

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 17. Aug. 2009


(Bürgermeister)



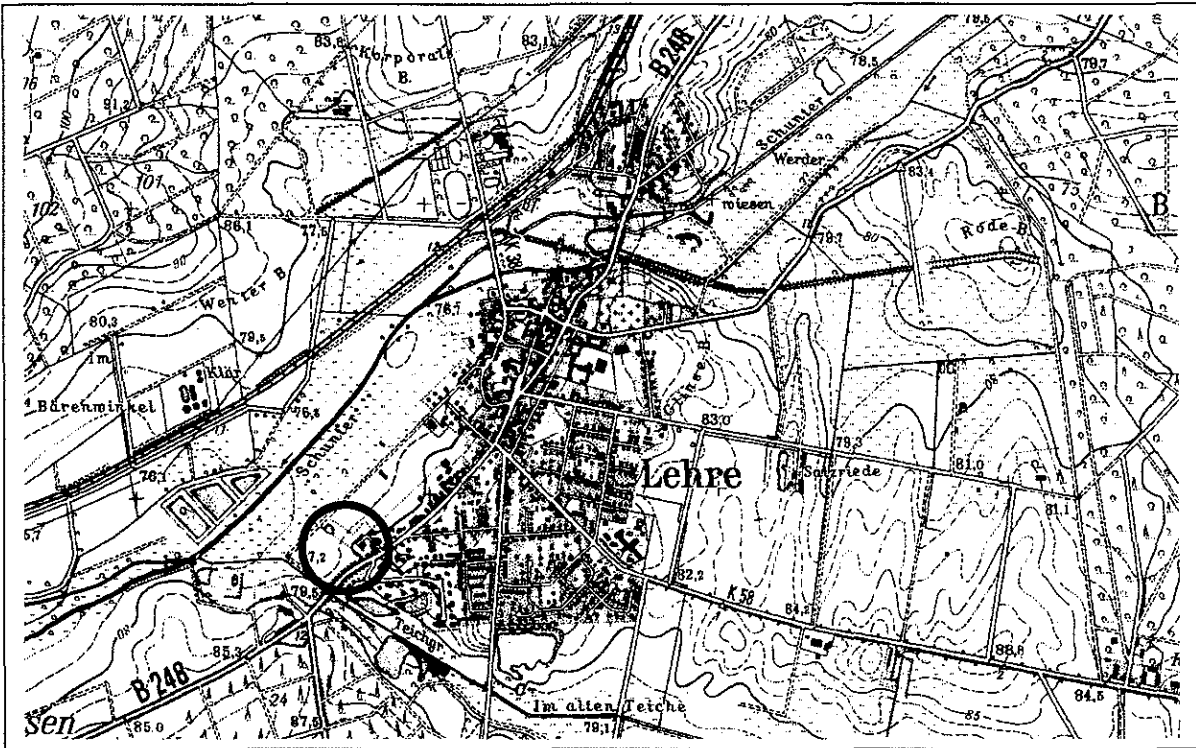
Gemeinde Lehre

"ALDI"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000
3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986)
Herausgeber: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt –
Landesvermessung **ALGN**

Übersicht M 1 : 25.000

Stand: 07/ 2009
In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1 1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1 2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1 3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2 1 Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter"	6
2 2 Verkehrsflächen / Erschließung	7
2 3 Ver- und Entsorgung	7
2 4 Brandschutz	8
2 5 Baugrund	8
2 6 Immissionsschutz	9
2 7 Grünordnung/ Eingriffsregelung	12
3.0 Umweltbericht	15
3 1 Einleitung	15
3 1 1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	15
3 1 2 Ziele des Umweltschutzes	16
3 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3 2 1 Bestand	20
3 2 2 Entwicklungsprognose	24
3 2 3 Wechselwirkungen	25
3 2 4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	26
3 2 5 Andere Planungsmöglichkeiten	28
3 3 Zusatzangaben	29
3 3 1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	29
3 3 2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	29
3 3 3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	30
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	34
6.0 Zusammenfassende Erklärung	35
6 1 Planungsziel	35
6 2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	36
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	37
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	37
9.0 Verfahrensvermerk	37
10.0 Anhang	37

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus 8 Ortschaften zusammen. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.850 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Gemeinde Lehre in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen ¹⁾.

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben ²⁾ die Funktion des Grundzentrums. 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 heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Nach einer gemeindeeigenen Zählung verfügte die Gemeinde Lehre am 31.08.2006 über rd. 11.900 Einwohner davon entfielen auf Lehre rd. 4.250 Einwohner. Sie stellt damit die größte Ortschaft im Gemeindegebiet dar. Die Ortslage an der Bundesstraße ist durch Wohnnutzungen und die grundzentrale Infrastruktur insbesondere auch hinsichtlich des Einzelhandels geprägt. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße B 248 an der südlichen Ortseinfahrt. Teilweise befindet es sich innerhalb der Ortsdurchfahrt und darüber hinaus an der freien Strecke. Im Norden befindet sich derzeit der Ortsrand mit zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden. Im Osten ist der Wasserverband Weddel-Lehre an der Bundesstraße ansässig und ein Autohändler mit Kfz-Werkstatt. Darüber hinaus grenzt der Planbereich an die Feldmark an und befindet sich am Übergang zur Schunterniederung.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lehre liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen. Nach landesplanerischen Zielen ³⁾ sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden (C 1 2 05)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der zur Planung herangezogene Bereich dort, wo die Kennzeichnung des Grundzentrums liegt. In der Nachbarschaft befindet sich das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2 5.2(6)) und die Schunterniederung, die als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4(5)) und Vorranggebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8)) im Bereich von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (III 2.1(6)) festgelegt ist. Nördlich sind die bauleitplanerisch gesicherten Bereiche des Grundzentrums Lehre festgelegt.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung
²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008
³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung wurde von dort signalisiert, dass das Vorhaben nicht im Überschwemmungsgebiet bzw. im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (HQ 100) liegt.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre stellt für den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" ausgewiesen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "ALDI" wird also im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Er wird künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Da dem Projekt zur Umsiedlung des bereits ortsansässigen Lebensmitteldiscounters "ALDI" ein konkretes Vorhaben durch einen Investor zu Grunde liegt, wird der verbindliche Bauleitplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag aufgestellt. Dabei werden auch die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Im Interesse der Rechtssicherheit ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden, dass nur das Vorhaben zulässig ist, was gem. § 12 (3a) i. V. m. § 9 (2) BauGB Gegenstand des Durchführungsvertrages ist.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Vorhaben, die nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages sind, sind unzulässig.

Im Rahmen des Verfahrens gem. §§ 4 (2)/ 3 (2) BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan den Planunterlagen beigelegt. In diesem sind die vorgesehenen verkehrlichen Erschließungen an der Bundesstraße B 248 dargestellt.

Da der Geltungsbereich außerhalb der Ortsdurchfahrt an der freien Strecke liegt, ist eine neue Erschließungsstraße mit Linksabbiegespuren im Zuge der Bundesstraße vom Ingenieurbüro Hartung und Trappe geplant worden.

Es hat eine Vorabstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stattgefunden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird das Planfeststellungsverfahren hierfür gem. § 17b (2) FStrG ersetzt. Insofern sind alle Fahrspuren, Sperrflächen, Straßenseitenanlagen etc. im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der erforderliche Ausgleich, der für den Straßenumbau erforderlich wird, entzieht sich der Abwägung und wird zu 100 % erbracht. Gem. § 6 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) erfolgt die Widmung der neuen Erschließungsstraße mit der Verkehrsübergabe.

Die technische Erschließung (Lage der Leitungen und Hausanschlüsse) einschl. der vorgesehenen Stellplatzbeleuchtung ist dargestellt.

Da das Vorhaben eine Verkaufsfläche von max. 950 m² und eine Geschossfläche von 1.580 m² vorsieht, ist von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb auszugehen, für den nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Nr. 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich wird. Gem.

§ 17 (1) UVPG wird diese im Rahmen der Umweltprüfung nach dem BauGB durchgeführt.

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

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden südlich des Grundzentrums Lehre unmittelbar an der Ortseinfahrt an der Bundesstraße B 248 0,79 ha Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt

Gleichzeitig wird zusammen mit dem Betreiber der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan "ALDI" aufgestellt, um die Umsiedelung des vorhandenen Marktes an den neuen Standort, der den aktuellen logistischen Erfordernissen des Discounters u. a. im Zusammenhang mit der Pfandgutrücknahme erfüllen kann, zu ermöglichen.

Ziele der Planung sind:

- die Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze,
- Deckung des Infrastrukturbedarfes hinsichtlich der Lebensmittelversorgung am Grundzentrum Lehre im Hauptort,
- Inanspruchnahme einer zentral gelegenen, gut erschlossenen Fläche innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Auf vorbelasteten Flächen mit guter verkehrstechnischer Einbindung an der Bundesstraße B 248 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze soll der vorhandene ALDI Markt neu errichtet werden. Dabei sollen durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einerseits alle Bedürfnisse des Betreibers berücksichtigt werden und andererseits wird gewährleistet, dass nur das konkrete Vorhaben an dem gewählten Standort realisiert wird.

Der konkrete Plangeltungsbereich befindet sich im aktuellen Flächennutzungsplan auf einer ca. 0,79 ha großen Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Im Zuge des Ausbaues der Bundesstraße B 248 war der Bereich als Bauhof genutzt worden. Derzeit ist auf der Fläche Hafer und in den Randbereichen Raps angebaut. Nördlich befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Auf der Südostseite der Bundesstraße ist der Wasserverband Weddel-Lehre ansässig. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich von auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Schunterniederung umgeben.

