweisung des Gewerbegebietes notwendig werden, wären die Kosten von der Gemeinde zu tragen und die Mehrkosten der Unterhaltung dem Land nach der Ablösungsbeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen. Die Änderungen sind mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel abzustimmen.

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.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover** gibt am 13.11.2014 folgende Hinweise:

Ich kann dem geplanten Bebauungsplan außerdem nur zustimmen, wenn die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) beachtet werden, d. h.

- Werbeanlagen nur am Ort der Leistung
- Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20 m
- keine Prismenwendeanlagen
- keine Lauflichtbänder
- keine Rollbänder
- keine Filmwände
- u. a.

Diese Kernaussagen des ARS 32/2001 bitte ich als nachrichtlichen Hinweis in den Planentwurf aufzunehmen, um durch eine klare Aussage zur Genehmigungsfähigkeit von Werbeanlagen im Einflussbereich der Autobahn, den Verwaltungsaufwand bei der Bearbeitung von Baugesuchen bereits im Vorfeld zu verringern und die Verkehrssicherheit auf den verkehrsreichen Autobahnen zu gewährleisten.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der BAB 39 für das Plangebiet im Nahbereich der Autobahn keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Der **Ortsrat Flechtorf** gibt in seiner Sitzung am 19.02.2015 folgende Planungsbeiträge:

Die Ortsratsmitglieder betonen, wie wichtig Ihnen die Beleuchtung und die Weiterführung des Fußweges im Zuge der Ausbauplanung sind. Herr (...) merkt an, dass eine Beleuchtung im Bereich des Rettungsweges sinnvoll ist. Herr (...) entgegnet, dass dies wegen des Fledermauskorridores sehr kontraproduktiv wäre.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Des Weiteren bittet Herr (...) darum, im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes, bezüglich des hohen Verkehrsaufkommens, einen grünen Rechtsabbiegerpfeil zum Gewerbegebiet zu berücksichtigen

- Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 19.11.2014 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgende Hinweise:

Auf jeden Fall wird es erforderlich sein, vor Baubeginn eine Verwaltungsvereinbarung ("Kreuzungsvereinbarung") zwischen der Gemeinde und meinem Hause als Straßenbaulastträger abzuschließen, die neben Ausbaustandards und Unterhaltungspflichten insbesondere auch die Kostentragung regelt. Diese wird hier in Anwendung des § 34 Abs. 1 NStrG der Gemeinde als Trägerin der neu hinzutretenden öffentlichen Straße zu fallen. Soweit eine Verlängerung des Geh- und Radweges und ein Ausbau des Knotenpunktes ins Auge gefasst werden, bedarf es außerdem der Schaffung entsprechenden Baurechts. Meinerseits sähe ich mich angesichts des erheblichen Zeitaufwandes nicht in der Lage, ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren durchzuführen, statt dessen könnte dieses Baurecht nach § 38 Abs. 3 NStrG aber auch durch eine Einbeziehung der benötigten Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen werden. Angesichts der Schwierigkeiten beim Grunderwerb plane ich derzeit auch keine entsprechende Baumaßnahme.

Am 24.10.2014 teilt der **Wasserverband Weddel-Lehre** Folgendes mit:

1. Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Erweiterung des bestehenden Trinkwasserortsnetzes gewährleistet. Im Bereich der Nikolaus-Otto-Straße ist in Verlängerung der Straße in östliche Richtung bis zur BAB-39 und dann in südliche Richtung ein Schutzstreifen von 12 m Breite für den Bau einer geplanten Trinkwasser-Transportleitung vorzusehen (siehe anliegenden Übersichtsplan).
2. Im Baugebiet ist eine Trennkanalisation vorzusehen. Der Schmutzwasserkanal muss eine Mindestgröße von DN 200 und der Niederschlagswasserkanal eine Mindestgröße von DN 300 aufweisen. Sollte eine Freigefälleleitung nicht an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden können, so ist eine Pumpstation nach Vorgabe des Wasserverbands zu errichten, deren Druckleitung aus PE bis zum Freigefällekanal verlegt wird.
3. Es muss eine mit dem Wasserverband abgesprochene Regenrückhaltung vorgesehen werden, welche mindestens 6 % der Gesamtfläche des angeschlossenen Bereichs umfasst. Wird das Niederschlagswasser aus der Rückhaltung in einen Graben bzw. ein Gewässer eingeleitet, so ist vorab eine Einleitgenehmigung mit dem Landkreis abzustimmen.

