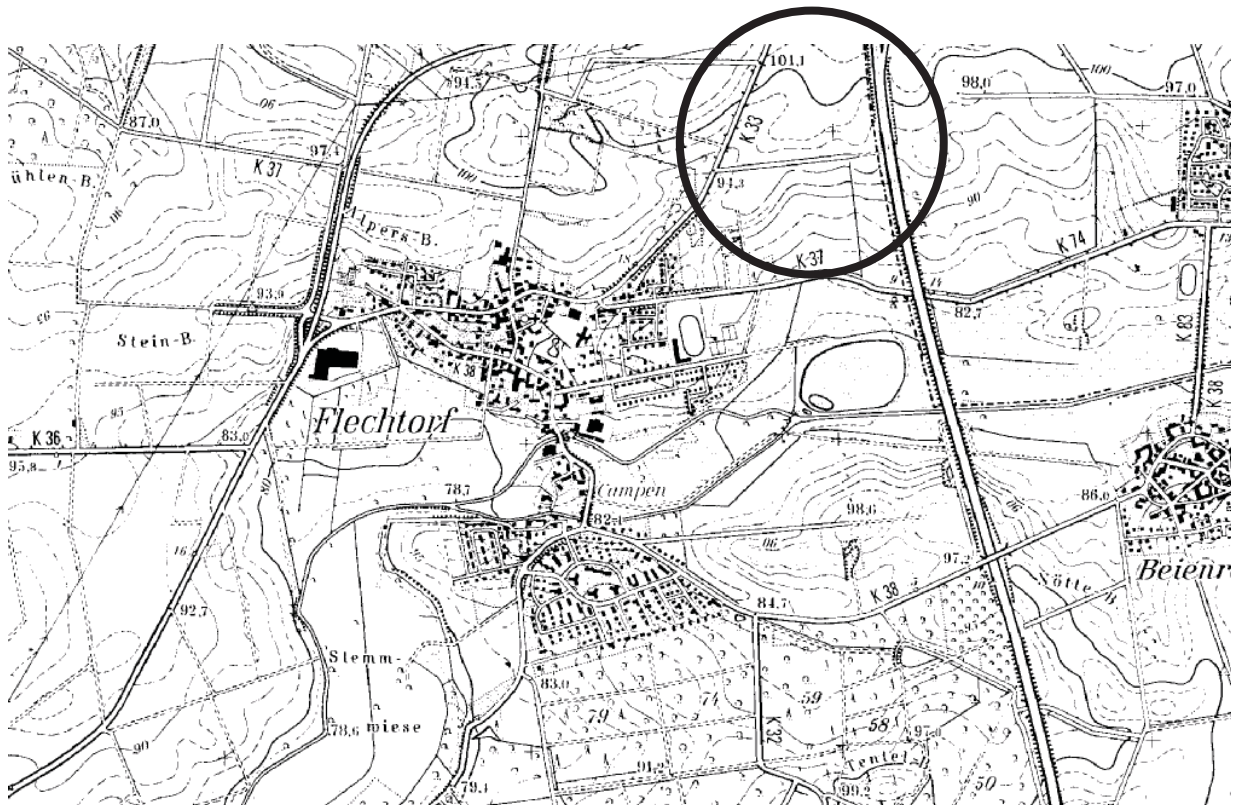


Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II"

mit Örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 07 / 2013
§ 10 (1) BauGB

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

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	8
2.1 Gewerbegebiete (GE)	8
2.2 Verkehrsflächen	10
2.3 Grünflächen	11
2.4 Altlasten und Altablagerungen	11
2.5 Ver- und Entsorgung	12
2.6 Immissionsschutz	14
2.7 Grünordnung und Landespflge	17
2.8 Denkmalpflege	18
2.9 Flächenbilanz	18
3.0 Begründung der Örtlichen Bauvorschrift	19
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	26
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	26
5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden	26
5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	26
6.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	26
6.1 Planungsziel	26
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	27
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	30
7.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts	30
7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	30
7.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	30
7.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	30
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	30
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	30
10.0 Verfahrensvermerk	31
11.0 Anlagen	32
11.1 Lärmpegelbereiche	32
11.2 Fledermauswanderungskorridor- Profilskizze	33
Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan: Umweltbericht	34

Teil 1 Begründung zum Bebauungsplan

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus 8 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 Bundesstraße B 248 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 A 39 (Wolfsburg-A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Flechtorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes im Kreuzungsbe- reich der Autobahn A 39 und der Bundesstraße B 248. Hier besteht eine Autobahn- anschlussstelle. Über die Autobahnen und die Bundesstraße ist die Gemeinde in das überregionale Straßennetz eingebunden. Die Einbindung in die regionalen Verkehrs- netze 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. Nordöst- lich an der Kreisstraße K 33 in verkehrsgünstiger Lage zur A 39 und der Bundesstra- ße B 248 an der Autobahnanschlussstelle an der Grenze zum Oberzentrum Wolfs- burg 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. 10 ha Fläche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, z. B. Konfektionierungs-, Montage- und Logistik- betrieben sowie Verwaltungen vorbereitet.

An diesem national und international bedeutsamen Verkehrsknotenpunkt wird durch die vorliegende Angebotsplanung die Infrastruktur gestärkt und die Grundvorausset- zung 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 Innova- tionsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

Die Ortschaft Flechtorf liegt nordöstlich des Grundzentrums Lehre zwischen der Bun- desstraße B 248 und der Bundesautobahn A 39 an der Kreisstraße K 33. Flechtorf ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung, was mit der Lage zwi-

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

schen dem Braunschweig-Wolfsburger Staatsforst und dem Beienroder Holz sowie am Schuntertal begründet ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 ist der zur Planung herangezogene Bereich im Wesentlichen ohne besondere zeichnerische Festlegungen dargestellt.

Entlang der Kreisstraße 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 befindet sich eine Lindenallee. Diese wird durch die Festsetzung von Grünflächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfasst. Nördlich des Änderungsbereiches sind im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorranggebiete für Leitungstrassen für eine 110 und eine 380 kV-Freileitung dargestellt. Diese sind in den Darstellungen mit ihren Schutzstreifen enthalten. Damit wird der Vorgabe gemäß IV 3.3 (3) der beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes entsprochen.

Südlich angrenzend an das bestehenden Gewerbegebiet "Rückwinkel & Rückanger" mit seinen Ausgleichsflächen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal", das im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (8)) festgelegt ist. Im Norden 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 Bundesstraße B 248 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.

Im Rahmen einer informellen Voranfrage beim Zweckverband Großraum Braunschweig wurde bereits signalisiert, dass die Bauleitplanung voraussichtlich als an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet wird.

Die Gemeinde trägt den raumordnerischen Vorgaben durch die Festsetzung von Gewerbebauflächen und Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung.

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 (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 seit dem 05.06.2012 in der Fassung der 13. Änderung wirksam. Dargestellt sind Gewerbebauflächen im Umfang von rd. 10,10 ha.

Entlang der K 33 wurde der Fledermauskorridor, der das Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiet) "Beienroder Holz", in dem u. a. die Wochenstuben der Mopsfledermaus wertbestimmend sind, mit dem FFH-Gebiet "Eichen- und Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg", das als Nahrungshabitat 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.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen. Der vorliegende Bebauungsplan, der u. a. Gewerbegebiete und Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Gleichzeitig ändert der Bebauungsplan einen 5 m tiefen Streifen des südlich angrenzenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger", um eine Verzahnung beider Gewerbegebiete zu erreichen.