Die Erschließung des Bereiches erfolgt von der Bundesstraße B 248 her innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Das Ortsschild befindet sich ca. 20 m südlich der Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass für den Bereich von einer Geschwindigkeit von 50km/h auszugehen ist.

Für den Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist eine Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG und ein Zu- und Abfahrtsverbot zu beachten. Dies ist gem. § 9 (6) BauGB in die Planfestsetzungen eingegangen

Im Hinblick auf die Gestaltung des Discounters mit seinen Freiflächen wurden Anpflanzfestsetzungen getroffen, die jedoch nicht ausreichen, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die Eingriffe, die im Rahmen des Straßenbaus entstehen, werden zu 100 % zu kompensieren sein. Für diese zusätzlich erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden ca. 0,18 ha in der Gemarkung Wendhausen aufgeforstet, die sich zu einem

Laubwald heimischer Arten bzw. als Eichen-Hainbuchenwald entwickeln werden. Die Maßnahme ist durch den Durchführungsvertrag gesichert.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "ALDI" umfasst eine Fläche von 1,3 ha. Es werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" und deren Erschließung festgesetzt. Die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze bei km 12,31 ist gekennzeichnet und die Lage des Ortsschildes vermerkt.

2.1 Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter"

Im Umfang von ca. 0,79 ha werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung für einen Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Der Plangeltungsbereich befindet sich an der Bundesstraße B 248. Aufgrund dieser hervorragenden Verkehrseinbindung und der zentralen Lage in der Gemeinde erscheint der Geltungsbereich gut geeignet, um als Standort für einen Lebensmitteldiscounter im Grundzentrum zur Deckung des Tagesbedarfes beizutragen.

Um die logistischen Erfordernisse des Discounters am Standort realisieren und eine zeitgemäße Verkaufsfläche mit angemessener Präsentation der Ware zu ermöglichen, wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 950 m² begrenzt.

Durch den hohen Ausnutzungsgrad auf dem Grundstück wird der Eingriff in Natur und Landschaft am Übergang zur Schunterniederung komprimiert. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird eine weitere Flächeninanspruchnahme vermieden.

Durch das konkrete Vorhaben soll eine Geschossfläche von 1.580 m² realisiert werden. Insofern wird im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 3c UVPg Anlage 1 Nr. 18.6.2 die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für den großflächigen Einzelhandel vorgenommen. Entlang der Bundesstraße B 248 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist eine von der Bebauung frei zu haltende Fläche bis 20 m ab befestigtem Fahrbahnrand festgesetzt, um die Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG und das Zu- und Abfahrtsverbot zur Bundesstraße an dieser Stelle zu sichern.

Um im Planbereich ein adäquates Erscheinungsbild und einen verträglichen Übergang zu der benachbarten Bebauung zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass je angefangene 800 m² versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. Am Übergang zur Bebauung und zur offenen Feldflur der Schunterniederung sowie entlang der Bundesstraße sind Heckenpflanzungen festgeschrieben. So kann bereits ein Beitrag zum Ausgleich gewährleistet werden. Gleichzeitig wird der Übergang zwischen dem Einzelhandelsbetrieb und den Wohnnutzungen abgemildert. Am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen kann die Hecke als Staub- und Sprühschutz dienen und die Funktion einer Einfriedung übernehmen.

2.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt außerhalb der Ortsdurchfahrt von Lehre von der Bundesstraße B 248. Die Straße wurde kürzlich im Bereich der Ortsdurchfahrt erneuert.

Um das Gelände zu erschließen wird es erforderlich, eine Linksabbiegespur im Zuge der Bundesstraße anzulegen und für die Fußgänger eine Querungshilfe. Hierfür ist gem. § 17b (2) FStrG durch den Bebauungsplan das Planfeststellungsverfahren ersetzt worden. Die Straßenplanung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die hierfür zu 100 % zu erbringen sind, wurden extern in der Gemarkung Wendhausen in der Nachbarschaft zur Kläranlage als Aufforstungsmaßnahme vorgesehen.

Die Maßnahme ist im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor abgesichert.

Weiterhin wurde im Zuge der Planung die Überprüfung der Einmündung nach HBS durch das Ingenieurbüro Hartung und Trappe vorgenommen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Lichtsignalanlage nicht erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang teilt der Landkreis Helmstedt am 19.03.2009 mit, dass er sich für den Fall der Entwicklung eines Unfallschwerpunktes die Verhängung eines Linksabbiegeverbotes für die Ausfahrt aus dem Betriebsgrundstück vorbehält.

Die gegenüber den klassifizierten Straßen einzuhaltenden von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind im Plan mit 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße als gem. Fernstraßengesetz von der Bebauung freizuhaltende Flächen mit Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden. Innerhalb dieser Fläche dürfen beispielsweise ausnahmsweise sogenannte "überzählige Stellplätze" errichtet werden, sofern der Investor bzw. Eigentümer sich verpflichtet, diese auf eigene Kosten zurückzubauen, wenn der Träger der Straßenbaulast die Fläche zur Straßenerweiterung benötigt. Sogenannte "überzählige Stellplätze" sind solche, die der Investor bzw. Eigentümer zwar für erforderlich hält und anlegen möchte, die aber laut Stellplatznachweis im Verhältnis zur Verkaufsfläche nicht notwendig sind. So wird insgesamt den Erfordernissen von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke der Bundesstraße Rechnung getragen.

Nach Fertigstellung der Kreuzung und der Erschließungsstraße ist vorgesehen, dass der Investor die Zufahrtsstraße der Gemeinde überträgt.

Die interne Erschließung des Sondergebiets wird im Vorhabenplan dargelegt ebenso wie die geplanten Stellplätze. Der genaue Nachweis hierüber wird bei der Baugenehmigungsplanung beizubringen sein, insbesondere die Differenzierung in notwendige und überzählige Stellplätze.

2.3 Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des neuen Baugebietes ist die Nutzung der vorhandenen technischen Infrastrukturen vorgesehen. Diese sollen im Zuge der Realisierung bedarfsgerecht erweitert werden und insofern das künftige Baugebiet von Osten her erschließen. Die geplanten Hausanschlüsse sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, dies in die Kanalisation einzuleiten, so dass der Wasserabfluss auf das natürliche Maß beschränkt bleibt bzw. sogar vermindert wird.

Für die Verrohrung des Straßenseitengrabens im Zuge des Straßenbaus für die Linksabbiegespur wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens die wasserrechtliche Genehmigung einzuholen sein.

Im Einzelnen wird die technische Erschließung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Um auch die geplante Beleuchtung des Parkplatzes zu zeigen, sind die vorgesehenen Standorte der Laternen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Im Interesse des Artenschutzes im Hinblick auf Insekten und die übrige Avifauna ist die Verwendung von HSE-Leuchten festgesetzt.

Im Planbereich verlaufen verschiedene Leitungen einerseits in Ost-West-Richtung entlang der Grundstücksgrenze zur vorhandenen Wohnbebauung und andererseits in Nord-Süd-Richtung entlang der Straße. Für diese Leitungen sind die Schutzstreifen im Plan eingetragen und zu beachten. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Ort zu prüfen. Für Anpflanzungen im Nahbereich der Leitungen ist das Merkblatt für Anpflanzungen im Schutzbereich von unterirdischen Leitungen des DVGW Regelwerkes GW 125 zu beachten.

Konkret befindet sich entlang der Straße eine Trinkwassertransportleitung innerhalb der Straßenparzelle. Weiterhin liegen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze 2 x 3 20 kV Elektrokabel in einem Abstand von rd. 1 m zur Flugstücksgrenze. Gemäß telefonischer Rücksprache mit Herrn Görlitz bei der E.ON Avacon am 07.05.2009 ist im Bereich der unterirdischen Leitungen die Bepflanzung mit flachwurzelnden Pflanzen unproblematisch. Jegliche Bepflanzung, die ein Arbeiten im Leitungsbereich mit sogenannten Minibaggern nicht ausschließt ist zulässig. Das DVGW Regelwerk GW 125 Merkblatt für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen bezieht sich explizit auf tiefwurzelnde Bäume und keineswegs auf die hier vorgesehenen Strauchpflanzungen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

2.4 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt im Zuge der Realisierung geklärt.

Laut Stellungnahme des Landkreises Helmstedt vom 14.10.2008 ist eine Löschwassergrundversorgung von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich.

2.5 Baugrund

Im Geltungsbereich befand sich temporär der Bauhof beim Ausbau der Bundesstraße B 248. Derzeit wird der Bereich als Acker genutzt. Altablagerungen oder Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse sind derzeit nicht bekannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erhofft die Gemeinde ggf. weitere Hinweise hinsichtlich des Baugrundes zu erhalten.

2.6 Immissionsschutz

Da sich das Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" in unmittelbarer Nachbarschaft von zu Wohnzwecken genutzten Bereichen befindet, wurde im Vorhabenplan die Anlieferzone und Pressanlage für jegliche Verpackungen auf der Nordseite des Marktes vorgesehen. Dies ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. So wird Immissionskonflikten vorgebeugt.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Nachbarschaft, für die die rechtskräftige Satzung gem. § 34 BauGB "In den Windstücken" besteht, aufgrund der ausgeübten Wohnnutzungen wie ein Allgemeines Wohngebiet gesehen werden kann. Im Rahmen der Satzung wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Insofern ist dort eine Beurteilung nach der Eigenart der näheren Umgebung vorzunehmen, die überwiegend durch Wohnhäuser geprägt ist.

