

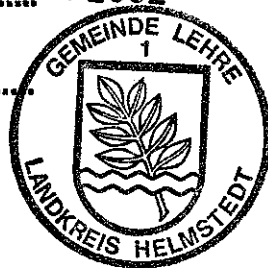
Landkreis Helmstedt

7. Okt. 2002

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,  
daß die Abschrift des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes mit der vorgelegten Ur-  
schrift übereinstimmt.

Lehre, den 04. Okt. 2002

(Bürgermeister)



# GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT FLECHTORF

## ENTWICKLUNGSZENTRUM NORD

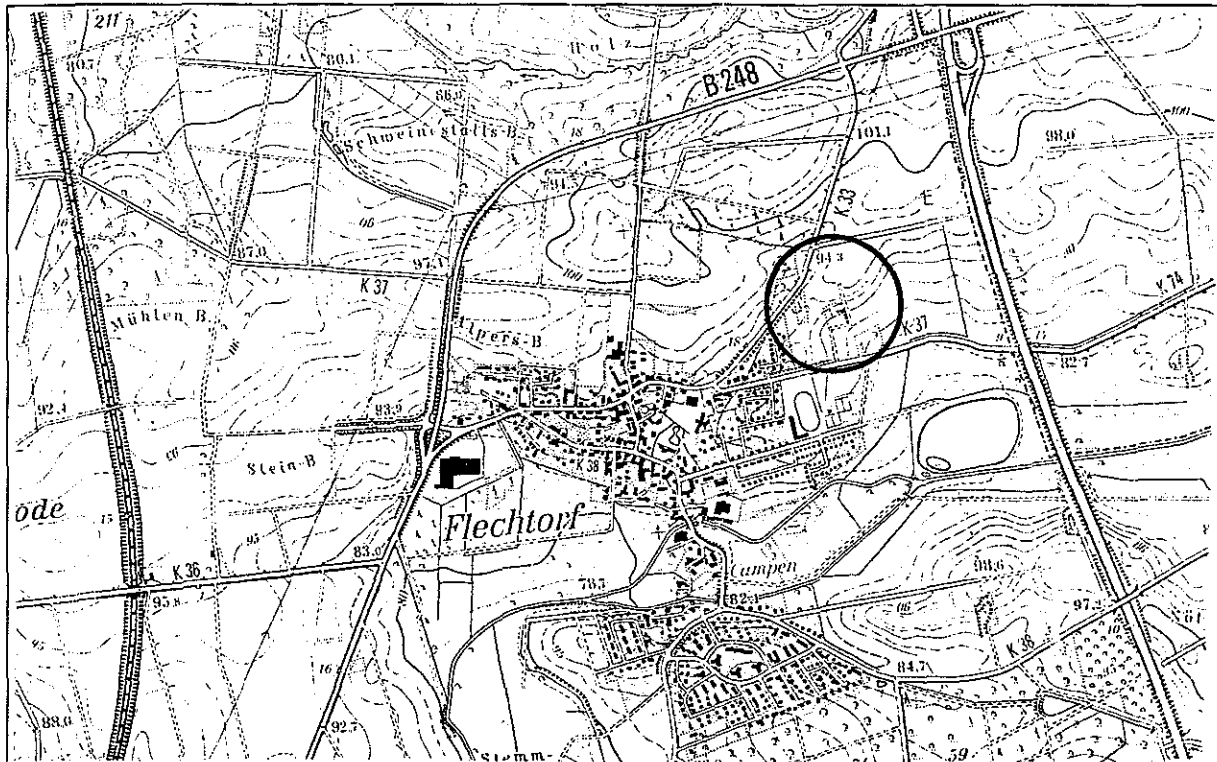
### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Stand: In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Bohlweg 1 38100 Braunschweig

**BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
"ENTWICKLUNGSZENTRUM NORD",  
GEMEINDE LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT**

---



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000  
3629 (1997) 3630 (1996), 3729 (1996) 3730 (1996).  
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:  
Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 112/97

**ÜBERSICHT M 1: 25.000**

**BEARBEITET IM AUFTRAGE VON DR. OETTING**

**2001-2002**

**BÜRO FÜR STADTPANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG  
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, M. KLESEN, A. BEYER;  
A. HOFFMANN; I. BÜSING, K. MÜLLER**

**1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg<sup>1)</sup> aus acht ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.500 Einwohner und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg

Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielvorgaben im Ordnungsraum Braunschweig<sup>2)</sup>.