Am 29.01.2015 gibt er folgenden Hinweis:

Für den Trassenverlauf der Transportleitung im Gewerbegebiet werden wir eine neue Planung erstellen. Eventuell benötigen wir den Trassenstreifen Richtung A 39 nicht mehr, den neuen Trassenverlauf werden wir Ihnen im Februar mitteilen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Am 23.04.2015 teilt er ergänzend Folgendes mit:

Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes gewährleistet. Von der Nikolaus-Otto-Straße ist über die geplante Stichstraße in Richtung Süden ein Ringschluss auf die Transportleitung in der Kreisstraße 37 vorgesehen. Hierzu ist eine Leitungstrasse von 3,0 m Breite innerhalb des Rettungsweges vorzusehen. Eine Ausführungsplanung muss mit dem WWL abgesprochen werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll dezentral über zwei Schmutzwasserdruckleitungen d 63 aus PE erfolgen, welche an den SW-HK in der nördlichen Straße angeschlossen werden. Die Schmutzwasserhausanschlüsse werden über einen Abzweig mit Schieber und einem PE Übergabeschacht DN 1000 mit Rückschlagventil 1,0 m auf dem betreffenden Grundstück angeschlossen. Jedes Grundstück benötigt eine eigene separate Pumpstation für das Schmutzwasser, für die der jeweilige Eigentümer bau- und unterhaltungstechnisch selbst verantwortlich ist.

Die Niederschlagswasserkanalisation muss hydraulisch den zusätzlichen Flächen angepasst und vergrößert werden. Die Niederschlagswasserhausanschlüsse DN 150 aus Fabekun HS Rohr in blau werden über einen Abzweig und einem Übergabeschacht DN 400 in blau auf dem Grundstück angeschlossen. Die Einleitmengen für jedes Grundstück müssen eingehalten werden, ggf. muss eine private Regenrückhaltung bzw. Drossel vorgesehen werden.

Das bestehende Regenrückhaltebecken soll aufgegeben werden. Es soll nur ein neues Regenrückhaltebecken im südwestlichen Teil des Erschließungsgebiets an der Kreisstraße 37 entstehen. Das Regenrückhaltebecken soll als Trockenbecken und ohne Zauanlage ausgeführt werden.

Eine Änderung der Einleitgenehmigung ist im Namen des WWL vorzusehen und nach Rücksprache beim LK Helmstedt zu beantragen.

Mit Schreiben vom 18.11.2014 gibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK- Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- 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 in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.

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 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Denkmalpflege

Mit seinem Schreiben vom 19.11.2014 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgende Hinweise:

Archäologische Fundstellen sind bisher weder im Planbereich selbst noch in dessen näherer Umgebung bekannt. Der Planbereich weist jedoch wegen seiner nach Südwesten abfallenden Hanglage eine Lagegunst für eine frühzeitliche Besiedlung auf, die – gemeinsam mit entsprechenden Funden in vergleichbarer Lage in der Gemarkung Flechtorf – auf eine gewisse Fundhöflichkeit schließen lässt. Außerdem vermutet das Blatt 3630 der "Karte des Landes Braunschweig im 18. Jahrhundert" eine Wüstung im Planbereich. All dies legt eine archäologiefachliche Begleitung der Tiefbauarbeiten für die Erschließungsanlagen als in der Regel erste Baumaßnahmen nahe, um einen klaren Überblick zu erhalten. Ansprechpartnerin in meinem Hause für eine diesbezügliche Abstimmung wäre Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl-**2205**. Sollte es tatsächlich zu archäologischen Funden kommen, so würde dies insbesondere eine Informationspflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause oder gegenüber der Gemeinde sowie bestimmte Verhaltensmaßregeln auslösen.

Mit seinem Schreiben vom 23.04.2015 wiederholt der **Landkreis Helmstedt** dies dem Grunde nach.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Altablagerungen

Am 19.11.2014 teilt der **Landkreis Helmstedt** Folgendes mit:

Im Planbereich ist eine belastete Bodenfläche bekannt, die im vorliegenden Planentwurf mit einer Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB versehen worden ist. Hierzu liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahre 2012 vor, das zwar auf ein konkretes Projekt hin erstellt worden ist, darüber hinaus aber auch allgemeine Erkenntnisse vermittelt. Daraus ergibt sich, dass für diesen Bereich eine bauliche Nutzung keineswegs generell ausgeschlossen ist, jedoch bestimmte Vorkehrungen berücksichtigt werden müssen.