Um die immissionsschutzrechtliche Situation rechtssicher in den Planfestsetzungen zu berücksichtigen, ist ein Schalltechnisches Gutachten ⁴⁾ im Büro Bonk, Maire, Hoppmann in Auftrag gegeben worden, das zu dem folgenden sinngemäß dargestellten Ergebnis kommt:

Da die ORIENTIERUNGSWERTE (*Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, s.o.) und IMMISSIONSRICHTWERTE (nach Nr. 6.1 der TA LÄRM) bei *Gewerbelärmimmissionen* für die hier zu beurteilende schutzwürdigen Nachbarbauflächen zahlenmäßig übereinstimmen, werden die Begriffe im nachfolgenden Text nicht differenziert; es wird einheitlich auf die in der Bauleitplanung heran zu ziehenden **ORIENTIERUNGSWERTE** abgestellt.

Gewerbelärm "Abstrakter Planfall"

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

Bei Ansatz von für *Uneingeschränkte Gewerbegebiete* typischen flächenbezogenen Schalleistungspegel können die maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE für *Allgemeine Wohngebiete* im Bereich der am stärksten betroffenen Nachbarbauflächen überschritten werden.

Unter der Voraussetzung, dass für die (...) dargestellten Teilflächen des geplanten Sondergebiets die angegebenen Emissionskontingente festgesetzt werden, ist sichergestellt, dass die maßgebenden ORIENTIERUNGSWERTE im Bereich der am stärksten betroffenen nordöstlich angrenzenden schutzwürdigen Nachbarbauflächen eingehalten bzw. unterschritten werden.

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 (Ladetätigkeiten im Freien o.ä.) ist unter Beachtung der vorgegebenen flächenbezogenen Emissionskontingenten nicht zu realisieren. Die Festsetzung des relativ niedrigen Pegelwertes für die BEURTEILUNGSZEIT *nachts* ist dennoch sinnvoll, da über diesen Kennwert unmittelbar Anforderungen an ggf. kontinuierlich betriebene Kühl- oder Lüftungsanlagen abgeleitet werden können.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch Abschirmungen Schallpegelminderungen erreicht werden können, die dem flächenbezogenen Emissionskontingent hinzuzurechnen sind.

⁴⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI" der Gemeinde Lehre, - 08217 -; Garbsen 17.11.2008

Dem Vorschlag für die Festsetzung *flächenbezogener Emissionskontingente* auf der Grundlage der DIN 45691 wird gefolgt. Sie lautet: ⁵⁾ Dabei wird vorausgesetzt, dass eine Abgrenzung der in der textlichen Festsetzung angesprochenen Teilflächen in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans erfolgt.

- Zitatbeginn

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) *)

Teilfläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
[SO1]	57	42
[SO2]	63	48

- Zitatende

Bezüglich einer Festsetzung "immissionswirksamer", flächenbezogener Schallleistungspegel (*IFSP*) wird auf die diesbezüglich positive Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27.01.1998 verwiesen (BVerwG 4 NB 3.97).

Um die Bestimmtheit der Regelungen für spätere Genehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben sicher zu stellen, werden ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen ⁶⁾

- Zitatbeginn

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Wie bereits näher ausgeführt erfolgte die Ausbreitungsrechnung unter Beachtung der Vorgaben einer Berechnung nach dem *alternativen Verfahren* gemäß Nr 7.3.2 der ISO 9613-2. Abweichend von der DIN 45691 wurde dabei die durch *Bodeneffekte* und *Luftabsorption* hervorgerufene *Zusatzdämpfung* für $f = 500$ Hz in die Berechnung

⁵⁾ ebenda
⁶⁾ ebenda

gen eingestellt. Dieser Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen wie folgt dokumentiert ⁷⁾.

- Zitatende

(....)

- Zitatbeginn

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte L_i ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittleren Quellhöhe $h_Q = 3$ m über GOK durchzuführen.

- Zitatende

Auch wenn mit den Regelungen der o.a. TA Lärm bereits eine "Relevanzgrenze" definiert wird, wird im Sinne der Ausführungen in der DIN 45691 in die textlichen Festsetzungen ergänzend Folgendes aufgenommen ⁸⁾.

- Zitatbeginn

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Dabei ist zu beachten, dass die Definition von "Relevanzgrenzen" für neu zu genehmigende gewerbliche **Anlagen** in Nr. 3.2.1 der TA Lärm von dem o.a. "Nicht-Relevanz-Kriterium" der DIN 45691 abweicht, so dass die Übernahme des aus der DIN 45691 zitierten Textes über die nach der TA Lärm im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren zu beachtenden Anforderungen hinausgeht.

- Zitatende

Durch die gewählten Festsetzungen zum Immissionsschutz von flächenbezogenen Emissionskontingenten werden in der Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Da die Gliederung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO auf der Grundlage des § 1 (4) BauNVO nicht möglich ist, werden die gewählten Festsetzungen von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen.

Die Gemeinde eröffnet dem Investor so die größtmöglichen Handlungsspielräume und stellt gleichzeitig sicher, dass die Belange der Wohnbevölkerung hinsichtlich ihres Immissionsschutzanspruches adäquat berücksichtigt sind.

Im Hinblick auf den Flughafen Braunschweig-Wolfsburg in Waggum wurde im Verfahren Folgendes angemerkt:

Derzeit liegt dieses angedachte Baugebiet bereits in der (erweiterten) Ein- bzw. Abflugschneise des Braunschweig-Wolfsburger Flughafens. Unabhängig von der Planung im Zusammenhang mit der Start-/Landebahn-Verlängerung Ost, würde dieses Baugebiet von einem Überflug besonders betroffen sein.

⁷⁾ ebenda
⁸⁾ ebenda

2.7 Grünordnung/ Eingriffsregelung

Der ca. 1,3 ha große Plangeltungsbereich befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage am Übergang zur Schunterniederung ca. 100 m nördlich des Teichgrabens. Es werden rd. 0,79 ha Sondergebiete für einen Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Für die neu anzulegende Erschließungsstraße wird eine Linksabbiegespur im Zuge der Bundesstraße B 248 erforderlich. Insofern werden rd. 0,51 ha Straßenfläche mit Straßenbegleitgrün im Geltungsbereich mit erfasst. Durch die Planung wird für die Verkehrsanlagen das Planfeststellungsverfahren ersetzt. Die dort erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen entziehen sich der Abwägung. Es wird diesbezüglich zu 100 % kompensiert.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Nachbarschaft zu einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Wertbestimmend für den benachbarten Bereich ist der in ca. 100 m Entfernung zur Schunter hin fließende Teichgraben mit seiner vielfältigen Ufervegetation. Der Verlauf des Teichgrabens mit einer beidseitigen Randzone stellt einen landesweit floristisch bedeutsamen Bereich dar.

Aufgrund der Entfernung von rd. 100 m zu dem floristisch bedeutsamen Bereich und vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zur Planung herangezogenen Flächen um Acker handelt, wird durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den floristisch bedeutsamen Bereich gerechnet. Dies gilt um so mehr, da zwischen dem Planbereich und den Uferrandzonen des Teichgrabens ca. 100 m Acker weiterhin verbleiben.

Um eine Einbindung in das Ortsbild und eine angemessene Gestaltung des Areals zu gewährleisten, wurden am Übergang zur Landschaft und weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen Heckenanpflanzungen festgesetzt. Die so entstehende Strauchhecke kann die Funktion einer Einfriedung zwischen den Stellplatzflächen und der Landschaft übernehmen bzw. den Übergang zur Wohnbebauung leisten. Im Vergleich zur bisherigen Monokultur auf dem Acker wird die Hecke ein vielfältigerer Lebensraum sein und insofern wird erwartet, dass sich dort ein Lebensraum für Kulturfolger entwickelt. Weiterhin ist eine Festsetzung zur Anpflanzung je eines großkronigen Laubbaumes je angefangene 800 m² versiegelter Fläche getroffen worden. Durch diese Pflanzmaßnahme wird zur Gestaltung beigetragen.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung, die gem. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG zu berücksichtigen ist, wurde das Modell zur Bewertung der ermöglichten Eingriffe des Niedersächsischen Städtetages zugrunde gelegt. Die rechnerische Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotop- typen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
1	2	3	4	5	6	7	8
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Lehmacker (AL)	0,79	1	0,79	Sondergebiet - Versiegelung (X)	0,63	0	0 00
				Sondergebiet - Freiflächen (PHZ)	0,03	1	0,03
				Sondergebiet - 8 Einzelbäume (HBE)	0,01	2	0 02
Straße (X)	0,46	0	0,00				
Straße - Randstreifen (UHM)	0,05	3	0,15	Sondergebiet - Anpflanzungsflä- che (HSE)	0 13	2	0,26
Straße - 11 Einzelbäu- me (HBE)	(0 01)	2	(0 02)	Straße - Versie- gelung (X)	0,47	0	0 00
				Straße - Rand- streifen (UHM)	0,04	3	0,12
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			0,96	Flächenwert der Eingriffs-/ Aus- gleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,43
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)					0,43		
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)					0,96		
= (Flächenwert Differenz)					- 0,53		

Die Flächenwerte in den Klammern im Ist-Zustand beziehen sich auf die Bäume in der Straßenparzelle.