Im Ordnungsraum sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m. In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben<sup>3)</sup> die Funktion des Grundzentrums. Darüber hinaus sind hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen. Lehre selbst liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnananschluß 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.

Die Ortschaft Flechtorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes zwischen der A 39 im Osten und der Bundesstraße B 248 im Norden. Diese beiden Straßen stellen die direkte Einbindung für die Ortslage in das überregionale Straßennetz dar, wobei direkt nördlich der Ortslage, über die B 248 zu erreichen, eine Auffahrt zur A 39 vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Ortschaft durch die Kreisstraße 33 nach Norden, die Kreisstraße 37 nach Osten und die Kreisstraße 38 nach Süden in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Flechtorf ist mit 2.665 Einwohnern (Stand: 30.06.99) nach dem Zentralort Lehre die zweitgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet. Die Ortslage ist in ihrem Südteil überwiegend durch Wohnen geprägt, während der Nordteil eine gemischte Nutzungsstruktur mit gewerblichen Nutzungen in den Randbereichen, Wohnen und Landwirtschaft aufweist. Ein gewerblicher Schwerpunkt liegt am Südrand des alten Ortskerns im Bereich der Schunterinsel mit der Flechtorfer Mühle.

Im Nordosten der bebauten Ortslage, nördlich des Sportplatzes, ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für ein Gewerbegebiet dargestellt. Diese Entwicklung wurde bisher nicht vollzogen.

**1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt. Grundlage der Planung ist der § 12 des Baugesetzbuches (BauGB). Das Plangebiet umfaßt Teile der Flurstücke 28 und 27, sowie die für die spätere Kreuzung erforderlichen Flächen im Zuge der Kreisstraße K 33 und des Feldweges. Die für den Gewerbebetrieb vorgesehenen Flächen werden von Dr. Oetting erworben. Für die zur Erschließung vorgesehenen, südlichen Teilflä-

---

<sup>1)</sup> vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.05.1972

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>3)</sup> RROP 1995

chen sind Gestattungsverträge vorgesehen. Bei Realisierung des benachbarten Gewerbegebietes wird der Endausbau der Kreuzung erfolgen. Die hierzu erforderliche Kreuzungsvereinbarung wird zu gegebener Zeit abgeschlossen.

Für die Entwässerung ist aufgrund der Topographie die Ableitung nach Süden geplant. Dies soll im Einvernehmen mit den Grundeigentümern durch Baulasten oder Grundbucheintragungen gesichert werden.

Die Gemeinde legt die "naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ihrer Abwägung der Belange von Natur und Landschaft zugrunde. Das Instrumentarium des "Grünordnungsplanes" nutzt die Gemeinde seit Inkrafttreten des neuen § 1a BauGB nur noch in besonderen Fällen.

Die Gemeinde hat einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass aufgrund der Landschaftsschutzgebiete und Wälder im Gemeindegebiet, die geschützt und entwickelt werden sollen, in allen ihren verbindlichen Bauleitplänen die gemäß der jeweiligen Bestandssituation und des geplanten zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft die erforderliche Kompensation zu 100 % zu bringen ist. Dabei besteht das Ziel, soweit wie möglich die Kompensation am Eingriffsort zu erbringen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da das Vorhaben nach § 3 Abs. 1 UVPG nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt.

## 1.2 RAUMORDNUNG

---

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig weist der Ortschaft Flechtorf die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Dies ist vor allem durch die besondere Lage im Bereich der Schunteraue und die südlich bzw. südöstlich an die Ortslage angrenzenden Waldflächen begründet.

Das Plangebiet selber ist im Regionalen Raumordnungsprogramm von Vorgaben frei, so daß hier der Flächeninanspruchnahme keine grundsätzlichen raumordnerischen Belange entgegenstehen. Auch im Hinblick auf die Entwicklung einer Gewerbefläche außerhalb des Grundzentrums Lehre stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen, da sich die Ortschaft Flechtorf auf der Siedlungsachse Braunschweig-Wolfsburg befindet. Braunschweig ist Oberzentrum. Wolfsburg ist Mittelzentrum mit oberzentralen Teilaufgaben. Im Entwurf für das neue Landes-Raumordnungsprogramm ist für Wolfsburg die Aufgabe des Oberzentrums vorgesehen. Die Ortschaften, die auf derartigen Siedlungsachsen im näheren Umland von Oberzentren liegen, sieht das Regionale Raumordnungsprogramm die Möglichkeit vor, daß neben dem Schwerpunkt der Entwicklung im Grundzentrum Entlastungsfunktionen auch im gewerblichen Bereich wahrgenommen werden.