Bereits im Zuge der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - im Rahmen der Entwicklung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes - sowie der seinerzeit parallel betriebenen Neuaufstellung ist der Gesamtbereich des Gewerbebestandes zwischen Ortsrand und Bundesstraße B 248 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 § 30 BNatSchG als geschützte Biotop bzw. Landschaftsbestandteile innerhalb der Schunteraue gelten (Altarme, Röhrichte und Grünland auf nassen bis wechselfeuchten Standorten) hat sich im Rahmen des grünordnerischen Begleitplanes sowie der FFH-Verträglichkeitsprüfung die Eignung dieser Bereiche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herausgestellt. Unter der Voraussetzung, dass damit eine Vernetzung der Biotop 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⁾

Die aktuelle Beurteilung des Umweltzustandes⁴⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Vorgaben zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft ins-

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

⁴⁾ ebd.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

besondere des Fledermauswanderungskorridors am Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und der Flora-Fauna-Habitatsverträglichkeitsprüfung 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.

Da die Erschließung des Bereiches von der Kreisstraße K 33 her erfolgt, wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine neue Kreuzung und Zufahrt mit Linksabbiegespuren gesichert. Die Planung hierzu wurde mit den Straßenbaulastträgern der Kreisstraße und bzgl. der erforderlichen Aufstellflächen zur Kreuzung an der Bundesstraße mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Wolfenbüttel abgestimmt. Die Planung für die Linksabbiegespur und die Kreuzung liegt den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen zugrunde. Es wird gem. § 38 (3) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) das Planfeststellungsverfahren für die Zufahrt durch den Bebauungsplan ersetzt. Durch die neue Kreuzung wird der vorhandene Graben gequert und verrohrt. Hierfür ist eine Breite von maximal 13 m vorgesehen. Vor Planvollzug ist hierfür beim Umweltamt beim Landkreis Helmstedt der entsprechende Antrag zu stellen.

Für die neue Einmündung ist eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger (Landkreis Helmstedt) von der Gemeinde abzuschließen.

- Weitergehende Planungen

Der Landkreis Helmstedt hatte des Weiteren einen Radweg entlang der K 33 von der Einmündung der "Nikolaus-Otto-Straße" nach Norden bis zur Bundesstraße geplant. Die Planung wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Durch die Planung für die Linksabbiegespur und die Einmündung wurden im Detail Änderungen erforderlich. Zwei Feldzufahrten werden künftig nicht mehr benötigt und im Einmündungsbereich wurde der Radweg nach Osten verschwenkt. Die Planung hierfür wurde vom Ingenieurbüro Hartung und Trappe erstellt und ist im Bebauungsplan enthalten.

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

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 (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 A 39 dazu, einen Standort für gewerbliche Nutzungen z. B. Konfektionierung, Vormontage und Logistik insbesondere auch von Waren für die Automobilindustrie in der Region zu erweitern. Gleichzeitig soll die Errichtung von Verwaltungen ermöglicht werden. Damit wird aktuell immer wieder an die Gemeinde herangetragene Nachfragen entsprochen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen,
- Inanspruchnahme einer verkehrsgünstig gelegenen, gut erschlossenen Fläche am Ostrand des Oberzentrums Wolfsburg an der B 248 und A 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,
- Weiterentwicklung des Biotopverbundes vom Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Wälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und "Beienroder Holz" über das Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" und den "Schuntersee" hinweg,
- Erhalt und Weiterentwicklung des Feldermausflugkorridors entlang der K 33.

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 Bundesstraße B 248 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. Aktuell liegen verschiedene Anfragen aus dem Umfeld der Automobilindustrie, für Qualitätssicherung und verschiedenen Handwerksbetrieben sowie dem Beherbergungsgewerbe vor. Dem trägt die Gemeinde durch den vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II" 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 den im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgehaltenen Sonderbauflächen für den Autorastpark mit Logistik in Wendhausen.

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 sowohl mit den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes als auch im Hinblick auf die übrigen Umweltbelange so realisiert werden kann, dass am Ende keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbleiben. Parallel zur frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird die Umweltverträglichkeitsstudie und Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsvorprüfung auf ihre Aktualität hin überprüft. 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 der Ergebnisse der Überprüfung des Umweltzustandes kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung aller im Plan festgesetzten internen und der noch abzusichernden externen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der Flora-Fauna-Habitatgebiete vorliegen.

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 (4) BauGB dargelegt. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Teil 2 beigelegt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II" mit Örtlicher Bauvorschrift umfasst eine Fläche von rd. 12,34 ha. Es werden ca. 9,28 ha Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Flugkorridor für die Fledermäuse entlang der Lindenallee an der Kreisstraße K 33 wird als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Diese wird in einer Breite von 20 m zzgl. einer 6 m breiten Aufschüttung an der K 33 festgesetzt. 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. 1,72 ha. Weiterhin werden Straßen im Umfang von 1,27 ha festgeschrieben. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Kreisstraße K 33.

2.1 Gewerbegebiete (GE)

Für rd. 9,28 ha des rd. 12,34 ha großen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Um keinen Immissionskonflikt zu erzeugen, sind Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in einem 70 m breiten Streifen, gemessen ab der Fahrbahnmitte der Bundesautobahn A 39, nicht zulässig (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 (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 12 bzw. 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 Höhenbedarf auch die Möglichkeit gegeben ist, Büronutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO gegebenenfalls zweigeschossig anzuordnen. Eine Höhenabstufung ist dabei zur Kreisstraße K 33 hin vorgesehen, um im Hinblick auf den potentiellen Fledermauswanderungskorridor entlang der Straße die Höhenentwicklung dort zu begrenzen. Dies dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen bzgl. der FFH-Verträglichkeit. Über die Einhaltung der Höhenvorgaben ist ein Nachweis im erforderlichen Fall im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

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 südlich angrenzenden Baugebiet zu ermöglichen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" an seinem Nordrand so geändert, dass die dort zuvor enthaltene Anpflanzfestsetzung zugunsten der Verknüpfung der Baugrenzen entfällt. 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. 1,27 ha werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Kreisstraße K 33, die in den Plangeltungsbereich aufgenommen wird, da eine Linksabbiegespur und Kreuzungsplanung erforderlich werden. Es werden zwei Feldzufahrten nicht mehr benötigt. Für die Linksabbiegespur und den Entfall der Feldzufahrten sowie die damit verbundene Verschwenkung des geplanten Radweges soll die Planfeststellung durch das Bebauungsplanverfahren ersetzt werden.

- Straßen, Verkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird im Westen über eine neue Zufahrt von der K 33 erschlossen. Damit besteht indirekter Anschluss an die B 248 und die A 39. Darüber hinaus ist die Anbindung an die bestehenden Straßen im Baugebiet "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger", die bereits realisiert sind, im Süden des Planbereiches vorgesehen. Von dort kann die Zufahrt über die "Nikolaus-Otto-Straße" erfolgen.

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

- 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 400 Mitarbeiter sowie für Besucher und Kunden.

2.3 Grünflächen

Zur Sicherung des Wanderungsweges der Fledermäuse entlang der Kreisstraße K 33 wird ein 20 m breiter Korridor zzgl. einer 6 m breiten Aufschüttung mit einer Höhe von 2 m als öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Um darüber hinaus bei der Höhenentwicklung der Gebäude die Fluggewohnheiten der Fledermäuse zu berücksichtigen, wird innerhalb der überbaubaren Flächen in einer 20 m breiten Zone entlang der Straße die Gebäudehöhe auf 12 m als Höchstmaß beschränkt.