11 Bäume im Flurstück der Straße entfallen. Es werden ca. 0,01 ha für die neue Zufahrt versiegelt. Hier ist der Ausgleichsbedarf der Abwägung nicht zugänglich, da der Bebauungsplan die Planfeststellung für die neue Erschließungsstraße und die Linksabbiegespuren ersetzt. Der Ausgleich hierfür ist zu 100 % zu erbringen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass nach Realisierung der Planung ein Flächenwert von 0,53 für das Vorhaben als Defizit verbleibt, das extern auszugleichen ist. Hinzu kommt der Kompensationsbedarf für die 11 Bäume im Zuge der Straße sowie die Zufahrt mit einer Fläche von ca. 0,01 ha. Somit ist ein Wertfaktor von zusätzlichen 0,03 für die Straßenplanung zusätzlich zu erbringen. Hierzu kann beispielsweise eine bisher ackerwirtschaftlich genutzte Fläche zu Intensivgrünland entwickelt werden. Hierfür wäre dann eine Aufwertung vom Wertfaktor 1 auf 2 in Ansatz zu bringen, so dass eine 0,56 ha große Fläche benötigt wird. Gelänge eine Entwicklung z. B. zu Extensivgrünland, so kann eine Aufwertung um 2 Faktoren in Ansatz gebracht werden, so dass lediglich rd. 0,28 ha Fläche erforderlich wäre

Der Nachweis über die externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen des Durchführungsvertrages erbracht. So erachtet die Gemeinde die Belange von Natur und Landschaft in angemessener Weise zu berücksichtigen

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der externen Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotop- typen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
1	2	3	4	5	6	7	8
Ausgleichsfläche extern				Ausgleichsfläche extern			
Acker (A)	0 18	1	0 18	Laubmischwald (WXH) bzw Eichen- Hainbuchenwald (WC)	0 18	4	0 072
Flächenwert der Ausgleichs- fläche (Ist- Zustand) Σ			0,18	Flächenwert der Ausgleichs- fläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,72
Flächenwert der Ausgleichsfläche (Planung)				0,72			
- Flächenwert der Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				0,18			
= (Flächenwert Differenz)				0,54			

Es wird auf dem Flurstück 96 (vormals 267/1) der Flur 3 in der Gemarkung Wendhausen auf einer bisherigen Ackerfläche, der der Wertfaktor 1 zuzuschreiben ist, eine Aufforstung auf 0,18 ha Fläche vorgenommen (siehe Kap. 10 0 Auszug Kompensationsflächenkataster). Die Fläche wird sich also als Laubwald aus einheimischen Arten bzw als Eichen-Hainbuchenwald entwickeln und kann mit dem Wertfaktor 4 – 5 bewertet werden. Es wird also ein Flächenwert von 0,72 bis 0,9 erreicht Abzüglich des bisherigen Flächenwertes von 0,18 ergibt sich eine Aufwertung um 0,54 bis 0,72 Werteinheiten (siehe rechnerische Bilanz).

Die Fläche liegt westlich der Kläranlage und ist nach den Darstellungen des Landschaftsplanes in einem Bereich der sich nördlich an die regional bedeutsame Biotopverbundachse an der Schunter anschließt

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Nördlich befindet sich der Braunschweiger Staatsforst, der als FFH-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" gemeldet ist. Die vorgesehene Aufforstungsmaßnahme, die eine Entwicklung der betreffenden Fläche als Laubwald aus heimischen Arten bzw als Eichen-Hainbuchenwald vorsieht, gliedert sich hier hervorragend ein. Das Kompensationsziel kann also erreicht werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Maßnahme im Rahmen eines "Ökopools" steht.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und Trägern Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Der Umweltbericht wird entsprechend des Verfahrensstandes fortgeschrieben.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden südlich des Grundzentrums Lehre unmittelbar an der Ortseinfahrt an der Bundesstraße B 248 0,79 ha Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt.

Gleichzeitig wird zusammen mit dem Betreiber der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan "ALDI" aufgestellt, um die Umsiedelung des vorhandenen Marktes an den neuen Standort, der den aktuellen logistischen Erfordernissen des Discounters u. a. im Zusammenhang mit der Pfandgutrücknahme erfüllen kann, zu ermöglichen

Ziele der Planung sind:

- die Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze,
- Deckung des Infrastrukturbedarfes hinsichtlich der Lebensmittelversorgung am Grundzentrum Lehre im Hauptort,
- Inanspruchnahme einer zentral gelegenen, gut erschlossenen Fläche innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Auf vorbelasteten Flächen mit guter verkehrstechnischer Einbindung an der Bundesstraße B 248 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze soll der vorhandene ALDI Markt neu errichtet werden. Dabei sollen durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einerseits alle Bedürfnisse des Betreibers berücksichtigt werden und andererseits wird gewährleistet, dass nur das konkrete Vorhaben an dem gewählten Standort realisiert wird.

Der konkrete Plangeltungsbereich befindet sich im aktuellen Flächennutzungsplan auf einer ca. 0,8 ha großen Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Im Zuge des Ausbaues der Bundesstraße B 248 war der Bereich als Bauhof genutzt worden. Derzeit ist auf der Fläche Hafer und in den Randbereichen Raps angebaut. Nördlich befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Auf der Südostseite der Bundesstraße ist der Wasserverband Weddel-Lehre ansässig. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich von auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Schunterniederung umgeben.

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen vorhanden:

0,51 ha Straßenparzelle mit elf Bäumen und Straßenbegleitgrün.

0,79 ha Acker.

Künftig werden rd. 0,79 ha als Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt. Für die 0,51 ha Straße wird eine neue Linksabbiegespur geplant. Dadurch wird der Geh-

und Radweg verlegt werden. Die Bäume entfallen. Für die neue Erschließungsstraße werden ca. 0,1 ha zusätzlich versiegelt.

Die Erschließung des Bereiches erfolgt von der Bundesstraße B 248 her. Das Ortschaftsschild befindet sich südlich des Planbereiches, so dass für den Bereich von einer Geschwindigkeit von 50 km/h auszugehen ist.

Dort wird im Umfang von 0,79 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 950 m² festgesetzt.

Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens (vergl. Kap. 5.2 Bevölkerung, Menschliche Gesundheit) werden dort flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird für den verbindlichen Bauleitplan die Anbindung einer neuen Erschließungsstraße an die B 248 mit Linksabbiegespur geplant. Gem. § 17b (2) FStrG wird die Planfeststellung hierfür durch den Bebauungsplan ersetzt.

Für den Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist eine Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG und ein Zu- und Abfahrtsverbot zu beachten. Dies ist gem. § 9 (6) BauGB in die Planfestsetzungen eingegangen.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Discounters mit seinen Freiflächen wurden Anpflanzfestsetzungen getroffen, die jedoch nicht ausreichen, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Insofern werden im angemessenen Umfang externe Ausgleichsmaßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert. Es handelt sich dabei um 0,18 ha Acker auf dem Flurstück 96 (vormals 267/1) der Flur 3 in der Gemarkung Wendhausen, die aufgeforstet werden. Dazu wird je 25 m² ein standortgerechter, heimischer Baum gepflanzt. Die Maßnahme soll sich nach der Initialpflanzung entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation als Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln (siehe Kap. 10.0 Auszug Kompensationsflächenkataster).



3.1.2 Ziele des Umweltschutzes





Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutz des Bodens
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Rechtsvorschriften

-  Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
-  Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) neugefasst durch Bek. v. 25.6.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316))

-  Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
-  Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
-  Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 210)
-  Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)

Planungsrecht

Für die Gemeinde Lehre besteht der wirksame Flächennutzungsplan, der für den Änderungsbereich südlich der bebauten Ortslage von Lehre an der Bundesstraße 248 Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Diese Fläche grenzt im Osten an die Bundesstraße 248, im Süden und Westen an Ackerflächen der freien Landschaft, die dort in die Schunterniederung übergeht und im Norden an die bebaute Ortslage.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes und der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ALDI" schließt darüber hinaus unmittelbar an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "In den Windstücken" an, die die Bebaubarkeit in der Nachbarschaft regelt. Dort sind Baugrenzen definiert und Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen. Auf die Festsetzung der Art der zulässigen baulichen Nutzung wurde verzichtet. Auf Grund dessen und der tatsächlichen Nutzungen in der Nachbarschaft wird dort vom Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

Die Gemeinde Lehre liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen. Nach landesplanerischen Zielen⁹⁾ sollen dort u. a. Internationale Verkehrs – und Kommunikationsknotenpunkte gestärkt werden. Die Neufassung des Landes-Raumordnungsprogrammes wurde im Dezember 2007 verabschiedet und ist 2008 in Kraft getreten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der zur Planung herangezogene Bereich dort, wo die Kennzeichnung des Grundzentrums liegt. In der Nachbarschaft befindet sich das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.2(6)) und die Schunterniederung, die als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4(5)) und Vorranggebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8)) im Bereich von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (III 2.1(6)) festgelegt ist. Nördlich sind die baulitplanerisch gesicherten Bereiche des Grundzentrums Lehre festgelegt.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung wurde von dort signalisiert, dass das Vorhaben nicht im Überschwemmungsgebiet bzw. im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (HQ 100) liegt.