## 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Der Vorhabenträger Dr. Oetting plant die Errichtung eines Entwicklungszentrums für Motoren. Dies ist ein Vorhaben, daß an die Nähe zum VW-Werk in Wolfsburg und eine günstige verkehrliche Anbindung dorthin gebunden ist.

Die Realisierung des Vorhabens wird von der Gemeinde Lehre unterstützt. Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung lediglich auf Grundlage einer wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan an dieser Stelle nicht zulässig. Aus diesem Grunde ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Unter Anwen-

dung des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden.

Das Verfahren wurde insbesondere gewählt, um an diesem Standort, der sich aufgrund der Lage zu den übergeordneten Verkehrsadern Bundesstraße 248 und Bundesautobahn 39 sehr gut eignet, das hier dargelegte Bauvorhaben zu ermöglichen. Dabei wurde insbesondere berücksichtigt, daß das Vorhaben kurzfristig umgesetzt werden soll. Dies wird im Durchführungsvertrags außerhalb des Bauleitplanverfahrens festgelegt. Teile des vor dem Satzungsbeschluß über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag gewährleisten die Umsetzung des Vorhabens und der dafür erforderlichen Erschließung in einem festgelegten Zeitraum und Umfang sowie die Einhaltung der über die Plandarstellung und Festsetzung hinausgehenden Vereinbarungen.

Die Gemeinde Lehre unterstützt das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf die so entstehenden neuen Arbeitsplätze.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Umfang von rd. 0,73 ha Flächen als Gewerbegebiet in Anspruch genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiete dargestellt sind. Darüber hinaus besteht für den Bereich eine ganzheitliche Gewerbekonzeption, die durch dieses Vorhaben auch künftig nicht beeinträchtigt werden wird. Der Standort kann in die Gesamtkonzeption integriert werden. Die für die künftige Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen zum Ausbau einer Kreuzung mit Linksabbiegespuren und der geplante Radweg entlang der Kreisstraße wurden in den Geltungsbereich einbezogen.

#### 1.4 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre als Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen werden derzeit ackerwirtschaftlich genutzt

Abgestimmt auf das Vorhaben wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, für das eine Grundflächenzahl von 0,32 den tatsächlichen Grad der Nutzung darstellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil der Planung. Die Baugrenzen wurden so gefaßt, daß neben dem in der Anlage dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplan für den ersten Bauabschnitt, auch Erweiterungen im Rahmen des 2. Bauabschnitts ausreichende Spielräume bekommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors für den 1. Bauabschnitt wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl von 0,48 inklusive der zulässigen Überschreitung ermöglicht auch die Realisierung eines 2. Bauabschnitts.

Aufgrund der Lage nordöstlich der Wohnbebauung Flechtorfs, die durch die Bebauungspläne "Flechtorf V" und "Hasenberg" planungsrechtlich gesichert sind, wird für das Einzelgenehmigungsverfahren festgeschrieben, daß durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen ist, daß an nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet bzw. Wohngebäude die maßgeblichen Richtwerte gem. TA-Lärm um 5 dB(A) unterschritten werden. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da der Bebauungsplan "Flechtorf V" keinen festgesetzten Gebietscharakter enthält. Durch diese Vorgehensweise ist sichergestellt, daß die Nachbarn in keinem Fall über Gebühr belastet werden und dass bei der Realisierung des Gewerbeflächenkonzeptes für die dann anzusiedelnden Betriebe ausreichende Spielräume bleiben. Um eine Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten und gleichzeitig eine Möglichkeit zur Regenwasserrückhaltung zu schaffen werden am Nordrand Anpflanzungsfestsetzungen getroffen und am Südrand die Entwicklung eines Feuchtbiotopes festgesetzt. Ferner werden aus gestalterischen Erwägungen Höhenbegrenzungen festgeschrieben.

## - Verkehrsflächen/ Erschließung

### a) Verkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung erfolgt von der Kreisstraße K 33 zunächst über eine 5 m breite Planstraße südlich des Feldmarksinteressentschaftsweges. Weitere Einzelheiten zur Erstellung und Widmung der Erschließung werden im Durchführungsvertrag geregelt. Vorläufig ist vorgesehen, daß die Zufahrt über Gestattungsverträge mit den Grundeigentümern rechtlich gesichert und durch den Investor hergestellt werden soll. Um bereits heute deutlich zu machen, wie die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes geplant ist, werden alle erforderlichen Verkehrsflächen im Zuge der Kreisstraße und des Feldmarksinteressentschaftsweges für die spätere Kreuzung mit Linksabbiegespuren und für einen geplanten Radweg entlang der Kreisstraße bereits mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Sie werden in Gänze als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### b) Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Stellplatzflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan Rechnung getragen. Sie entsprechen in Anzahl, Lage und Größe der vorgesehenen Nutzung als Entwicklungszentrum für Motoren mit Labor, Werkstatt, Rollenprüfstand und Büros.