In einer Breite von 6 m wird zur Abgrenzung der Grünfläche gegenüber dem Gewerbegebiet östlich eine Fläche für eine 2 m hohe Aufschüttung festgesetzt, die mit einer Strauch-Baum-Hecke zu bepflanzen ist. So wird der Fledermausflugkorridor gegenüber dem gewerblichen Nutzungen abgegrenzt. Der Landkreis Helmstedt wies am 18.10.2010 darauf hin, dass Bauschutt, Straßenaufbruch und Bodenmaterial mit Fremdmaterial mindestens die bodenortsspezifischen Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten müssen. Weitere Anforderungen ergeben sich aus dem LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen".

Einschließlich der Lindenallee an der Kreisstraße ist durch die getroffenen Festsetzungen ein rd. 45 m breiter Korridor für die Fledermäuse gesichert ist. 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, werden innerhalb der Grünflächen entlang der Kreisstraße Regenwasserrückhaltemaßnahmen nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zugelassen.

Entlang der Bundesautobahn BAB 39 wird die von der Bebauung freizuhaltende Fläche in einer Breite von 40 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der A 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 freizuhaltende Fläche entlang der Autobahn gesichert und andererseits eine Festsetzung zur Sicherung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Gewerbegebiete gewährleistet. Das Zu- und Abfahrtsverbot zur Kreisstraße ebenso wie zur Autobahn ist in der textlichen Festsetzung gesichert.

2.4 Altlasten und Altablagerungen

Südlich 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.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

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⁾

"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."

Bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergaben sich keine weiteren Festsetzungserfordernisse im Bezug auf die Altablagerung. Da der vorliegende Plangeltungsbereich nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzt und höher liegt als der Altstandort (vgl. Kap. 2.1 Topographie), wird davon ausgegangen, dass hier auch keine Gefährdung besteht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hatte die Zentrale Polizeidirektion Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst nach Auswertung der alliierten Luftbilder 4 Standorte möglicher Kriegseinwirkungen mitgeteilt. Diese sind gekennzeichnet. In diesen Bereichen sind zur Gefahrenabwehr Oberflächensondierungen und ggf. eine Beräumung erforderlich.

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 Abfahrtagen 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.

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

Um die Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet zukünftig ordnungsgemäß sicherstellen zu können, ist die Anlage von Regenwasserrückhaltemaßnahmen ggf. Regenwasserrückhaltegräben an der Kreisstraße vorgesehen.

Sofern Regenwasserrückhaltegräben zur Ausführung kommen, sind diese naturnah zu gestalten, so dass der durch ihren Bau hervorgerufene Eingriff in das Schutzgut Boden durch ihre naturnahe Ausgestaltung und später höhere Biotopwertigkeit kompensiert wird. Die Bepflanzung soll dann mit Gehölzen der Artenliste "Saumgehölze" erfolgen. Eine weitere Möglichkeit bestünde in der Anlage von Staukanälen. Die Rückhaltemaßnahmen dürfen nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse innerhalb der Grünfläche an der Kreisstraße realisiert werden. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, um die geordnete Entsorgung bzw. Ableitung des Oberflächenwasser zu gewährleisten.

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) getragen muss. Hierzu gab der Landkreis Helmstedt am 19.10.2010 folgende Hinweise:

"[...] 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 Versickerung 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. [...]"

Auf Grund der Topographie erfolgt die Oberflächenentwässerung des östlichen Teilbereiches nach Süden in das Regenwasserrückhaltebecken, das für das Baugebiet "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" bereits angelegt wurde. Es ist so dimensioniert, dass das Oberflächenwasser aus dem östlichen Teil des 2. Bauabschnittes dort zwischengespeichert werden kann.

Die Oberflächenentwässerung des westlichen Teilbereiches erfolgt über die anzulegenden Mulden entlang der westlich gelegenen Kreisstraße K33. Das Wasser wird dort zwischengespeichert und gedrosselt an die Vorflut abgegeben.

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 158 zu bewerten. Danach evtl. erforderliche Behandlungsanlagen sind ebenfalls auf den Grundstücken einzurichten. Die Abgabemenge des Notüberlaufs der Regenrückhaltemaßnahme darf den Wert HQ₁, 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.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

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

Nördlich kreuzen zwei 380 kV und eine 110 kV Starkstromleitungen parallel zur Nordgrenze des Planbereichs die freie Landschaft. Der Schutzstreifen und dort u. a. geltende Bauhöhenbeschränkungen und Regelungen für Bepflanzungen sind zu beachten (siehe hierzu auch Kap. 2.1 Gewerbegebiete).

Im Plan wird festgesetzt, dass nur HSE- oder LSE-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 (1) Nr. 20 BauGB gegeben.

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Flechtorf. Zwischen dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet und der vorhandenen Wohnnutzung im Südwesten liegt – als Puffer – eine öffentliche Grünfläche, so dass der Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet rd. 160 m beträgt.

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung durch die vorliegende Planung ausschließen zu können, ist ein schalltechnisches Gutachten⁶⁾ erarbeitet worden. Dessen Ergebnisse sind bereits in die Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingegangen. Das Gutachten, das sich auf den gesamten Bereich bis zur B 248 bezieht – also auch auf den Geltungsbereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II" –, kommt im Hinblick auf die Immission durch den Verkehr auf der BAB 39, der Bundesstraße B 248 und die Kreisstraße zu folgendem Ergebnis:

"Auf das Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger wirken Straßenverkehrsgeräusche von der Bundesautobahn A 39, der Bundesstraße 248 (bzw. Landesstraße 295) sowie der Kreisstraßen 33 und 37 ein. Zumal in der Nachtzeit werden die für GE-Gebiet maßgeblichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 in großen Teilen des Plangebietes überschritten. Alternativ ist [...] die Festsetzung baulicher (passiver) Schallschutzmaßnahmen denkbar. Die in diesem Fall als Grundlage für eine Bemessung des baulichen Schallschutzes zu beachtenden Lärmpegelbereiche sind in der Anlage (zur Begründung) aufgetragen.

[...]

In den aus der Anlage ersichtlichen Lärmpegelbereichen VI und VII (in unmittelbarer Nähe der A 39) sollten auch Büros oder vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen generell ausgeschlossen werden, da mit einem erheblichen Mehraufwand für die Herstellung des hier erforderlichen Schallschutzes gerechnet werden muss."

Vor dem Hintergrund dieser gutachterlichen Aussagen wird es als angemessen erachtet, gegenüber dem Verkehrslärm passiven Schallschutz festzuschreiben. Um den jeweiligen Lärmpegelbereich feststellen zu können, sind diese in der Anlage zur Begründung dargestellt. Für die besonders belasteten Bereiche entlang der Autobahn

⁶⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR; Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" der Gemeinde Lehre; - 02196-; 16. Garbsen, Oktober 2002

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

wird in einer Breite von 70 m ab der Fahrbahn die Errichtung von betriebsbezogenen Wohnungen ausgeschlossen. Büro und Aufenthaltsräume sollen nicht ausgeschlossen werden. Es soll ins Ermessen der Gewerbetreibenden gestellt bleiben, ob der Aufwand für den erforderlichen passiven Schallschutz noch als vertretbar erachtet wird oder die schutzbedürftigen Nutzungen weiter entfernt von der Autobahn realisiert werden sollen.