Mit seiner Stellungnahme vom 23.09.2008 teilt der Zweckverband Großraum Braunschweig mit, dass für den Änderungsbereich allenfalls eine randliche Betroffenheit hinsichtlich der Lage der Vorranggebiete für Natur und Landschaft und für Hochwasserschutz gegeben ist.

⁹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LRÖP), aktuelle Fassung

Aufgrund der generalisierenden Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm im Maßstab 1 : 50.000 wird für die Flurstücksebene, die hier gegeben ist, eine abweichende Beurteilung als zulässig erachtet.

Hinsichtlich der Lage des Änderungsbereiches in den Vorbehaltsgebieten für Erholung und für die Landwirtschaft wird die Erfüllung der grundzentralen Aufgabe zur Deckung des Infrastrukturbedarfes auch im Hinblick auf die Nahversorgung hier Priorität eingeräumt, zumal die Untersuchung alternativer Standorte nicht zu einem anderen besser geeigneten Standort geführt hat. Die Erholungseignung der Schunterniederung wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Um die Belange der Landwirtschaft angemessen zu berücksichtigen, können im Bebauungsplan Anpflanzfestsetzungen getroffen werden, die Gewährleisten, dass der Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen verträglich gestaltet wird.

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

Umweltprüfung

Im Hinblick auf den Verfahrensstand des Bauleitplans dient die vorliegende Umweltprüfung der Aufforderung der beteiligten Öffentlichkeit und Behörden, sich in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die Äußerungen im Folgenden dienen als Vorschlag.

Gegenstand der Umweltprüfung ist, bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die folgenden Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (7), (8) und § 1a BauGB zu berücksichtigen

Belange gemäß §§ 1 und 1a BauGB

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

- a) Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Immissionsschutz, Luftverunreinigungen, Lärm und sonstige Emissionen, Bodenverunreinigungen, Hochwasserschutz, klimatische Belastungen und Erholung);
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser;
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts;
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität;
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach a, c und d.

§ 1a BauGB

- die Bodenschutzklausel;
- die Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Innenentwicklung von Flächen;
- die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes).

Beurteilung gemäß UVPG

Eine UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bauleitplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) in der zur Zeit gültigen Fassung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Gemäß der §§ 3c Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles wird hier erforderlich, da durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI" die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche größer als 1200 m² aber kleiner als 5000 m² ermöglicht wird. Konkret ist in Rahmen des Vorhaben und Erschließungsplanes die Realisierung von 1.580 m² Geschossfläche für einen Lebensmitteldiscounter vorgesehen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lehre stellt ca. 0,8 ha Sonderbauflächen für Einzelhandel zu Verfügung.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI" werden ca. 0,79 ha Sondergebiete "Lebensmitteldiscounter" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dabei wird die Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Es wird eine maximale Verkaufsfläche von 950 m² zugelassen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für das Vorhaben soll also gleichzeitig mit der Umweltprüfung im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ALDI" durchgeführt werden. Die Berücksichtigung der Kriterien gem. Anlage 2 zum UVPG erfolgt nach § 17 UVPG im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB.

Beurteilung gemäß §§ 34 und 35 BNatSchG

Das Vorhabensgebiet liegt ca. 1 - 2 km entfernt des nächstgelegenen Natura-2000-Gebietes. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Methodik

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild,
2. die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden die Aussagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ausgewertet.

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, etc.).

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Modells des Niedersächsischen Städtetages.

3.2.1 Bestand

Umweltbericht

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5. in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) werden im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Dieser wird integrativer Bestandteil der Begründungen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ALDI" und wird während des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ALDI"

Planungsstand: Darstellung als Sonderbaufläche im FNP / Festsetzung als Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Größe, Lage, räumliche Situation: ca. 1,3 ha an der südlichen Ortseinfahrt von Lehre an der Bundesstraße B 248

Offene Fläche mit intensiver Ackernutzung, vorhandene Bundesstraße

Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Tiere, Pflanzen, Boden,

Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

BESTANDSAUFNAHME UND UMWELTAUSWIRKUNGEN

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: 0,79 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker), trockener Standort ohne besondere Feldrandvegetation benachbart zu einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften am Teichgraben (landesweit floristisch bedeutsamer Bereich in ca. 100 m Entfernung), 0,51 ha Straße mit Seitenanlagen.

Auswirkungen: Verlust einer strukturarmen Ackerfläche.

Durch die mögliche lokale Zunahme der Emissionsbelastung (Luft, Lärm, Licht) sind Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen.

Geologie und Boden

Bestand: Ackerland/Straße: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit der Böden.

Auswirkungen: Durch weitere Versiegelung Verlust von Boden mit mittlerem landwirtschaftlichem Ertragspotential (Acker) und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, Veränderung der Straßentrasse und Erweiterung des Profils für die Kreuzung mit Linksabbiegespur.

Wasser, Grundwasser

Bestand: Gebiet mit mittleren Grundwasserneubildungsraten (> 100-200 mm/a) und mit mittlerer bis hoher Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit.

Lage oberhalb der Schunterniederung außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) gemäß Vorabauskunft der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt und des Zweckverband Großraum Braunschweig. In ca. 100 Entfernung befindet sich südwestlich der Teichgraben, ein Gewässer II. Ordnung, das in die Schunter mündet. Hier ist ggf. mit Rückstauen bis zur Bundesstraße zu rechnen.

Auswirkungen: Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht (Hochwasserschutz).

Luft, Klima

Bestand: Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand beeinträchtigt. Schadstoffanreicherung durch Kfz-Verkehr der angrenzenden Bundesstraße B 248

Auswirkungen: Durch großflächige Versiegelung findet eine Veränderung des Mikroklimas mit Tendenz zu Überwärmungseffekten statt.

Landschaft

Bestand: Lage am Ortsrand in der offenen Flur, in ausgeräumter Landschaft. Der Ortsrand ist bereits beeinträchtigt.

Im Landschaftsplan wird dieser Bereich als stark beeinträchtigte Fläche für die Erholung in Natur und Landschaft eingestuft und als Landschaftsbildeinheit wird ihm eine sehr geringe Bedeutung beigemessen.

Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit: Eine Beeinträchtigung der visuellen Sichtbeziehungen im Gebiet ist durch die Lage und Größe der Bebauung als Baukörper am Ortsrand zu erwarten.

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

Bestand: Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder FFH- noch Vogelschutzgebiete in der Nähe.

Auswirkungen: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Bevölkerung, menschliche Gesundheit

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Gebiet liegt unmittelbar am südlichen Ortsrand von Lehre.

Auswirkungen: Mit dem Bauvorhaben ist mit Ziel- und Quellverkehr der Stellplätze und dem Lieferverkehr des Discounters zu rechnen. Mit einer Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Bundesstraße ist nicht zu rechnen. Um mögliche Immissionskonflikte sicher ausschließen bzw. ggf. erforderliche Festsetzungen zu deren Vermeidung treffen zu können, wird zur Gewährleistung der erforderlichen Anstoßwirkung bereits im Flächennutzungsplan eine Immissionsschutzkennlinie dargestellt. Es ist ein Schalltechnisches Gutachten ¹⁰⁾ erstellt worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 in der als Allgemeines Wohngebiet betrachteten Nachbarschaft sicher gewährleistet ist, wenn im Bebauungsplan entsprechende flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt werden. Deren Einhaltung ist im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen.

¹⁰⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI" der Gemeinde Lehre; - 08217 -; Garbsen 17.11.2008

Kultur- und sonstige Sachgüter

(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen.

Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten

(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

Bestand: Durch die vorhandene stark frequentierte Bundesstraße und da der Discounter an anderer Stelle im Ort bereits ansässig ist, wird gegenüber der bestehenden Situation keine wesentliche Veränderung eintreten.

Altlasten: im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt

Auswirkungen: Durch den Lebensmitteldiscounter ist mit einer lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen (Ziel- und Quellverkehr), die allerdings angesichts der vorhandenen Emissionsgrundbelastung als geringfügig zu bewerten ist. Eine Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Bundesstraße wird nicht erwartet, der Ziel- und Quellverkehr der Stellplätze und der Lieferverkehr werden zu berücksichtigen sein (vgl. hierzu auch Bevölkerung/ menschliche Gesundheit)

Erneuerbare Energien,**sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

Bestand: Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung und Energienutzung statt.

Auswirkungen: Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf dem Dach könnte zur effizienten Nutzung von Energien beitragen.

Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne

(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008

Darstellung als:

"Bauleitplanerisch gesicherter Bereich" bzw. im Vorbehaltsgebiet für Erholung und für die Landwirtschaft laut Stellungnahme des Zweckverband Großraum Braunschweig allenfalls eine randliche Betroffenheit hinsichtlich des Vorranggebietes für Hochwasserschutz an der Schunter und für Natur und Landschaft, die im Rahmen der Detailschärfe des RROP bei der parzellenscharfen Planung vernachlässigt werden kann.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (2006): Darstellung als Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Landschaftsplan (2005) Karte 1 Biotoptyp mit geringer Bedeutung

Landschaftsplan (2005) Karte 6 Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz

Erhaltung der Luftqualität	Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Lehre.
(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	Die Realisierung des Sondergebietes bringt nur eine geringfügige Veränderung der Luftqualität.
Wechselbeziehungen	Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser und zwischen Boden und Fauna (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.
(§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Gesamtbeurteilung der Auswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begründet aus Sicht der Schutzgüter Menschen und Klima folgende positive Auswirkungen:

- die Erhaltung der Arbeitsplätze;
- den Erhalt bzw. zeitgemäßen Neubau des Lebensmitteldiscounters zur Deckung des Grundbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung im Grundzentrum Lehre,

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet aus Sicht der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Luft/Klima und Landschaftsbild folgende Beeinträchtigungen vor:

- Verlust eines strukturarmen Ackers,
- Verlust von Boden mit allgemeiner bis geringer Bedeutung als Lebensraum und Pflanzenstandort,
- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen,
- lokale Zunahme von Emissionen, Überwärmungseffekte,
- zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in einem vorbelasteten Gebiet mit geringer Erholungseignung.