## - Ver- und Entsorgung

Für das neu geplante Gebiet ist der Anschluß an die vorhandenen Verbundnetze (elektrische Energieversorgung, Wasserversorgung, Gas, Telefon) vorgesehen. Die Entwässerung ist über den Anschluß an das vorhandene Kanalnetz geplant. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist hierzu eine Druckpumpe erforderlich. Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird in einer Zisterne und einem Feuchtbiotop gesammelt.

Die Beseitigung des Mülls wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen.

Die Einzelheiten der Ver- und Entsorgung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## - Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) zu regeln.

## - Immissionsschutz

Zum Thema "Immissionsschutz" erarbeitete das Büro Bonk-Maire-Hoppmann<sup>4)</sup> eine gutachterliche Stellungnahme. Das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet ist Teil eines in Planung befindlichen, ausgedehnten Gewerbegebietes (Bebauungsplan Rückwinkel & Rückanger), welches sich nordöstlich der Ortschaft Flechtorf, zwischen der Bundesautobahn A 39 und der Kreisstraße 33 bis zur Bundesstraße B 248 erstreckt. Bei der gutachterlichen Stellungnahmen wurde daher berücksichtigt, daß die für das vorliegende Gewerbegebiet zulässigen Immissionen nicht zu einer Einschränkung der Immissionen des geplanten, ausgedehnten Gewerbegebietes führen dürfen. Durch das aktuell zu beurteilende Plangebiet "Entwicklungszentrum Nord" kann daher nur ein anteiliges "Lärmkontingent" in Anspruch genommen werden.

Um zu ermitteln, welche flächenbezogenen Schalleistungspegel für das vorliegende Gewerbegebiet festgesetzt werden müssen, um einerseits die Orientierungswerte am nächstgelegenen Wohngebäude (rd. 300 m) gemäß DIN 18005 nicht zu überschneiden, und um andererseits das in Planung befindliche Gewerbegebiet aus schalltech-

<sup>4)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 28.11.2001

nischer Sicht nicht zu belasten, werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 (tags: 55 dB/ nachts: 40 dB) um 6 dB gemindert. Die Immissionen von Anlagen, die mit Ihrem Immissionsteilpegel diesen um 6 dB geminderten Orientierungswert nicht überschreiten, sind gemäß TA Lärm als "nicht relevant" anzusehen.

Die festzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden in der gutachterlichen Stellungnahme wie folgt abgeschätzt:

- gewerbliche Baufläche S  $\cong 7.300 \text{ m}^2$  (Fläche auf der Emitenten stehen könnten)
- Flächenmaß  $= 10 \times \lg S = 38 \text{ dB}$
- Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung  $= \text{rd. } 300 \text{ m}$
- zulässiger Immissionspegel WA (tags)  $= 55 - 6 = 49 \text{ B(A)}$

Um einen gewissen "Sicherheitspuffer" zu behalten, wurden vorsichtshalber die topographischen Gegebenheiten, Luftabsorptions- und Bodeneffekte nicht herangezogen, da über die Höhe der pegelbestimmenden Geräuschquellen zum Zeitpunkt der gutachterlichen Stellungnahme keine sicheren Angaben vorlagen.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, daß tagsüber eine Einschränkung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Emissionen nicht nötig ist. Tatsächlich könnte der gewerbegebietstypische flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) gemäß Runderlaß des Nds. Sozialministers vom 10.12.1983 ("Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung") um 9 dB(A) überschritten werden, ohne daß die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB) bei der angrenzenden Wohnbebauung überschritten würden.

Da es sich bei dem im Gewerbegebiet zu realisierenden Vorhaben um einen Einzelbetrieb handelt, kann eine Abweichung der betriebstypischen gegenüber den o. g. gebietstypischen Geräuschemissionen (mehrere Einzelbetriebe) nicht ausgeschlossen werden, so daß es zu einer Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (40 dB) kommen könnte. Daher erfolgt die Einschränkung, daß der flächenbezogene Schalleistungspegel nachts 54 dB(A) nicht überschritten werden darf.