- Dies betrifft einerseits unmittelbar die Baukörper, bei deren Planung geprüft werden muss, ob erhöhte Sulfatgehalte im Schichtenwasser zu einer Korrosion an den (Beton-) Fundamenten führen können. Bodenaushub wird ordnungsgemäß zu entsorgen sein; bei einer Verwertung sind die Technischen Regeln zur Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten, die derzeit mit dem Stand November 2004 vorliegen.
- Andererseits ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem betroffenen Gelände ausgeschlossen, um eine Auswaschung und unkontrollierte Ausbreitung von Schadstoffen zu verhindern. Bei der Planung der Grundstücksentwässerung wird sicherzustellen sein, dass es nicht zu einem Einstau oder Austritt von belastetem Schichtenwasser kommen kann.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage durchgeführt.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.10.2014 zur Stellungnahme bis zum 14.11.2014 aufgefordert.

5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 26.03.2015 bis einschließlich 27.04.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2015 über die Offenlage informiert. Das Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

6.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

6.1 Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in der Gemeinde Lehre unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Flechtorf / Wolfsburg zur BAB 39 dazu, einen Standort für gewerbliche Nutzungen u. a. Konfektionierung, Vormontage und Logistik insbesondere auch von Waren für die Automobilindustrie in der Region zu erweitern und auch Bauplätze für kleiner sonstige Gewerbebetriebe vorzuhalten. Gleichzeitig soll die Errichtung von Verwaltungen ermöglicht werden. Damit wird aktuell immer wieder an die Gemeinde herangetragene Nachfragen entsprochen.

Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen,
- Inanspruchnahme einer verkehrsgünstig gelegenen, gut erschlossenen Fläche am Ostrand des Oberzentrums Wolfsburg an der L 295 und BAB 39,
- Auslastung bestehender technischer Infrastrukturen,
- Erfüllung der grundzentralen Aufgabe im Hinblick auf die gewerbliche Wirtschaft und Deckung der Nachfrage, die im Hauptort nicht befriedigt werden kann,
- Erhalt und Weiterentwicklung des Biotopverbundes zwischen den Flora-Fauna-Habitat-Gebieten "Wälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und "Beienroder Holz" über das Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" und den "Schuntersee" hinweg,
- Erhalt und Weiterentwicklung des Fledermausflugkorridors entlang der K 33 über die Ausgleichsmaßnahmen und das Erlenwäldchen zum Schuntersee und darüber hinaus zum Beienroder Holz.

Aus diesem Grund werden rund 11,02 ha Gewerbegebiete festgesetzt, in denen es auf Grund der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,8 zu einer Versiegelung von maximal 8,82 ha Fläche kommen kann. Weiterhin werden 2,78 ha Grünflächen festgesetzt, von denen der überwiegende Teil für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für unterschiedliche Maßnahmen gesichert werden. Die Erschließung erfolgt durch Anbindung an die "Nikolaus-Otto-Straße". Es werden im Umfang von 0,64 ha Straßen und Wege festgeschrieben.

Aufgrund ihrer Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg ist Lehre auch von daher als Gewerbestandort gefragt. Dies gilt umso mehr, als in Flechtorf eine Anbindung an die Landesstraße L 295 (ehemals B 248) und die Bundesautobahn BAB 39 und in Wendhausen an die BAB 2 besteht. Die vorliegende Angebotsplanung wird insofern als angemessen erachtet.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Zur Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt, der Landschaftsplan der Gemeinde Lehre einschließlich seiner Fortschreibung und die Waldfunktionenkarte in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet.

Zudem fanden umfangreiche örtliche Bestandsaufnahmen und Kartierungen im Hinblick auf das Artenschutzrecht und zum Nachweis der Verträglichkeit mit den Flora-Fauna-Habitat-Gebieten statt.

Aufgrund der Lage zwischen den Flora-Fauna-Habitat-Gebieten ist bereits bei der Entwicklung der 20. Änderung des alten Flächennutzungsplanes sowie der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit integrierter Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Beide kamen zu dem Ergebnis, dass die Planung so realisiert werden kann, dass am Ende Beeinträchtigungen der Integrität der FFH-Gebiete und des Europäischen Vogelschutzgebietes oder des Schutzzweckes maßgeblicher Bestandteile dieser Gebiete in Anlehnung an ihre festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele durch das Bauvorhaben nicht erfolgen und keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen im Hinblick auf die übrigen Umweltbelange verbleiben. Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II" mit örtlicher Bauvorschrift wurde die FFH-Verträglichkeitsprüfung überprüft und konnte im Ergebnis bestätigt werden.