In dem Bebauungsplanverfahren ist die Umsetzung der in 3.2.4 genannten Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Umweltauswirkungen zu gewährleisten.

3.2.3 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch zwischen den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge; der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist hier der Boden. Die Überbauung hat Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Leserichtung ⇒	Mensch	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Luft/ Klima	Landschaft	Kultur- und sonstige Sachgüter
Mensch		Lebens-/ Nahrungsgrundlage	Lebens-/ Nahrungsgrundlage	Freizeit / Erholungsfunktion von Gewässern	Lufthygiene als Kenngröße für Qualität des Lebensraums	Erholungsraum	Erholung; Wohnumfeld
Pflanzen und Tiere	Erholung in der Landschaft als Störung der Biosphäre/ Naturnähe		Lebensgrundlage, Bodeneigenschaften bestimmen Arteninventar	Lebensgrundlage und Lebensraum	Lufthygiene als Kenngröße für Qualität des Lebensraums		
Boden	Erholung in Landschaft bewirkt Erosion; Stoffeintragsrisiko durch Freizeitnutzung	Einfluss auf Erosionsgefährdung und Bodenentwicklung		Einfluss auf Bodengene-se; bewirkt Erosion	Einfluss auf Bodengene-se; bewirkt Erosion und Stoffeintrag		Störungen durch Nutzung (Bodenabbau Landwirtschaft, Siedlung etc.)
Wasser	Erholung als Störfaktor im Bereich von Gewässern, Erhöhung des Stoffeintragsrisiko	Einfluss auf Wasserreinigung und Retentionsvermögen	Qualität der Filter- und Puffereigenschaften; Speicherfähigkeit von wasser		Niederschlagsmenge hat Einfluss auf Grundwasser		Störungen durch Nutzung (Bodenabbau, Landwirtschaft, Siedlung etc.)
Luft/ Klima	Beeinträchtigung der Lufthygiene durch Hausbrand/ Verkehr	Einfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung und Filtervermögen	Indirekt Einfluss durch Arteninventar auf Klimafunktionen	Anteil der Wasserflächen beeinflusst Klima			Nutzung (Gewerbe Landwirtschaft etc.) hat Einfluss Lufthygiene/ Klimafaktoren
Landschaft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor; Störung des Landschaftserlebens durch intensive Freizeitnutzung	Arteninventar als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft	Relief als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft	Gewässerstruktur als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft	Einfluss auf Arteninventar als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft		Inventar als Kenngröße für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Schädigung von Denkmälern			Verunreinigungen als Schädigung von Denkmälern		

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaft, Boden und Landschaftsbild.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Durch die Inanspruchnahme eines vorbelasteten Standorts – im Rahmen des Ausbaues der Bundesstraße B 248 im vergangenen Jahr befand sich hier der Bauhof – stellt die Standortwahl eine Vermeidungsmaßnahme dar

Zur Verminderung und Vermeidung der unter 3.2.2 genannten negativen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen notwendig und werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI" festgesetzt:

- Zur Verminderung der Ausdehnung des Eingriffes wird die angemessene Ausnutzung des Geländes durch Festsetzung der GRZ von 0,3 und der Zulässigkeit von Überschreitungen für Stellplätze bis zu 0,79 festgeschrieben, so wird einerseits die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ermöglicht und andererseits die Entstehung der Gebäude am Übergang zur Schunterniederung reglementiert;
- Zur Eingliederung in die Landschaft sind 3 m breite Anpflanzungen in den Randbereichen als Strauchheckenpflanzung gem § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt; je angefangene 800 m² neu versiegelter Fläche ist ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Durch die Entwicklung von 0,13 ha Strauchhecken und die Anpflanzung von 8 Bäumen, die einer Fläche von je 10 m² gleichgesetzt werden, ist eine Kompensation für 0,14 ha mit dem Wertfaktor 1 gewährleistet;
- Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist der Abfluss von Oberflächenwasser auf das natürliche Maß zu beschränken;
- Es sind Ersatzmaßnahmen zu leisten. Durch die zulässige Festsetzung wird eine Versiegelung von rd. 0,63 ha Fläche zugelassen. Diese Fläche geht für die Bodenfunktionen verloren. Dem stehen Anpflanzungen als Kompensation gegenüber, so dass ein Ausgleichsdefizit von 0,56 Wertfaktoren verbleibt. Diesen Zahlen liegt eine Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags zugrunde. Um das Ausgleichsdefizit zu decken, wird in der Gemarkung Wendhausen auf einer Fläche von 0,18 ha eine Aufforstung vorgenommen, so dass sich dort ein Laubwald aus heimischen Arten mithin ein Eichen-Hainbuchenwald entwickeln kann.

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotop- typen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
1	2	3	4	5	6	7	8
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Lehmacker (AL)	0 79	1	0 79	Sondergebiet - Versiegelung (X)	0 63	0	0 00
				Sondergebiet - Freiflächen (PHZ)	0 03	1	0 03
				Sondergebiet - 8 Einzelbäume (HBE)	0,01	2	0 02
Straße (X)	0,46	0	0,00				
Straße - Randstreifen (UHM)	0 05	3	0 15	Sondergebiet - Anpflanzungsflä- che (HSE)	0 13	2	0 26
Straße - 11 Einzelbäu- me (HBE)	(0 01)	2	(0 02)	Straße - Versie- gelung (X)	0 47	0	0 00
				Straße - Rand- streifen (UHM)	0,04	3	0,12
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			0,96	Flächenwert der Eingriffs-/ Aus- gleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,43
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,43			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				0,96			
= (Flächenwert Differenz)				- 0,53			

Die Flächenwerte in den Klammern beziehen sich auf die Bäume in der Straßenparzelle. Hierfür und für die im Zuge der Kreuzungsbaumaßnahme erforderliche Zufahrt werden weitere 0,03 Wertpunkte zu schaffen sein. Da diese sich der Abwägung entziehen, ist hierfür die Kompensation zu 100 % zu erbringen. Insgesamt ist also ein Flächenwert von 0,56 neu zu schaffen.

Die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelten Defizite sollen extern auf eine Fläche von 0,18 ha auf dem Flurstück 96 (vormals 267/1) der Flur 3 in der Gemarkung Wendhausen kompensiert werden (siehe Kap. 10.0 Auszug Kompensationsflächenkataster). Dabei handelt es sich um eine Ackerfläche des Wertfaktor 1, die aufgeforstet wird. Damit ist der Wertfaktor 4 – 5 als Laubmischwald aus einheimischen Arten bzw. Eichen-Hainbuchenwald erreicht.

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der externen Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotop- typen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
1	2	3	4	5	6	7	8
Ausgleichsfläche extern				Ausgleichsfläche extern			
Acker (A)	0,18	1	0,18	Laubmischwald (WXH) bzw Eichen- Hainbuchenwald (WC)	0,18	4	0,72
Flächenwert der Ausgleichs- fläche (Ist- Zustand) Σ			0,18	Flächenwert der Ausgleichs- fläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,72
Flächenwert der Ausgleichsfläche (Planung)				0,72			
- Flächenwert der Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				0,18			
= (Flächenwert Differenz)				0,54			

Die Maßnahme ist durch den Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Lehre und dem Investor abgeschlossen wurde, abgesichert. Die erforderliche Kompensation von 0,03 Wertpunkten für die Straßenplanung werden zu 100 % zugeordnet. Für das Vorhaben des Discounters werden 0,51 Wertpunkte erzielt. Damit ist hierfür eine rd. 96 %-ige Kompensation gewährleistet.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben. Die bisher festgelegten Rekultivierungsziele aus der Bodenabbaugenehmigung wären zu realisieren.

- Anderweitige Standortmöglichkeiten für die Planung

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Diese Standortprüfung ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt.

In Lehre käme die Weiterführung des bestehenden ALDI Marktes in Betracht. Diese Möglichkeit musste jedoch verworfen werden, da an dem Standort nicht die Möglichkeit besteht, die durch die gesetzlich vorgeschriebene Pfandgutrücknahme erforderliche Umorganisation bzw. Erweiterung vorzunehmen.