## - Grünordnung und Landespflege

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan letztlich im Zusammenhang mit einem größeren Gewerbekonzept zu sehen ist, erfolgt die Grundlagenermittlung zur Behandlung der Eingriffsregelung großräumig.

### a) Naturräumliche Einordnung

#### a.1) Naturräumliche Lage und Ausstattung

Das Gebiet der Gemeinde Lehre befindet sich im Nordwesten des Landkreises Helmstedt und wird naturräumlich dem ostbraunschweigischen Flachland zugeordnet. Prägend für die Gemeinde Lehre ist das Schuntertal und das daran nördlich anschließende Lehrer Lehmplatten- und Hügelland, in dem sich auch das hier zu betrachtende Gebiet befindet.

Als natürliche Vegetation wäre je nach Bodenfeuchte auf den vorherrschenden Böden ein Wechsel von Buchen-Traubeneichen-Wald und Erlen-Birken-Bruchwald zu erwarten. Heute findet im Untersuchungsraum intensiver Ackerbau statt. Südlich des Geltungsbereichs bestehen zwei verfüllte Sandentnahmestellen und eine ehemalige Tongrube, weitflächig sind Gehölze vorhanden. Nördlich, bis an die B 248 reichend, erstreckt sich das Waldgebiet des Flechtorfer Holzes, für das eine Meldung als FFH-Gebiet vorliegt. Die südlich des Geltungsbereichs liegenden Schunterniederungen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes "Schunterwiesen". Im Regionalen Raum-

ordnungsprogramm ist dieser Bereich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt worden.

Die Fläche, die von Nord nach Süd in Richtung Schunter abfällt, wird heute stark von der Umgrenzung durch Verkehrswege – insbesondere die Bundesstraße im Norden und die Autobahn im Osten – geprägt.

#### a.2) Bestand

Die rd. 1,46 ha große Fläche des Plangeltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nordöstlich der bebauten Ortslage von Lehre. Der Geltungsbereich ist umgeben von Flächen, die weiterhin ackerwirtschaftlich genutzt werden. Auch das Plangebiet selbst wird zur Zeit ackerwirtschaftlich bzw. als Verkehrsflächen genutzt. Unmittelbar nördlich an das Gewerbegebiet grenzt ein Weg der Feldmarksinteressentschaft an.

#### b) Bewertung

Die Schutzgüter des Naturhaushalts werden anhand des NLO-Modells in 3 Stufen bewertet. Dabei werden als Parameter die Bedeutung der einzelnen vorhandenen Biotoptypen für den Naturschutz, die Leistungsfähigkeit des jeweiligen Schutzgutes im Naturhaushalt sowie die Empfindlichkeit und die Wiederherstellbarkeit bewertet:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

##### 1. Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die intensive ackerwirtschaftliche Nutzung und die Nutzung als Verkehrsfläche sind die natürlichen Standortverhältnisse im gesamten Plangebiet stark überprägt. Natürliche Arten und Lebensgemeinschaften sind dort eben so wenig anzutreffen, wie gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten. Für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist das Schutzgut im Plangebiet nur von geringer Bedeutung = Wertstufe 3.

##### 2. Boden

Im Bereich Acker ist von Beeinträchtigungen auszugehen. Durch Tiefenumbruch, Stoffeintrag durch Biozideinsatz usw. ist der Natürlichkeitsgrad stark überprägt. Insgesamt ist von allgemeiner Bedeutung in Bezug auf die Natürlichkeit auszugehen = Wertstufe 2.

##### 3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Was den Wasserhaushalt angeht, ist im Geltungsbereich von Beeinträchtigungen der Natürlichkeit auszugehen. Durch den Einsatz von Bioziden besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko. Aufgrund der fehlenden geschlossenen Vegetationsdecke ist das Retentionsvermögen eingeschränkt. Insgesamt wird eine allgemeine Bedeutung angenommen = Wertstufe 2.

##### 4. Luft/ Klima

Im Geltungsbereich selbst existieren derzeit keine klimatischen beeinträchtigend wirkenden Faktoren, allerdings ist von einer starken vorhandenen Belastung, bedingt durch menschlichen Aktivitäten und besonderes durch die nahe Autobahn und Bundesstraße, auszugehen, die zu einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut führt = Wertstufe 3.