Seit das Gutachten 2002 erstellt wurde, sind im Gewerbegebiet der Stadt Wolfsburg weitere Einzelhandelseinrichtungen realisiert worden, die über die A 39 und die B 248 angefahren werden. Weiterhin ist ein Teilstück der A 39 realisiert worden, so dass von Braunschweig aus Wolfsburg über die Autobahn direkt erreicht werden kann. Insofern ist es zu einer Verkehrsverlagerung von der B 248 auf die A 39 gekommen. Für die Verkehrsmengenkarte 2010 hat die NLStBV Verkehrszählungen veranlasst, die derzeit noch ausgewertet werden. Sobald die Zahlen vorliegen, wird eine aktuelle Lärmpegelkarte erstellt und die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche aktualisiert. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter Dr. Hoppmann kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmpegelbereiche dem Grunde nach unverändert bestehen. Erst mit einer Verkehrsverdoppelung unter gleichen Voraussetzungen entsteht eine Lärmpegelerhöhung von 3 dB. Insofern wird es durch die geänderten Verkehrsströme voraussichtlich lediglich zu geringfügigen Verschiebungen der einzelnen Lärmpegelbereiche kommen.

Im Hinblick auf die Gewerbelärme kommt das Gutachten zu folgender Aussage:

"Bei Ansatz der (...) GE-typischen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 65 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts für das gesamte geplante Gewerbegebiet, ergeben sich im Bereich der am stärksten betroffenen Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Flechtorf Immissionsbelastungen von 51 bis 55 dB(A) am Tage bzw. 36 bis 40 dB(A) in der Nachtzeit.

Berücksichtigt man zusätzlich die "plangegebene" Vorbelastung durch die im Stadtgebiet Wolfsburg gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete, so kann in der Summe der "Gewerbelärmimmissionen" eine Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wurde eine Gliederung des geplanten Gewerbegebietes betrachtet, bei der für die Teilfläche (, die der Wohnbebauung am nächsten liegt,) flächenbezogene Schalleistungspegel von

$$L_w'' = 60 \text{ dB(A) tags und } L_w'' = 45 \text{ dB(A) nachts}$$

angesetzt wurde.

Die entsprechenden Rechenergebnisse zeigen, dass in diesem Fall in der Summe aller "Gewerbelärmimmissionen" auch in dem am stärksten betroffenen Aufpunkt (1) die angesprochenen Orientierungswerte eingehalten bzw. allenfalls geringfügig (um 0,3 bis 0,4 dB(A) → nicht messbar → überschritten werden.

An den nächstgelegenen Ortsrändern von Hattorf, Mörse und Detmerode ergeben sich bereits bei Ansatz GE-typischer Geräuschemissionen für alle Teilflächen des Plangebietes Rückwinkel & Rückanger sowie der Emissionspegel für das Entwicklungszentrum Nord", die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ableiten, Immissionsbelastungen, die die plangegebene Vorbelastung am Tage um 6 bis 10 dB(A) und in der Nachtzeit um mindestens 14 dB(A) unterschreiten. In diesem Sinne kann davon ausgegangen werden, dass die angesprochenen Ortsränder von Hattorf, Mörse und Detmerode durch die im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Rückwinkel & Rückanger vorgesehene Entwicklung nicht "betroffen" sind."

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Insofern und aus naturschutzrechtlichen Erwägungen wurde die Teilfläche zwischen dem "Entwicklungszentrum Nord" und der K 33 südlich der "Nikolaus-Otto-Straße" im rechtskräftigen Plan nicht als Baugebiet festgesetzt. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan konnten im Hinblick auf die zulässigen Emissionskontingente uneingeschränkte Gewerbenutzungen zugelassen werden.

Durch die vorliegende Planung rücken die Gewerbegebiete nicht näher an die bebauten Ortslage von Hattorf heran, als dies bisher der Fall ist. Zur bebauten Ortslage von Flechtorf wird ein größerer Abstand eingehalten, denn das Gewerbegebiet schließt nördlich an die rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiete an, so dass diese zwischen dem nächstgelegenen Wohnhaus in Flechtorf und dem neuen Gewerbegebiet liegen. Da das vorliegende Gutachten sich auf die Gesamtfläche bezog, ist durch die Festsetzung von Gewerbegebieten, die hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente nicht eingeschränkt werden, keine negativen Auswirkungen auf die Ortslagen Flechtorf und Hattorf zu besorgen. Mörse und Detmerode sind noch weiter entfernt.

Hinsichtlich der Emissionen aus dem Gewerbegebiet in Wolfsburg wird davon ausgegangen, dass diese nur so zulässig sind, dass die bewohnte Ortslage von Hattorf nicht beeinträchtigt wird. Da die Gewerbegebiete nicht näher an die Wolfsburger Gewerbegebiete heranrücken als der Ortsrand von Hattorf, die Hauptwindrichtung aus Westen die Lärmimmissionen vom Plangebiet we trägt und für den nächstgelegenen Bereich bis zu einer Tiefe von 70 m bezogen auf die A 39 auch betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, kann davon ausgegangen werden, dass vom Gewerbegebiet "Heinenkamp" der Stadt Wolfsburg keine Beeinträchtigungen auf das Flechtorfer Gewerbegebiet ausgehen.

Weiterhin wurde im Gutachten die Möglichkeit zur Realisierung eines Hubschrauberlandesplatzes untersucht.

"Nach den (...) Rechenergebnissen kann vorausgesetzt werden, dass die Orientierungswerte für WA-Gebiete bei einer späteren Nutzung des geplanten Hubschrauber-Landeplatzes eingehalten werden können. Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Durchführung der im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren erforderlichen schalltechnischen Berechnungen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind und nur in Kenntnis detaillierter Informationen über An- und Abflugsektoren, Flugverfahren, Hubschraubertyp, Anzahl der Starts und Landungen usw. durchgeführt werden können. Die dann ggf. abzuleitenden zeitlichen oder organisatorischen Beschränkungen müssen im entsprechenden Genehmigungsverfahren festgelegt werden. Aus der hier vorgenommenen Abschätzung ist jedoch ersichtlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rückwinkel und Rückanger die Realisierung eines Hubschrauber-Landeplatzes grundsätzlich möglich ist."

Dabei hatte das Gutachten folgende Voraussetzungen zugrunde gelegt:

- *Der Abstand zwischen einem künftigen Hubschrauber-Landeplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rückwinkel & Rückanger" und dem nächstgelegenen, schutzbedürftigen Immissionsgebiet (vorhandene Wohnbebauung am nördlichen bzw. östlichen Rand der Ortslage Flechtorf) beträgt mindestens 550 m.*
- *Die An-/ Abflugsektoren führen nicht über die bebauten Ortslage von Flechtorf."*

Um diese Voraussetzungen zu gewährleisten, wurden im rechtskräftigen Plan die westlich gelegenen Teilflächen für den Hubschrauber-Landeplatz zugelassen. Der zulässige Anflugsektor ist im Plan so gekennzeichnet, dass weder die bebauten Ortslagen von Flechtorf oder Hattorf überflogen werden, noch die naturschutzfachlich

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

empfindlichen Bereiche. Der Anflugsektor wird von Nordosten her festgesetzt. Im vorliegenden Plan werden keine weiteren Hubschrauberlandeplätze ermöglicht.