Die Bestandserfassung der Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Frühjahr und Sommer 2011 großräumig (rd. 1.000 ha) in dem seinerzeit abgestimmten Raum überprüft. Auf Grund des Ergebnisses der Überprüfung des Umweltzustandes konnte und kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung aller im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II" mit örtlicher Bauvorschrift festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der Flora-Fauna-Habitat-Gebiete vorliegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" mit örtlicher Bauvorschrift werden im Hinblick auf die Ziele zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Vernetzung der FFH-Gebiete die Planfestsetzungen sinngemäß in gleicher Weise fortgeschrieben. Die wesentlichen Leitstrukturen und die Biotopvernetzung werden weiterentwickelt.

Auf Grund der Hinweise zur Umweltprüfung im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt, sind seit Oktober 2013 weitere umfangreiche Faunakartierungen durchgeführt worden. Dieses Monitoring hat u. a. im Hinblick auf den Fledermauskorridor ergeben, dass dieser sehr gut angenommen wird. Da die Gemeinde mit Ihrer Planung die Grundzüge der vorherigen Planungen für den Gewerbestandort fortschreibt, geht sie davon aus, dass nach Realisierung aller von ihr festgesetzten Maßnahmen auch für die Zukunft keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft verbleiben werden und Beein-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

trächtigungen der festgelegten Ziele der FFH-Gebiete nachweislich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an einen Erlenwald an. Durch die Planfestsetzungen wird eine Waldsaumzone mit einer Breite von 30 m ab der Grundstücksgrenze gesichert. Damit ist sichergestellt, dass die nächstgelegene Bebauung einen angemessenen Abstand auch im Sinne der Gefahrenabwehr zu dem Erlenwald halten wird. Dabei wird die Höhe der vorhandenen Bäume mit ca. 25 – 30 m abgeschätzt.

Die maximale Höhe der Schwarzerle wird in der Literatur sehr häufig mit 30 m angegeben. Die Höhe von 35 bis 40 m kann in Ausnahmefällen z. B. in Parks oder in Schutzgebieten erreicht werden. Da die Art im Vergleich zu anderen Baumarten kurzlebig ist (80 bis 120 Jahre) und die Fläche sich in privater Hand befindet (frühes Fällen), geht die Gemeinde davon aus, dass der vorgesehene Abstand zur Bebauung mit 30 m bei der Gefahrenabwehr und die Waldbewirtschaftung ausreichend ist. Die Planung erfolgt zudem in Abstimmung mit dem Waldeigentümer, der den Wald auch bewirtschaftet. Die Gemeinde wird einvernehmliche Regelungen mit dem Waldeigentümer zum rechtzeitigen Fällen der Bäume am Waldrand im Hinblick auf die Gefahrenabwehr treffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte auch die Eingriffsbilanzierung. Die Gesamtfläche der betroffenen Schutzgüter beträgt demnach 4,335 ha. Im Planbereich werden im Umfang von 2,74 ha interne Ausgleichsflächen gesichert. Es verbleibt ein Defizit. Der externe Ausgleichsbedarf beträgt 1,595 ha.

Die Flächengröße der im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Umfang von rd. 2,74 ha reicht nicht aus, um den Gesamtkompensationsbedarf (4,335 ha) im Bebauungsplan abzudecken.

Alle Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Liegenschaftskataster als Ackerland klassifiziert- auch das Flurstück Nr. 14, Flur 11 Gemarkung Flechtorf, das in der Biotoptypkartierung des Landkreises Helmstedt (2011) dem Biotoptyp Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit der Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet wird. Somit sind sie als Kompensationsfläche geeignet.

Der fehlende Kompensationsbedarf von 1,595 ha soll durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, die durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind also zum Teil im Bebauungsplan festgesetzt und werden zum Teil extern durch vertragliche Regelungen gesichert. Der Eingriffsregelung und den Erfordernissen der Flora-Fauna-Habitat-Gebiete wird also in angemessener Weise Rechnung getragen.

Hinsichtlich des Artenschutzrechtes ist als vorgezogene Maßnahme die Sicherung der erforderlichen Lerchenfenster in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Im Planverfahren wurden insbesondere Planungsbeiträge zur Erschließungssituation und zum Immissionsschutz, zur Lage zwischen den Flora-Fauna-Habitat-Gebieten, zur Gefahrenabwehr im Hinblick auf erforderlichen Waldabstand, zur Oberflächenentwässerung

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

rung sowie zur Ver- und Entsorgung gegeben. Diese waren teils Gegenstand der Umweltprüfung und wurden in die Begründung eingearbeitet.