##### 5. Landschaftserleben

Das Landschaftserleben ist im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist einerseits auf die überwiegend monotone Ackerlandschaft sowie auf die Elt-Leitungen nördlich des Plangebietes und andererseits auf die stark befahrenen Verkehrswege im Norden



und Osten des Geltungsbereichs zurückzuführen. Die Schallimmissionen wirken bis in das Plangebiet hinein.

#### c) Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Bebauung und damit Versiegelung bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Fläche vorbereitet.

Gem. § 7 NNatG sind Eingriffe "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können". Wenn Boden bebaut oder versiegelt wird, womit seine Leistungsfähigkeit im Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft und erheblich beeinträchtigt wird – wie im vorliegenden Fall – ist der Eingriffsfall gegeben.

Gem. § 8 NNatG gilt der Grundsatz, daß vermeidbare Eingriffe zu unterlassen sind: "Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen". Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher gem. § 10 NNatG auszugleichen. Wenn kein Ausgleich möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen nach § 12 NNatG durchzuführen.

Als Ersatzmaßnahme im Sinne des Nds. Naturschutzgesetzes wären z. B. auch Ausgleichsmaßnahmen zu bezeichnen, die extern des jeweiligen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans (Eingriffsort) durchgeführt werden. Hier verwenden Naturschutzrecht und Baurecht verschiedene Begrifflichkeiten.

#### d) Ermittlung des Eingriffsumfangs

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 1,46 ha, die als Straßen und als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Dies sind die auf der Basis des § 7 NNatG gem. NLO-Modell als eingriffsrelevant einzuschätzende Flächen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,32 festgesetzt. Auch nach Ausschöpfen der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO um 50 % wird maximal die Grundflächenzahl von 0,48 erreicht. Der Versiegelungsgrad im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bleibt somit unter 50 %. Somit findet im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser kein Wertstufensprung nach unten statt. Auszugleichen ist jedoch in jedem Fall die planerisch vorbereitete Versiegelung von rd. 0,61 ha. Bei einer mittleren Bedeutung des Schutzgutes Boden für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts kann der Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 (Eingriff : Ausgleich) erfolgen. Als Ausgleich werden hierfür rd. 0,19 ha benötigt.

Im Bereich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftserleben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen planerisch vorbereitet. Ein Ausgleich hierfür ist nicht erforderlich bzw. erfolgt über die Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft.

#### e) Ausgleichsmaßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle sind gemäß der Vorgabe des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie für jedes einzelne Schutzgut die Ermittlung des Eingriffs und der gegebenenfalls erforderliche Ausgleich gegenübergestellt.

Das zu berücksichtigende Baugebiet umfaßt 1,46 ha (0,93 ha Gewerbegebiet, 0,04 ha für die Zufahrt für den Vorhaben- und Erschließungsplan und 0,45 ha für die Kreuzung zur Erschließung des gesamten geplanten Gewerbegebietes). Die vorhandene Erschließung nimmt eine Fläche von rd. 0,33 ha ein, so daß für die Neuerschließung rd. 0,16 ha benötigt werden.

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
<b>Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotop-typen</b>	1,03 ha Acker, keine gefährdeten Arten, WST 3 0,16 ha neue Straße und Feldweg, keine gefährdeten Arten WST 3	Beseitigung und Umbau von Vegetation 1,19 ha Acker (vorher WST 3, nachher WST 3) <b>kein Eingriff</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen		
<b>Boden</b>	1,03 ha durch landwirtschaftliche Nutzungen stark überprägter Boden, WST 2 0,16 ha neue Verkehrsflächen, Versiegelung über 50 % WST 3	Versiegelung durch Bebauung 0,93 ha x GRZ 0,32 + Überschreitung = 0,45 ha (vorher WST 2, nachher WST 3) <b>Eingriff liegt vor!</b> Neuersiegelung durch die Erschließung 0,16 ha (vorher WST 2 nachher WST 3) <b>Eingriff liegt vor!</b>	Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich von PKW-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und dergleichen; Begrenzung des Versiegelungsgrades	Entwicklung eines rd. 0,17 ha großen Feuchtbiotops Anpflanzung eines rd. 0,03 ha großen Gehölzstreifens ( $\approx$ 100%igem Ausgleich gem. NLO-Modell)
<b>Grundwasser</b>	1,03 ha durch landwirtschaftliche Nutzungen beeinträchtigte Grundwassersituation, WST 2 0,16 ha neue Verkehrsflächen, Versiegelung über 50 % WST 3	Versiegelung durch Bebauung 0,93 ha x GRZ 0,32 + Überschreitung = 0,45 ha (vorher WST 2, nachher WST 3) <b>Eingriff liegt vor!</b> Neuersiegelung durch die Erschließungsanlagen 0,16 ha (vorher WST 2 nachher WST 3) <b>Eingriff liegt vor!</b>	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	Gleiche Maßnahmen wie beim Schutzgut "Boden"
<b>Luft/Klima</b>	Natürlichkeitsgrad in der Umgebung des Plangebiets von geringer Bedeutung, WST 3	0,45 ha Bodenversiegelung für Bebauung (vorher WST 3, nachher WST 3) <b>kein Eingriff</b> 0,16 ha Erschließungsanlagen (vorher WST 3, nachher WST 3) <b>kein Eingriff</b>	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	Gleiche Maßnahmen wie beim Schutzgut "Boden"
<b>Land-schaftserleben</b>	1,46 ha von geringer Bedeutung, WST 3	1,46 ha Siedlungsfläche (vorher WST 3, nachher WST 3) <b>kein Eingriff</b>	Schaffung von Abstandsflächen zu den angrenzenden Bereichen, Gestaltung des Betriebsgeländes wie im Vorhaben- und Erschließungsplan darstellt, Höhenstaffelung entsprechend der vorhandenen Topographie	