Durch die gewählten Festsetzungen erachtet die Gemeinde nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Würdigung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten einerseits und unter Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Verkehrs andererseits, die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Die relevanten Lärmpegelbereiche werden bezogen auf den Verkehrslärm der A 39 und der B 248 nach Vorliegen der aktuellen Verkehrsmengen bis zum Satzungsbeschluss entsprechend aktualisiert.

2.7 Grünordnung und Landespflege

Der an der Kreisstraße bestehende Feldrandbereich mit der vorhandenen Lindenallee übernimmt eine bedeutende Funktion als Flugkorridor für Fledermäuse zwischen den nördlich und südlich von Flechtorf gelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebieten. Dieser Bereich wird durch die Festsetzung von Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Entlang der Autobahn A 39 wird im Böschungsbereich in einer Breite von 40 m ebenfalls durch die Festsetzung einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Entstehung einer Waldgesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes gesichert. Damit wird eine Biotopvernetzung vom Schuntersee entlang der Autobahn nach Norden bis zum FFH-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" erzielt.

Die Ermittlung des konkreten Eingriffes erfolgt z. Zt. anhand der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Anhand dessen werden die weiteren Ausgleichsmaßnahmen, die extern, vorrangig im Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen sind, zu sichern sein. Im Rahmen der Planung für das bestehende Gewerbegebiet war bereits eine Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung vorgenommen worden, in deren Ergebnis festgelegt wurde, dass erhebliche Beeinträchtigung der Flora-Fauna-Habitat-Gebiete nicht zu erwarten sind, wenn die dort genannten Maßnahmen, zur Sicherung und Verbesserung der Lebensraumqualität für die wertbestimmenden Arten des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes, im Bereich der Schunterniederung und im Bereich des Fledermauskorridors vorgenommen werden.

Diesem wird für die vorliegende Planung entsprochen. Alle erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen einschließlich der Eingriffsregelung wurden parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erarbeitet. Die Begründungen zu den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Einzelnen finden sich in Teil 2 Umweltbericht der Begründung.

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

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. 9,28 ha eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Kreisstraße sowie eine erforderliche Kreuzung zur Erschließung des Baugebietes werden als Straßenverkehrsflächen im Umfang von 1,27 ha in die Planung einbezogen. Entlang der Kreisstraße K 33 und der Bundesautobahn A 39 werden 1,79 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 Plangeltungsbereich umfasst insgesamt 12,34 ha.

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	9,28 ha	75,2 %
Straße	1,27 ha	10,3 %
Grünfläche, öffentlich	1,79 ha	14,5 %
Gesamtfläche	12,34 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 II" 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 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 Feldermauswanderung 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 Gestaltungswünschen 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 auch der Vorbeugung vor Gefahren im Straßenverkehr.

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

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 Bundesstraße B 248 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.

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

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebietes Rückwinkel & Rückanger", der südlich angrenzt und bereits realisiert ist, wurden die im Folgenden aufgeführten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben:

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig**, gibt mit Schreiben vom 16.08.2002 folgenden Hinweis:

Im Detail ist anzumerken, dass die verkehrliche Erschließung der im Umfeld des Plangeltungsbereiches vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin zu gewährleisten ist. Gegebenenfalls von der Planung berührte Dränagen sind abzufangen. Sofern Bepflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft der Nutzflächen vorgesehen sind, sollte zur Vermeidung von Beschattungen auf hochstämmige Gehölze verzichtet werden. Die Unterhaltung von Anpflanzungen ist so zu regeln, dass die Bewirtschaftung der Schläge nicht durch überstehende Äste erschwert wird.

Diese Hinweise werden am 09.01.2003 und am 16.01.2003 wiederholt.

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Helmstedt** weist mit seinem Schreiben vom 14.08.2002 auf Folgendes hin:

Unabdingbare Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Planinhaltes ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser soll nach der Entwurfsbegründung über das Kanalnetz zur Kläranlage bei Lehre abgeleitet werden. Die Kläranlage bei Lehre verfügt nach dem Anschluss der Ortschaft Essenrode noch über eine Kapazitätsreserve von etwa 1400 Einwohnergleichwerten. Davon ist ggf. dasjenige Schmutzwasseraufkommen abzuziehen, das sich aus der Inanspruchnahme des Baulandvorrates ergeben wird, den die Neufassung des Flächennutzungsplanes enthalten wird. Inwieweit die verfügbare Kapazitätsreserve zur Deckung des entstehenden Bedarfes ausreicht, vermag ich derzeit nicht abzuschätzen, da bei gewerblichen Nutzungen das Abwasseraufkommen anders als bei Wohnnutzung nicht abstrakt z.B. mittels fester Kenngrößen aus der zulässigen Geschoßfläche abgeleitet werden kann, sondern in Abhängigkeit von den Bedürfnissen der einzelnen Betriebe stark variiert. Soweit gewerbliche Abwässer wie z.B. mineralöhlhaltiges Wasser oder solches aus der Metallbe- oder -verarbeitung anfallen sollten, so dürften diese gemäß § 151 des Nds. Wassergesetzes nur mit besonderer Genehmigung in öffentliche Abwasseranlagen eingeleitet werden.

Der **Landkreis Helmstedt** weist mit seinem Schreiben vom 19.10.2011 darauf hin, dass der in seiner Stellungnahme vom 14.08.2002 zitierte § 151 des Nds. Wassergesetzes zwischenzeitlich durch den § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes und den zugehörigen § 98 des Nds. Wassergesetzes 2010 ersetzt wurde.

Am 10.01.2003 weist der **Landkreis Helmstedt** auf Folgendes hin:

Das gemeinsame Einleiten von Niederschlagswasser von mehreren Baugrundstücken in ein Oberflächengewässer bedarf nach den §§ 3 ff des Nds. Wassergesetzes einer Erlaubnis. Spätestens im Rahmen des dahin führenden Verfahrens

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

wird ein hydraulischer Nachweis über die hinreichende Leistungsfähigkeit des Vorfluters zu erbringen sein.

Im Zusammenhang mit der Telekommunikation weist die **Deutsche Telekom AG** am 17.07.2002 auf Folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten Sie, dass auf den privaten Zuwegen, falls solche vorgesehen sind, ein entsprechendes Leitungsrecht für die Deutsche Telekom AG eingetragen wird.

Mit Schreiben vom 12.07.2002 gibt die **Kabel Deutschland** folgenden Hinweis:

Das Plangebiet liegt in einem Ortsteil, der nicht mit Breitbandkabel versorgt ist. Die Versorgung des Plangebietes ist daher nicht vorgesehen.

Die **Avacon AG, Schöningen**, gibt mit Schreiben vom 30.07.2002 folgenden Hinweis:

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie bzw. mit Erdgas werden Erweiterungen unserer in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel und Gasrohre werden wir zu gegebener Zeit mit ihnen bzw. der Gemeinde Lehre und den übrigen Versorgungsträgern abstimmen.

Die Kosten für die Netzerweiterungen werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)" den Bauträgern angelastet.

Der Hinweis wird am 13.12.2002 wiederholt.

Der **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** weist mit seinem Schreiben vom 13.08.2002 darauf hin, dass die Stellungnahme eine ggf. erforderliche Stellungnahme im Rahmen von wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren nicht ersetzt.

Der Hinweis wird mit Schreiben vom 30.09.2003 wiederholt.