Weitere Hinweise bezogen sich auf den im Plan gekennzeichneten Altstandort, das mögliche Vorkommen von Abwurfkampfmitteln und mögliche archäologische Bodenfunde sowie das erforderliche Vorgehen beim Auffinden von Hinweisen darauf bei Erdarbeiten.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in die Begründung eingearbeitet worden und/ oder zum Gegenstand der gemeindlichen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht worden.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

7.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- und Wegeflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

7.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Die Gemeinde wird die Straßen dann übernehmen.

7.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Realisierung des Gebietes ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen, der die erforderlichen Erschließungsanlagen herstellen und später der Gemeinde übertragen wird. Der Gemeinde werden hieraus also voraussichtlich keine Kosten entstehen.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Auf Grund der Topographie erfolgt die Oberflächenentwässerung nach Süden in das Regenwasserrückhaltebecken, das für das Baugebiet "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" bereits angelegt wurde. Es ist so dimensioniert, dass das Oberflächenwasser aus diesem Bauabschnitt dort zwischengespeichert werden kann.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung auf den privaten Grundstücken ist die Satzung des Wasserverband Weddel Lehre für die Oberflächenwasserableitung im Einzelfall abhängig von der Art der Nutzung zu beachten.

Das auf den Grundstücken auf überdachten Flächen (Ausnahme: Metallgedeckte Dächer) anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern. Das auf den Grundstücken auf befestigten Straßen-, Parkplatz- und Metalldachflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern und qualitativ zusätzlich gemäß DWA Merkblatt 153 zu bewerten. Danach evtl. erforderliche Behandlungsanlagen sind ebenfalls auf den Grundstücken einzurichten. Die Abgabemenge des Notüberlaufs der Regenrückhaltemaßnahme darf den Wert HQ_1 , d. h. die von dem unbebauten Grundstück anfallende Menge nicht überschreiten.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Schmutzwassernetz.

Träger der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Wasserversorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 26.03.2015 bis einschließlich 27.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

Lehre, den

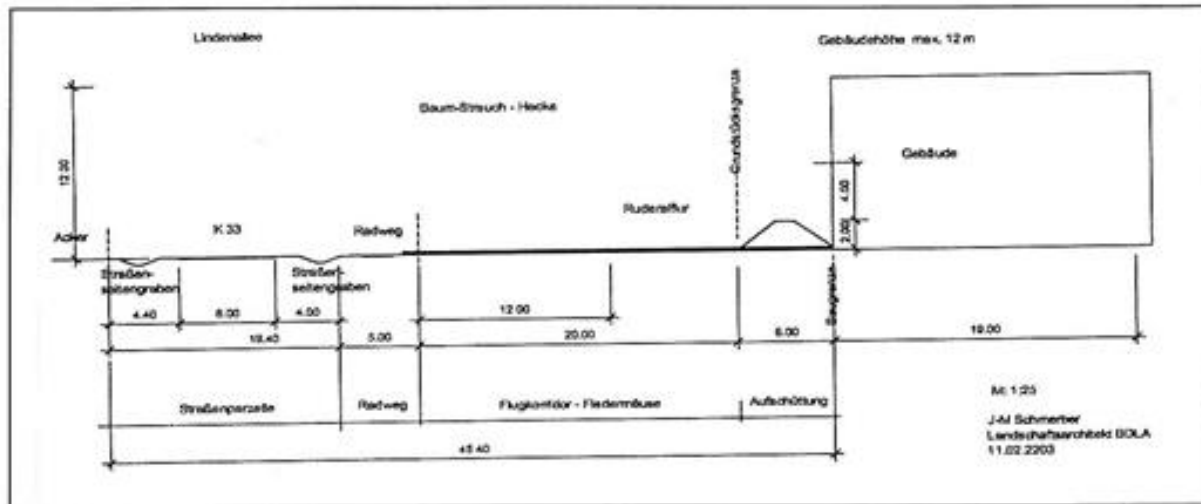
.....
(Bürgermeister)

11.0 Anlagen

11.1 Lärmpegelbereiche



11.2 Fledermauswanderungskorridor- Profilskizze



Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan: Umweltbericht