Im Bereich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftserleben werden aufgrund der geringwertigen Ausgangssituation planerisch keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft werden aufgrund der planerisch vorbereiteten Versiegelung Eingriffe auf einer Fläche von 0,61 ha vorbereitet. Diese können im Verhältnis 1 : 0,3 ausgeglichen werden. Demnach wird eine Ausgleichsfläche von rd. 0,19 ha benötigt. Im Plangebiet werden Ausgleichsflächen im Umfang von rd. 0,19 ha bereitgestellt. Auf diesen Flächen wird neben der Anlage eines Feuchtbiotops mit angrenzender lockerer Gehölzpflanzung ein Gehölzstreifen angepflanzt.

#### f) Abwägung

Aufgrund der Bestandsaufnahme und des Planungszieles ist festzustellen, daß der Vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Eingriff gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vorbereitet. Dieser Eingriff ist nach § 10 NNatG auszugleichen. Da über den Umfang der Kompensation des Eingriffs gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, wurde im Zuge der Kartierung eine Bestandsaufnahme und Bewertung vorgenommen. Die Ergebnisse der Bewertung sind unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander in die Festsetzungen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeflossen. Im Hinblick auf die Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich an dieser Stelle wurde der internen Ausgleichsmaßnahme der Vorzug gegeben. Zur Kompensation der Eingriffe und um dem Ratsbeschluß der Gemeinde nachzukommen die erforderliche Kompensation gem. NLO zu 100 % zu erbringen, werden im Plangeltungsbereich im Norden Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB und im Süden die Anlage eines Feuchtbiotopes als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

## 1.5 GESTALTUNG

---

Die Höhe der Gebäude wird mit Rücksicht auf die Topographie begrenzt. Die Oberkante der Gebäude wird mit maximal 8,5 bzw. 7,5 m geregelt. Die Gestaltung der Fassaden und Dächer wird nicht als Vorschrift in den Plan aufgenommen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan für den 1. Bauabschnitt die exakte Ausführung darstellt. Darüber hinaus können Vereinbarung im Durchführungsvertrag getroffen werden. Sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der Durchführungsvertrag werden Teil der Ortssatzung und sind somit verbindlich.

## 1.6 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN

---

### - Altablagerungen

Am 27.11.2001 weist der **Landkreis Helmstedt** darauf hin, daß sich südwestlich des Planbereiches eine Altablagerung (Bauschutt, Hausmüll, Sperrmüll) befindet, bezüglich derer nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein Handlungsbedarf besteht. Hinweise für eine Verunreinigung des Grundwassers gibt es nicht. Sollte jedoch die Grundwassernutzung beabsichtigt sein, so sollte die Unbedenklichkeit durch eine Analyse abgesichert werden.

Bei Erdarbeiten auftretende Hinweise für Bodenverunreinigungen, sind unverzüglich dem Umweltamt beim Landkreis Helmstedt mitzuteilen.

### - Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Helmstedt** weist am 27.11.2001 darauf hin, daß bei Versickerung von Oberflächenwasser sicherzustellen ist, daß es nicht zu Auswaschungen von Schadstoffen aus der Altablagerung kommt. Für die Regenwasserrückhaltemaßnahme ist ein Notüberlauf zu gewährleisten.