Der **Wasserverband Weddel-Lehre** gibt am 14.01.2003 folgende Hinweise:

- Regenrückhaltebecken sind technische Anlagen auch wenn sie naturnah angelegt sind. Gegen eine Bepflanzung ist nichts einzuwenden. Die Bepflanzung und Unterhaltung richtet sich jedoch nach den technischen Erfordernissen und Möglichkeiten und ist mit dem Wasserverband Weddel-Lehre abzustimmen. Die Unterhaltungsarbeiten dürfen durch die Bepflanzung nicht erschwert werden.
- Als Zusatz zur natürlichen Abflussmenge ist der Wert "15 l/(s* ha)" in den textlichen Festsetzungen anzugeben.
- Die Vorflut der Regenrückhaltebecken ist noch nicht geprüft. Es ist möglich, dass ein Ausbau der vorhandenen Gräben erforderlich wird. Hierfür muss eine wasserrechtliche Genehmigung des Landkreises Helmstedt vorliegen.

Die Hinweise werden mit Schreiben vom 14.10.2003 wiederholt.

- Archäologie

Mit Schreiben vom 14.08.2002 weist der **Landkreis Helmstedt** auf Folgendes hin:

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt; auch die bereits durchgeführten Arbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Entwicklungszentrum Nord" haben keine diesbezüglichen Hinweise erbracht. Auf Grund der für eine Besiedlung günstigen nach Südwesten hin abfallenden Hanglage, im Hinblick auf die im aktuellen Plangebiet vermutete Wüstung, die die "Karte des Landes Braunschweig im 18. Jahrhundert" zeigt, und angesichts bereits bekannter Fundstellen in der Gemarkung Flechtorf ist jedoch nicht auszuschließen, dass zukünftig doch Spuren einer früheren Besiedlung zu Tage treten werden. Ersten Aufschluss über die archäologische Bedeutsamkeit des aktuellen Gebietes werden voraussichtlich die Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen geben. Deshalb sollte der Beginn dieser Arbeiten wiederum zwei Wochen im Voraus der Denkmalschutzbehörde oder dem Bezirksarchäologen angezeigt werden, damit archäologische Kontrollen durchgeführt werden können.

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 12.10.2010 teilt die **TenneT TSO GmbH** Folgendes mit:

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen uns die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.

Unserer Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.

Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigen wir die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit uns abzustimmen.

Aufschüttungen, Dämme Erdwälle etc. Oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung nur bis zu der von uns zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Seilen unserer Freileitung sowie mit Vogelkot zu rechnen ist. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann von unserer Seite keine Haftung übernommen werden.

Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann.

Diese Grenzwerte werden beim Betrieb unserer Höchstspannungsfreileitung eingehalten.

Die **Deutsche Bahn Energie GmbH** gibt am 23.09.2010 folgende Hinweise:

- Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB bzw. durch von der DB beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggf. auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.
- Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-kv-Bahnstromleitung liegen.
- Die Bahnstromleitung verfügt über freiem Gelände und für Bebauungen über einen Schutzstreifenbereich von bis zu **20 m** beiderseits der Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander), für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. und in Waldgebieten gilt ein Schutzstreifen von **30 m** rechts und links der Trassenachse.
- Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw. sind die Maste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten, die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen. Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut VDE/ EN 50341 geforderter Mindesthöhe von **7 m** am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z. B. Aufstocken der Maste), herzustellen, die Kosten für diese Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen.
- An den Maststandorten in unmittelbarer Nähe von Straßen muss ein Anfahrerschutz errichtet werden.
- Bei Grabungen im Schutzstreifen ist ein Abstand von **10 m** zu den Mastfundamenten einzuhalten.
- Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u. a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.
- Für Bebauungen verfügt die Bahnstromleitung über einen Schutzstreifenbereich. Es sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Schutz-/ Mindestabstände zu den

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

bei tiefstem Durchhang ruhenden und/ oder ausschwingenden Leiterseil eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind uns in jedem Fall Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind.

- Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau (Beton, Asphalt, Erde usw.) ist innerhalb des Schutzstreifens nur möglich, wenn dabei die Laut VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände von mindestens **6 m** "Oberkante Materialhaufen zu den stromführenden Leiterseilen" nicht unterschritten werden.
- Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein **Sicherheitsabstand von 3 m** einzuhalten.

Im Hinblick auf die durchzuführenden Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.

In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge Witterungseinflüsse z. B. von den Stromseilen herabfallendes Eis auftreten.

Wir bitten vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb unseres Schutzstreifens um Information zwecks Unterweisung des Arbeitsverantwortlichen auf die vorhandenen Gefahren.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilt am 23.009.2010 Folgendes mit:

Bezüglich der neuen Zuwegung zum geplanten Gewerbegebiet (Punkt 2.2 Kreuzungsplanung zur B 248) möchten wir darauf hinweisen, dass eventuell notwendige Trassenverlegungen im Kreuzungsbereich kostenpflichtig werden, da es sich bei dieser Baumaßnahme um die Veranlassung Dritter handelt.

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen,

dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung von Baugebieten durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhandigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinie-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

zung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, **mindestens 3 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Die **E.ON Avacon AG** schreibt am 27.10.2010 folgende Hinweise:

Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie und Gas entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Da die Netzerweiterungen unsererseits auch erheblich ausfallen können, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zeitnah zu beteiligen.

- Erschließung

Mit Schreiben vom 18.10.2010 weist die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** auf Folgendes hin:

Eine evtl. erforderlich werdende Änderung der Lichtsignalregelung sowie der geplante Radweg im Zuge der K 33 mit Anschluss an die Bundesstraße sind mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel abzustimmen.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt am 30.09.2010 Folgendes mit:

[...] Sofern im nördlichen Bereich des Plangebietes Bepflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft der Nutzflächen vorgesehen sind, sollte zur Vermeidung von Beschädigungen auf hochstämmige Gehölze verzichtet werden. Die Unterhaltung von Anpflanzungen ist so zu regeln, dass die Bewirtschaftung der Schläge nicht durch überstehende Äste erschwert wird. Insgesamt bitten wir darum sämtliche Pflanzmaßnahmen im Übergangsbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den betroffenen Bewirtschaftern abzustimmen. [...]

Anzumerken ist, dass ggf. von der Planung betroffene Dränagen abzufangen sind. Laut Begründungstext soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in zwei dafür vorgesehene Regenrückhaltebecken gesammelt werden, deren Fassungsvermögen ausreichend zu bemessen ist. Vor dem Hintergrund der hydrologischen Gesamtsituation weisen wir darauf hin, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässung aus dem Plangebiet heraus erfahren darf. Die Unterhaltung der Vorflut zur Schunter ist sicher zu stellen, und darf nicht den betroffenen Landwirten angelastet werden, sondern liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Zentrale Polizeidirektion als Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt am 13.10.2010 Folgendes mit:

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrags ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich.

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenereforchungsmaßnahmen empfohlen.

Für eine solche Gefahrenereforchungsmaßnahme ist gem. RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Wir bitten Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitten wir Sie, den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Von hier aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf vom 30.09.2010 bis 14.10.2010 durch Offenlage durchgeführt.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 20.09.2010 zur Stellungnahme bis zum 20.10.2010 aufgefordert.

5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 22.09.2011 bis einschließlich 21.10.2011 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2011 über die Offenlage informiert. Das Planverfahren gem. § 4 (2) BauGB wurde parallel durchgeführt.