Alternative Standorte in Flechtorf im Gewerbegebiet "Rückwinkel & Rückanger" und in Wendhausen an der Auffahrt zur Autobahn BAB 2 wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung untersucht und verworfen, da der Infrastrukturbedarf im Grundzentrum gedeckt werden soll. Dies ist bereits gem § 1 (4) BauGB erforderlich,

wonach die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist. Der nunmehr gewählte Standort befindet sich im Grundzentrum und liegt im Gemeindegebiet zentral und verkehrsgünstig. Insoweit sind zuvor alternative Standorte untersucht worden.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte hinsichtlich der Wahl der Grundflächenzahl von 0,3 für die Gebäude und der textlich zugelassenen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für die erforderlichen Stellplätze die Möglichkeit der Wahl eines insgesamt höheren Versiegelungsgrades auch für die Gebäude bestanden. Auf Grund des absoluten Flächenbedarfes für den Discounter und die erforderlichen Stellplätze und auf Grund der Lage oberhalb der Schunterniederung hat sich die Gemeinde entschlossen, hier der gewählten Lösung den Vorzug zu geben, die die Gebäudekörper am Übergang zur freien Landschaft begrenzt und gleichzeitig ausreichend Stellplätze ermöglicht.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten nicht auf.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die aber ausgeglichen werden können, betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der bereits ortsansässige Lebensmitteldiscounter "ALDI" ist auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Pfandgutrücknahme gezwungen, hierfür die notwendige Logistik zu ermöglichen und die dafür erforderlichen Flächen vorzuhalten. Da dies am bisherigen Standort nicht möglich ist, wird mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ALDI" dessen Umsiedlung an die südliche Ortseinfahrt von Lehre vorbereitet.

Die Erschließung des neuen Sondergebietes erfolgt südlich von Lehre direkt von der Bundesstraße 248 über eine neue Erschließungsstraße. Eine Linksabbiegespur wird angelegt.

Der Standort ist durch eine geringwertige naturräumliche Ausstattung gekennzeichnet und mit erheblichen Vorbelastungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Luft und Landschaftsbild behaftet.

In der Nachbarschaft zum Planbereich befindet sich ein Bereich mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich dabei um einen Teil eines landesweit floristisch bedeutsamen Bereichs, dem gut 100 m entfernten Teichgraben mit seinen Uferrandbereichen. Da der Planbereich selbst und die angrenzenden Flächen ackerwirtschaftlich genutzt werden, sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf diesen Bereich zu erwarten.

Das geplante Vorhaben führt zum Verlust von Lebensräumen von Pflanzen- und Tierarten. Es werden hauptsächlich vorbelastete Böden mit geringer Bedeutung überbaut. Als Folge der Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und die kleinklimatischen Bedingungen beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen tragen zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden, zum Ausgleich des Kleinklimas und zur Eingliederung in die Landschaft bei. Sie stellen im begrenzten Maße ein Potential für Flora und Fauna dar.

Die Planung trägt aus Sicht des Schutzgutes Mensch zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen bei, da die Grundversorgung am Ort gesichert wird. Eingriffe auf andere Schutzgüter werden, über die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen hinaus, durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Diese sind im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Erheblichkeit des Vorhabens soll durch eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG beurteilt werden, die im Rahmen der Umweltprüfung zu dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bauleitplan durchgeführt wird. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umwelteinwirkungen, die nicht kompensiert werden könnten, nicht zu besorgen sind.

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen und der Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahme werden voraussichtlich keine negativen Umweltauswirkungen verbleiben.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Am 04.09.2008 gibt der **Wasserverband Weddel-Lehre** folgende Hinweise:

- Schmutzwasser ist über eine privat zu betreibende Hebeanlage in die öffentliche Kanalisation zu leiten. Eine Entwässerung in freiem Gefälle ist aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich.
- Niederschlagswasser kann ebenfalls nicht in freiem Gefälle in die Entwässerungsanlagen des WWL geleitet werden. Die direkte Ableitung in die Schunter oder in den Straßenseitengraben ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen und zu beantragen.

Mit Schreiben vom 12.03.2009 weist er auf Folgendes hin:

An der südlichen Grenze des zukünftigen Sondergebietes befindet sich eine Trinkwassertransportleitung in der Dimension d280 (siehe Plan). Im Trassenbereich ist ein Schutzstreifen von 2,50 m links und rechts der Leitung freizuhalten. Die Überbauung

(geplante Werbepylone) oder die Bepflanzung der Trasse mit Bäumen oder Strauchwerk ist nicht zulässig.

Der **Unterhaltungsverband Schunter** teilt am 22.09.2008 Folgendes mit:

Der Verband zum Standort des neuen "Aldimarktes" weist darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe zu dem Bauvorhaben der Teichgraben verläuft, einem Gewässer II. Ordnung, der bei Hochwasserlagen wegen des Rückstaus aus der Schunter oft zu Überschwemmungen in diesem Bereich ab Brücke B 248 bis Schuntermündung führen kann.

Insoweit ist dringend geraten, Regenwasserrückhaltemaßnahmen durchzuführen. Der Verband bittet hierüber umfassend informiert zu werden.

Am 12.03.2009 teilt die **E.ON Avacon AG** Folgendes mit:

Auf dem von der Änderung betroffenen Flurstück verlaufen unterirdisch zwei 20 KV Mittelspannungssysteme. Wir weisen darauf hin, dass der Schutzstreifen der Leitungen zwingend eingehalten werden muss. Ferner dürfen diese Leitungen nicht überbaut werden.

Für die geplante Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas werden Erweiterungen der in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich sein. Die Kosten dieser Netzerweiterungen werden gemäß Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung "Niederspannungsanschlussverordnung" – NAV, bzw. Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck "Niederdruckanschlussverordnung" – NDAV anteilig den Bauträgern angelastet.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** gibt am 03.09.2008 folgende Hinweise:

Für den Telefon-Hausanschluss des geplanten Marktes ist es erforderlich, dass die Versorgungsleitungen in koordinierter Bauweise hergestellt werden. Zur Beauftragung eines Telefonanschlusses und zur Koordinierung der Arbeiten steht ihnen unser Bauherrenberater, Herr Frank Schulz (Tel. 0531/ 6545) zur Verfügung

Der Hinweis wird mit Schreiben vom 11.03.2009 wiederholt.

- Vorbeugender Brandschutz

Mit seinem Schreiben vom 14.10.2008 teilt der **Landkreis Helmstedt** mit, dass für ein Vorhaben der geplanten Art eine Löschwassergrundversorgung von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich ist.

Der Landkreis Helmstedt wiederholt diesen Hinweis am 19.03.2009.

- Fernstraßengesetz

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** weist am 20.10.2008 auf Folgendes hin:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die für die Baugenehmigung erforderlichen Stellplätze nicht innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden dürfen. In der Baugenehmigung für den Verbrauchermarkt ist zu vereinbaren, dass bei Erfordernis durch Baumaßnahmen des Geschäftsbereiches Wolfenbüttel an der freien Strecke der Bundesstraße B 248 die ggf. in der Bauverbotzone befindlichen sogenannten

"überzähligen" Stellplätze auf Kosten des Investors zurückgebaut und an anderer Stelle neu errichtet werden.

Dem Bebauungsplan kann erst zugestimmt werden, wenn die technische Abstimmung mit Vorlage von zustimmungsreifen Unterlagen gemäß beigefügten Merkblatt über den Ausbau der Linksabbiegespur erfolgt ist, und die genehmigte Planung in den Bebauungsplan übernommen wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden.

Am 24.03.2009 wiederholt sie diesen Hinweis.

- Archäologische Denkmalpflege

Der **Landkreis Helmstedt** weist am 19.03.2009 darauf hin, dass ggf. bei Erdarbeiten vorgefundene Funde und Befunde zu sichern und der Denkmalpflege beim Landkreis mitzuteilen sind.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist am 23.09.2008 auf Folgendes hin:

Wir weisen darauf hin, dass bei der Festsetzung von Art, Umfang und Lage der Ersatzmaßnahmen die landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen sind.

Mit Schreiben vom 30.03.2009 teilt sie Folgendes mit:

Der Plangeltungsbereich ist auf den angrenzenden Abschnitt der Ortsdurchfahrt ausgedehnt worden. Hier soll eine Linksabbiegespur eingerichtet werden. Wir setzen voraus, dass die Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr hierdurch nicht beeinträchtigt wird und dieser Belang auch bei der folgenden Detailplanung angemessen Berücksichtigung findet.

Die **Feldmarkinteressentschaft Lehre** teilt am 27.03.2009 folgende Anregungen mit:

Auch ist in der Bestandsaufnahme die besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften am Teichgraben mit landesweit floristischer Bedeutung festgestellt.

Um dem Schutz dieses Gebietes gerecht zu werden, fordert die Feldmarkinteressentschaft Lehre die in den beiden enthaltenen Plänen ausgewiesenen Einfriedungen zum Fahltweg und zum Teichgraben hin um einen Erdwall und eine Zaunanlage zu erweitern.

Der Erdwall soll eine Höhe von mind. 2 m haben und oben auf bepflanzt werden.

Die Anlage hätte neben der besseren Eingliederung in das Landschaftsbild auch zur Folge, dass kein Müll, wie zum Beispiel Kassenzettel o. ä. in die Feldmark wehen.

Eine nicht überwindbare Zaunanlage, würde neben der nicht vorhandenen Fluchtmöglichkeit bei Straftaten auch unserer Forderung nachkommen, dass die Zuwegung auch für Fußgänger nicht über den Fahltweg erfolgen darf.

- Altablagerungen

Mit Schreiben vom 19.03.2009 weist der Landkreis Helmstedt darauf hin, dass ihm zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise über Bodenverunreinigungen vorliegen. Sofern bei Erdarbeiten Hinweis auf Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, ist mit diesen sach- und fachgerecht umzugehen.

- Immissionsschutz

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** weist in ihrem Schreiben vom 15.01.2008 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden.