Am 31.10.2001 teilt der **Wasserverband Weddel-Lehre** mit, daß die Entwässerung nach Westen zur K 37 vorzugsweise südlich oder über den nördlichen Erschließungsweg erfolgt. Die Abwasserbeseitigung kann als gesichert gelten.

Am 25.10.2001 weist die **Deutsche Telekom** darauf hin, daß die Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, 6 Monate vor Baubeginn zu melden sind.

Die **Avacon AG** teilt am 24.10.2001 folgendes mit:

Für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Elektrizität und Erdgas werden Erweiterungen unserer in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel und der Erdgasleitungen sowie den Standort der notwendigen Transformatorenstation werden wir zu gegebener Zeit mit ihnen bzw. dem Bauamt der Gemeinde Lehre abstimmen. Die Kosten für die Netzerweiterungen werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)" den Bauträgern angelastet.

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** weist darauf hin, daß gegebenenfalls wasserrechtliche Verfahren gem. NWG erforderlich sein können.

### - Erschließung

Mit seinem Schreiben vom 27.11.2001 weist der **Landkreis Helmstedt** auf die erforderliche Kreuzungsvereinbarung hin.

### - Denkmalpflege

Der **Landkreis Helmstedt** teilt am 27.11.2001 und am 19.03.2002 mit, daß bei Erdarbeiten aufgefundene archäologische Funde und Befunde der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bezirksarchäologen zu melden sind. Der Beginn der Erdarbeiten sollte 2 Wochen zuvor der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bezirksarchäologen gemeldet werden.

## **1.7 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS**

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand als Erörterungstermin am 14.09.2001 statt. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht; abwägsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/ öffentliche Auslegung

Das Verfahren für die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie für die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurde zusammen mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 22.10.2001 bis zum 22.11.2001 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese führten zur Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel und einer Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung im Plan, des weiteren wurde eine Erweiterung des Plangeltungsbereichs vorgenommen. Die Begründung wurde ergänzt.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung, die eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 21.02.2002 bis 21.03.2002 erforderlich machten.

Im Rahmen der erneuten Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von Dritten eingegangen. Diese führten zu Ergänzungen in der Begründung. Zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden nicht geändert. Soweit die vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht.

## **2.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

Durch die Wahl des Planverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sich für die Gemeinde Lehre keine Kosten, da alle Leistungen einschl. der Erschließungskosten und der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger zu erbringen sind. Kostenübernahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### 3.0 VERFAHRENSVERMERK

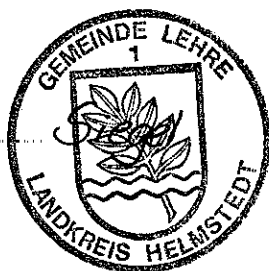
---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Plänen gem. § 3 (2) BauGB vom 22.10.2001 bis 22.11.2001 und gem. § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 21.02.2002 bis 21.03.2002 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 13.06.2002 durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

Lehre, den 31. Juli 2002

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Entwicklungszentrum-Nord"

Vorhaben- und Erschließungsplan

# Nord

# GENEHMIGUNGSPLANUNG

Unterschriften:

100-000000

Entwurfsverfasser:

Bearbeitungsstand:

12.09.01

[illegible]



# Nord


Unterschriften:

McLerran

Entwurfsverfasser:

Beurteilungsskizze:

12.09.01

Gleichstellung		Dieses Dokument wird bestätigt mit:		Fachplaner / Ort		Datum		geprüft:	
Scheineinordnung: Halle				Mergent		12.09.01			
änderung:				Costa		22.10.2001			
Bauherr:				Symo. Bearbeiten:		Datum		Bestätigt:	
Dr.-Ing. Hermann Oetting				 <b>rewa Bauplanung GmbH</b> <b>ALROWA - Stadtcenter</b> Am Mühlgraben 4 D-09350 Lichtenstein Tel : 037204/674-0 Fax: 037204/674-25					
Stadeweg 5									
38106 Braunschweig									
Projekt:				Projekt-Nr:		Entwurfs-erfassen:			
Entwicklungszentrum Nord				638-01		Werbe			
Gemeinde: Lehre, OT Flechtorf, Gemarkung: ...				Maßstab:					
Zeichnung:				Blatt-Nr:					
Ansichten									
Süd- und Westseite									
				6.5.11a					
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weitergabe - auch auszugsweise - ist die rewa-Bauplanung GmbH als Urheber auf dem Plan anzugeben.									