6.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

6.1 Planungsziel

Im Nordosten von Flechtorf wird ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet und Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG entwickelt. Es werden rd. 9,28 ha Gewerbegebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das bedeutet eine gem. § 19 BauNVO versiegelbare Fläche von ca. 7,42 ha. Damit werden Flächen zur Ansiedlung verschiedener Gewerbebetriebe z. B. Betrieben zur Vormontage, Konfektionierung oder Logistik für die Automobilindustrie vorbereitet. Weiterhin werden im Umfang von 1,79 ha Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

schaft festgesetzt, um einerseits den Fledermauswanderungskorridor entlang der Kreisstraße K 33 zu sichern und andererseits entlang der A 39 den Biotopverbund im Böschungsbereich in einer Breite von 40 m zwischen Schuntersee und den nördlich gelegenen Wäldern zu gewährleisten.

Um die Planung auch in Hinsicht auf die Umweltbelange fachgerecht zu erstellen, wurde z. Zt. das Schallgutachten auf seine Aktualität hin überprüft und ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt.

Um die Umweltauswirkungen der Bebauung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, beurteilen zu können, wurde 2003 eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet, deren Ergebnisse in der Begründung dargestellt sind. Sie stellt die Grundlage für den Umweltbericht dar.

Gemäß § 17 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Im vorliegenden Fall wurde diese eine FFH-Verträglichkeitsprüfung integriert. Da sie bereits 2003 durchgeführt wurden, erfolgt eine Überprüfung.

Die aktuelle Beurteilung des Umweltzustandes⁷⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Vorgaben zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft insbesondere das Fledermauswanderungskorridors am Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und der Flora-Fauna-Habitatsverträglichkeitsprüfung festgehalten werden kann.

Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB ein in das formelle Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu integrierender Bestandteil. Er begleitet somit das gesamte Bebauungsplanverfahren. Die Bearbeitung des Umweltberichtes ist erst mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen und wird nicht, wie im Planfeststellungsverfahren, vorgeschaltet.

Der Umweltbericht liefert die Abwägungsgrundlagen gemäß § 1a (2), Nr. 3 BauGB während der gesamten Dauer des Aufstellungsverfahrens und soll somit eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sicherstellen und dokumentieren. Mit dem Satzungsbeschluss wird dieser dann Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

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 Gifhorn und die Waldfunktionenkarte in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet.

Zudem fanden umfangreiche örtliche Bestandsaufnahmen statt.

⁷⁾ Jean-Marie Schmerber; Gemeinde Lehre, 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beurteilung des Umweltzustandes, Wolfenbüttel, Juli 2011

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Der Rückgriff auf das im Rahmen des B-Planverfahrens Rückwinkel/Rückanger 2003 erstellte Material zur Beurteilung des Eingriffes wird sowohl von der Gemeinde als auch vom Landkreis Helmstedt als sinnvoll erachtet. In der Einschätzung des Umweltzustandes 2010 unter Berücksichtigung aktueller Untersuchungen wurde abschließend eingeschätzt, dass auf der Grundlage der ausgeführten und geplanten Ausgleichsmaßnahmen die vom Bauvorhaben ausgehenden Auswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete darstellen. Der Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan wurde zudem auf die vorliegende Planung abgestimmt und zuletzt vor dem Satzungsbeschluss im Hinblick auf eingegangene Stellungnahmen und aktuelle Erfordernisse ergänzt.

Für die Beurteilung der FFH-Verträglichkeit des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- das Vorhaben berührt keine FFH-Lebensraumtypen als maßgebliche Bestandteile der natürlichen Lebensräume (Sommer- und Winterquartiere) der 12 im FFH-Gebiet Beienroder Holz nachgewiesenen FFH Anhang IV-Arten (Fledermäuse);
- es bleibt spekulativ eine Verschlechterung des (ungünstigen) Erhaltungszustands der wertbestimmenden Art Mopsfledermaus anzunehmen, weil diesbezüglich verlässliche Untersuchungen fehlen. Das Monitoring des Erhaltungszustandes einzelner Arten in den FFH-Gebieten, die lediglich mittelbar durch die Planung der Gemeinde betroffen werden können, ist nicht Aufgabe der Gemeinde.

Für die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens für das Vogelschutzgebiet gilt Folgendes:

- "dramatischer" Rückgang des Grauspechtbestandes, Verschwinden aus dem Beienroder Holz durch Kahlschläge, die Ursache des Rückgangs im Flechtorfer Holz ist z. Z unklar, der Erhaltungszustand der Art ist als ungünstig einzustufen;
- Abnahme des Mittelspechtbestandes durch Kahlschläge, Bestandsverschiebungen innerhalb des Beienroder Holzes; der Erhaltungszustand bleibt trotz Verschlechterung jedoch günstig;
- Zunahme des Schwarzspechtbestandes, der Erhaltungszustand wird als günstig betrachtet;
- drastischer Bestandseinbruch des Rotmilans im Beienroder Holz seit 2000, der sowohl durch Kahlschläge als auch durch den großräumigen Negativtrend der Art in der Region zu begründen ist.

Für die wertbestimmenden Spechtarten sind Großflächigkeit und räumliche Vernetzung zur Bestandserhaltung unabdingbar, da sich die Lebensraumisolierung durch bereits geringe Distanzen negativ auswirkt.

Durch die durchgeführten und geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird ein ca. 200 m breiter Wanderkorridor für die wertbestimmenden Arten der Natura 2000-Gebiete (Mopsfledermaus, Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht) geschaffen, in dem vorhandene Vegetationsstrukturen miteinander verbunden werden und neue strukturreiche Biotope entstehen. Durch ihre Multifunktionalität ist die Ausgleichsmaßnahme geeignet, auf deckungsarmen Flächen den besonderen Ansprüchen der betroffenen Arten (Spechte und Fledermäuse) in Bezug auf ihr Wanderverhalten zu entsprechen.

Die Ackerflächen sowie die zukünftige Bebauung stellen keine wichtigen Lebensräume der Mopsfledermaus dar, da die Art ihr Jagdgebiet bevorzugt in Waldbereichen hat. Erhebliche negative Wirkungen finden nicht statt, da Quartiere der

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Mopsfledermaus nicht im Planbereich liegen. Durch den Ausbau des Wanderkorridors ist das Erreichen anderer Jagdgebiete gesichert. Funktionale Beeinträchtigungen landschaftlicher Leitstrukturen durch Zerschneidungs-/ Barrierewirkungen werden damit vermieden (Dies gilt auch für die anderen FFH Anhang IV-Fledermausarten). Somit kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Mopsfledermaus ausgeschlossen werden.

Direkt oder indirekt geht von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung der wertbestimmenden Arten des Vogelschutzgebietes nachzuweisen; generell wird der Verbotstatbestand für Tötung, Zerstörung oder Verletzung dieser Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. Zerstörung von Wuchsorten, Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen dieser Arten nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG nicht berührt.

Das tatsächliche Maß des Eingriffes wurde im Rahmen des Umweltberichtes in Form einer Eingriffsregelung ermittelt. Durch eine ganze Reihe von Maßnahmen z. T. innerhalb des Plangebietes (Festsetzungen) z. T. außerhalb werden die z. T. erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild zukünftig ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf beträgt dabei voraussichtlich rd. 6,5 ha.