Am 02.05.2009 teilt Dr. Heidler als Vertreter der Gemeinde in der Lärmschutzkommission für den Flughafen Braunschweig-Wolfsburg Folgendes mit:

Derzeit liegt dieses angedachte Baugebiet bereits in der (erweiterten) Ein- bzw. Abflugschneise des Braunschweig-Wolfsburger Flughafens. Unabhängig von der Planung im Zusammenhang mit der Start-/Landebahn-Verlängerung Ost, würde dieses Baugebiet von einem Überflug besonders betroffen sein.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Zentrale Polizeidirektion Hannover** schreibt am 02.03.2009 als Kampfmittelbeseitigung:

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

- Verkehrssicherheit

Am 12.03.2009 gibt der Wasserverband Weddel-Lehre folgende Anregungen:

Die geplante Änderung der Verkehrsführung der B 248 führt zu einer Erhöhung des Unfallrisikos im Bereich der Einmündung der Straße "Im Teichtal". Durch die Ein- bzw. Ausfahrt des ALDI-Marktes entsteht eine Kreuzungssituation. Für die 60 Mitarbeiter mit ihren Privatwagen sowie für die Dienstfahrzeuge (zurzeit 28 Fahrzeuge), insbesondere schwere Fahrzeuge, wie für einen Spülwagen oder Sattelzug entsteht bei der Einfahrt auf die Bundesstraße durch das langsame Anfahren eine unübersichtliche Situation. Die durch zu schnell einfahrende Fahrzeuge in die Ortschaft noch gesteigert wird.

Um weiterhin eine sichere Einfahrt auf die Bundesstraße für unsere Betriebsfahrzeuge zu gewährleisten, fordern wir für die neue Verkehrsführung folgende Ergänzungen:

- Versetzung des Ortsschildes vor den Teichgraben (aus Richtung Braunschweig) und somit ein Tempolimit auf 50 Stundenkilometer.

- Das Hinweisschild, gefährliche Ein- bzw. Ausfahrt, 50 m vor der Straße "Im Teichtal", ggf. In Verbindung mit einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf 40 Stundenkilometer.
- Eine Verbesserung der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich durch die Abholzung der Tannenschonung

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 12.09.2008 bis einschließlich zum 26.09.2008 in der Gemeindeverwaltung Lehre statt. Anregungen zum Immissionsschutz sind in diesem Verfahren eingegangen. Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt und im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB. Sie wurden mit Schreiben vom 28.08.2008 mit Frist bis zum 26.09.2008 mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Stellungnahme aufgefordert. Die beteiligten Behörden äußerten Anregungen, die zur Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan führten. Äußerungen hinsichtlich der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgten vom Landkreis Helmstedt (Hinweis auf mögliche Immissionskonflikte zwischen den Wohnhäusern und den Betriebsgeräuschen des Discounters), von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und dem Nds. Landvolk (jeweils Hinweise zu landwirtschaftlichen Emissionen der an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen) und von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Erfordernis einer Linksabbiegespur außerhalb der Ortsdurchfahrt).

Die Planungsbeiträge führten zu Änderungen und Ergänzungen der Planfestsetzungen und der zugehörigen Umweltprüfung. Durch das Bauleitplanverfahren wird gem. § 17b (2) FStrG die Planfeststellung für die Straßenplanung ersetzt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 26.02.2009 bis 25.03.2009 und gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern zum Bebauungsplanentwurf sind nicht eingegangen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholten weitgehend ihre Stellungnahmen zum Vorentwurf oder äußerten im Wesentlichen keine weiteren Anregungen. Der Landkreis Helmstedt gab Hinweise zur späteren Umsetzung/ Realisierung des Vorhabens, die als allgemeine Hinweise in die Begründung aufgenommen wurden.

Es erfolgte eine Ergänzung der Begründung zur externen Ausgleichsmaßnahme.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden südlich des Grundzentrums Lehre unmittelbar an der Ortseinfahrt an der Bundesstraße B 248 0,8 ha Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt.

Gleichzeitig wird zusammen mit dem Betreiber der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan "ALDI" aufgestellt, um die Umsiedelung des vorhandenen Marktes an den neuen Standort, der den aktuellen logistischen Erfordernissen des Discounters u. a. im Zusammenhang mit der Pfandgutrücknahme erfüllen kann, zu ermöglichen.

Ziele der Planung sind:

- die Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze,
- Deckung des Infrastrukturbedarfes hinsichtlich der Lebensmittelversorgung am Grundzentrum Lehre im Hauptort,
- Inanspruchnahme einer zentral gelegenen, gut erschlossenen Fläche innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Auf vorbelasteten Flächen mit guter verkehrstechnischer Einbindung an der Bundesstraße B 248 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze soll der vorhandene ALDI Markt neu errichtet werden. Dabei sollen durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einerseits alle Bedürfnisse des Betreibers berücksichtigt werden und andererseits wird gewährleistet, dass nur das konkrete Vorhaben an dem gewählten Standort realisiert wird.

Der konkrete Plangeltungsbereich befindet sich im aktuellen Flächennutzungsplan auf einer ca. 0,79 ha großen Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Im Zuge des Ausbaues der Bundesstrasse B 248 war der Bereich als Bauhof genutzt worden. Derzeit ist auf der Fläche Hafer und in den Randbereichen Raps angebaut. Nördlich befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Auf der Südostseite der Bundesstraße ist der Wasserverband Weddel- Lehre ansässig. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich von auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Schunterniederung umgeben.

Es werden im Umfang von 0,79 ha Sondergebiete für den "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird für die Gebäude auf eine GRZ von 0,3 begrenzt. Für Stellplätze wird eine Überschreitung auf bis zu 0,8 zugelassen. Die Verkaufsfläche wird auf 950 m² begrenzt.

Die Erschließung des Bereiches erfolgt von der Bundesstraße B 248 her innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Das Ortsschild befindet sich südlich des Planbereiches, so dass für den Bereich von einer Geschwindigkeit von 50km/h auszugehen ist. Für die erforderliche Linksabbiegespur wird das Planfeststellungsverfahren durch den Bebauungsplan ersetzt.

Für den Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist eine Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG und ein Zu- und Abfahrtsverbot zu beachten. Dies ist gem. § 9 (6) BauGB in die Planfestsetzungen eingegangen.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Discounters mit seinen Freiflächen wurden Anpflanzfestsetzungen getroffen, die jedoch nicht ausreichen, die Eingriffe in Natur und

Landschaft zu kompensieren. Insofern werden zur Kompensation des Ausgleichsdefizites von 0,53 Wertpunkten durch das Vorhaben des Discounters und 0,03 Wertpunkten für die Eingriffe durch den Straßenbau 0,18 ha (1.766 m²) des Flurstückes 96 (vor der Flurbereinigung 267/1) der Flur 3 in der Gemarkung Wendhausen für eine Aufforstung in der Nachbarschaft der Kläranlage gesichert (siehe Kap. 10.0 Auszug Kompensationsflächenkataster). Die Fläche wird sich als Laubwald heimischer Sorten bzw. als Eichen-Hainbuchenwald entwickeln und kann als solche mit dem Faktor 4 – 5 gewertet werden. Damit ist die erforderliche Kompensation für die Straßenbaumaßnahme zu 100 % erbracht und in angemessener Weise für die Eingriffe durch den Discounter für Ausgleich Sorge getragen.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan werden keine Immissionskonflikte erzeugt; gemäß schalltechnischem Gutachten werden die maßgebenden Werte wie für allgemeine Wohngebiete in der Nachbarschaft eingehalten, da die flächenbezogenen Emissionskontingente für das Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" entsprechend des Gutachtens festgesetzt wurden.

In der Begründung zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird bzgl. verkehrlicher Emissionen darauf hingewiesen, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet 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.

Vor landwirtschaftlichen Emissionen schützt die Ortsrandeingrünung. Landwirtschaftliche Emissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Die aufgeführten verschiedenen Aspekte des Immissionsschutzes sind in der Begründung entsprechend der jeweiligen Stellungnahme behandelt, ebenso die technischen Erfordernisse der Erschließung. Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe wird nur z. T. im Geltungsbereich erbracht. Um das Grundstück an der Ortseinfahrt effizient ausnutzen zu können, werden die Ausgleichsdefizite auf externen Flächen ausgeglichen. Diese Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag abgesichert.

Der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB ist der tabellarischen Zusammenstellung zu den Verfahren gem. § 3 (2) BauGB zu entnehmen (vgl. Kap. 9 "Verfahrensvermerk")

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "ALDI" wurde vom Rat der Gemeinde Lehre am 18.06.2009 als Satzung beschlossen. Der Begründung und dem Umweltbericht wurde zugestimmt.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes (Bundesstraße B 248). Die neue Zufahrtsstraße wird nach ihrer Herstellung an die Gemeinde übertragen.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Da das Projekt mit einem Investor realisiert wird, werden der Gemeinde voraussichtlich keine besonderen Kosten entstehen. Die neue Erschließungsstraße wird der Gemeinde übertragen.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 26.02.2009 bis 25.03.2009 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 18.06.2009 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 03. Juli 2009

Gez Westphal
(Bürgermeister)



10.0 Anhang

Auszug Kompensationsflächenkataster

Gemeinde Lehre
Ausgleichsflächenkataster
Stand Mai 2009

Poolfläche Nr. 8 - "Ohneweg II"

Poolfläche

22.280 gm

Kompensationsziel:
Laubforsten aus erntemässigen
Arten WXXH (Wertstufe IV)

Kompensationsbedarf
Ohneweg 2
vorhabensbezogener B-Plan "Aldi"

8.547 gm

1.788 qm

13.947 gm

Flächenüberschuss