Neben der Anrechnung des Flächenüberschusses von 1,91 ha aus dem Bebauungsplan "Rückwinkel & Rückanger" werden externe Kompensationsflächen in Höhe von 2,88 ha in geeigneter Weise nachgewiesen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Ergänzung der bisher bereits geschaffenen Biotopverbundstrukturen in der direkten Umgebung des Plangebietes.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen neben den Belangen von Natur und Landschaft vor allem das Thema Schallschutz, insbesondere im Hinblick auf den Verkehrslärm, der auf das Gebiet von der A 39 und der B 248 her wirkt sowie die Frage nach der Verträglichkeit von Regenwasserrückhaltmaßnahmen mit dem Nachweis von Kompensationsmaßnahmen auf der gleichen Fläche. Diese Fragen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes abschließend geklärt. So wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung umliegender Ortschaften nicht gegeben ist. Die Beeinträchtigung von Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes wurden durch entsprechende Festsetzungen (Ausschluss von Wohnnutzungen) sicher ausgeschlossen.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung gewürdigt und abgewogen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass der Standort für das Vorhaben gut geeignet ist, dass die Verträglichkeit mit den FFH-Gebieten gewährleistet werden kann und dass der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sinnvoll und fachgerecht erbracht werden kann.

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 des östlichen Teilbereiches nach Süden in das Regenwasserrückhaltebecken, das für das Baugebiet "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" bereits angelegt wurde. Es ist so dimensi-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

oniert, dass das Oberflächenwasser aus dem östlichen Teil des 2. Bauabschnittes dort zwischengespeichert werden kann.

Die Oberflächenentwässerung des westlichen Teilbereiches erfolgt über die anzulegenden Mulden entlang der westlich gelegenen Kreisstraße K33. Das Wasser wird dort zwischengespeichert und gedrosselt) an die Vorflut abgegeben.

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 158 zu bewerten. Danach evtl. erforderliche Behandlungsanlagen sind ebenfalls auf den Grundstücken einzurichten. Die Abgabemenge des Notüberlaufs der Regenrückhaltmaßnahme 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.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.09.2011 bis einschließlich 21.10.2011 öffentlich ausgelegen.

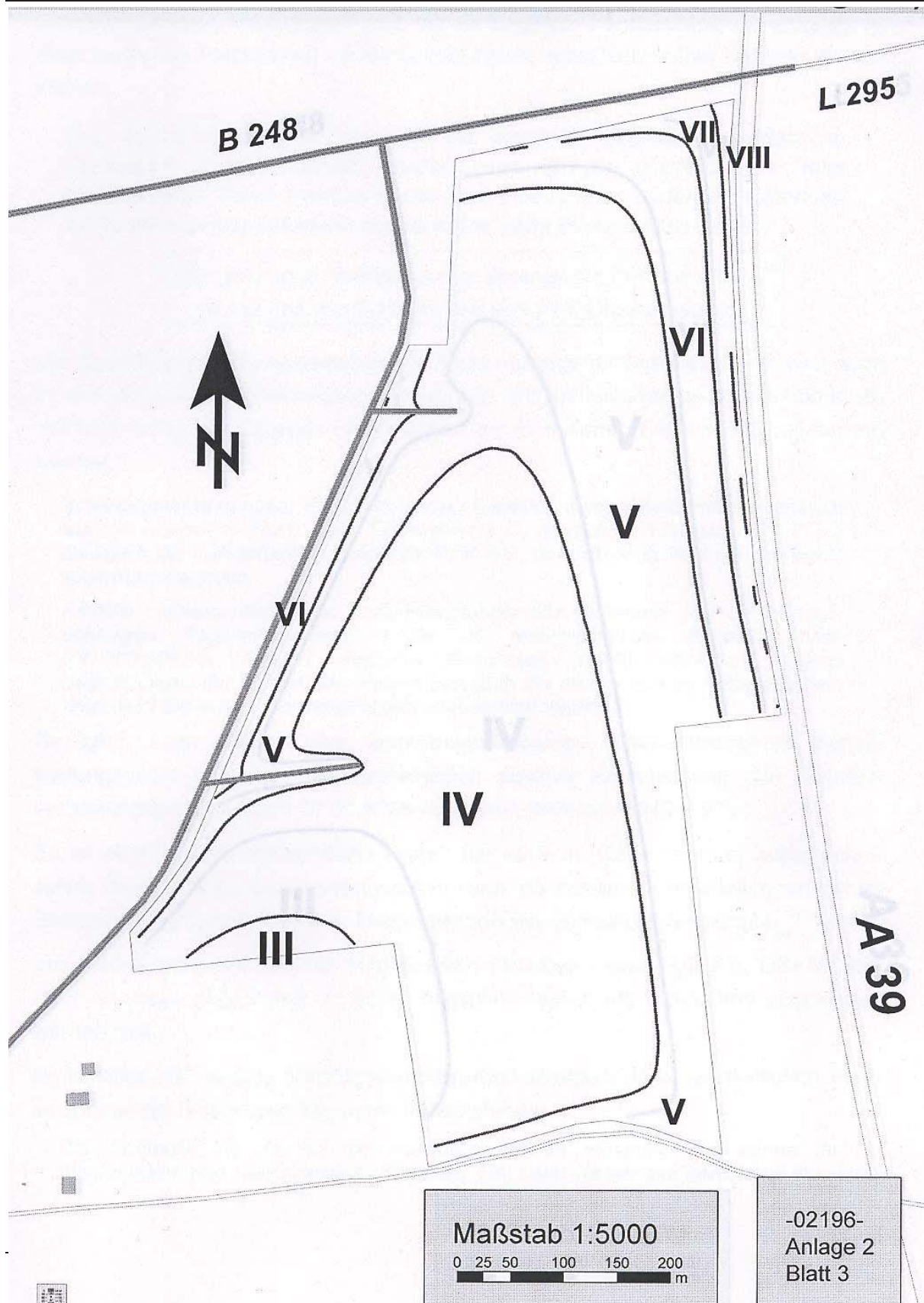
Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

Lehre, den

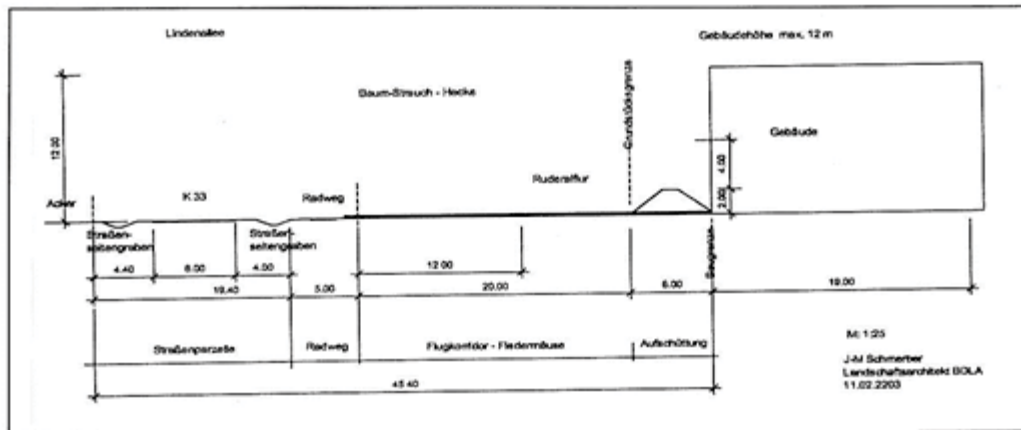
.....
(Bürgermeister)

11.0 Anlagen

11.1 Lärmpegelbereiche



11.2 Fledermauswanderungskorridor- Profilskizze



Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan: Umweltbericht
