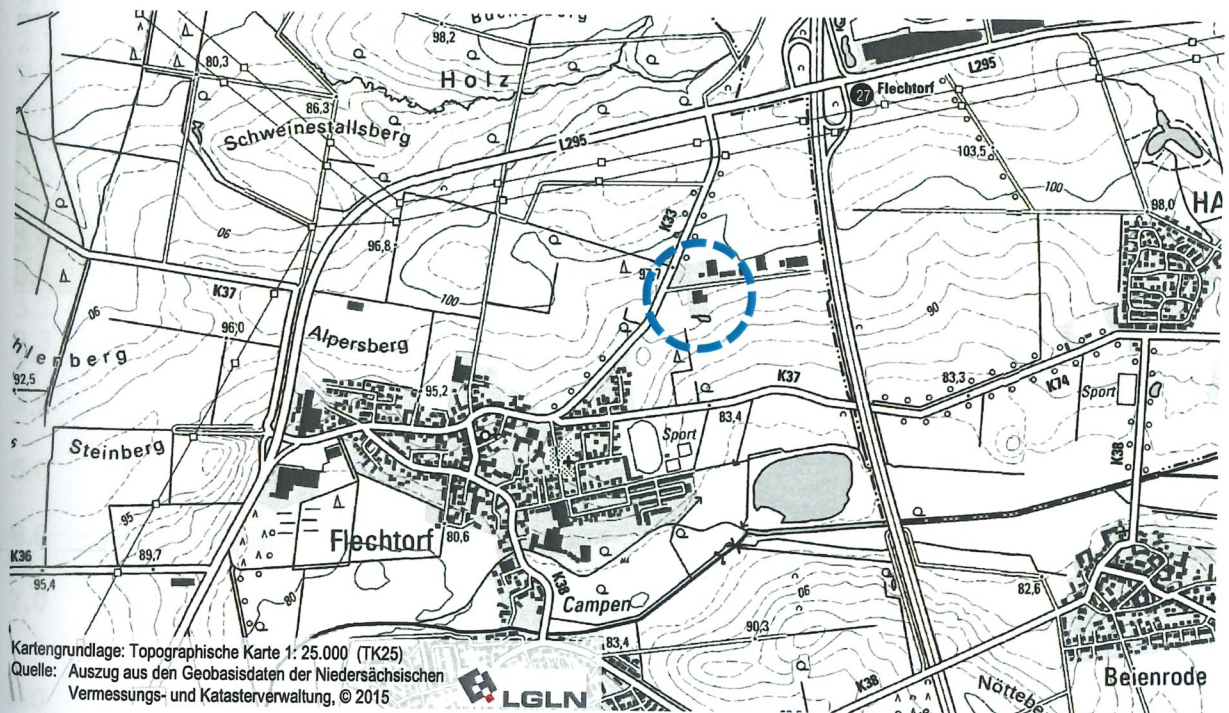


Begründung zum Bebauungsplan

Entwicklungszentrum Nord,

3. Änderung und Teilaufhebung

Zugleich Aufhebung der Vorhabenbezogenheit



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; M. Pfau

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	10
2.0 Planinhalt/ Begründung	11
2.1 Baugebiete	11
2.2 Verkehrsflächen	13
2.3 Ver- und Entsorgung	13
2.4 Grünordnung	13
2.5 Brandschutz	15
3.0 Umweltbelange	15
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	15
3.2 Schutz vor Lärm	18
3.3 Bodenschutz, Altbergbau, Altlasten	19
4.0 Flächenbilanz	20
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	21
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	21
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	21
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	22
10.0 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne, Aufhebung der Vorhabenbezogenheit	22
11.0 Verfahrensvermerk	22
Anlage	23

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen und hat eine Bevölkerungszahl von rd. 12.284 Personen (© Gemeinde Lehre, Stand 30.06.2016) auf 71,7 km² Katasterfläche (© Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2015). Sie ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Die Ortschaft Flechtorf liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet an der Landesstraße 295 und den Kreisstraßen 33, 36, 37 und 38. Auf die Ortschaft entfallen rd. 3.140 Einwohnerinnen und Einwohner. Sie ist damit die zweitgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet. Der Plangeltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans "Entwicklungszentrum Nord", zugleich Aufhebung der Vorhabenbezogenheit liegt im Gewerbegebiet nordöstlich Flechtorfs, zwischen dem Ort und der Autobahn A 39.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Wesentliche Zielvorgaben der **Landesplanung** ¹⁾ für das Gebiet der Gemeinde Lehre sind folgende Festlegungen [Z – Ziele der Raumordnung]:

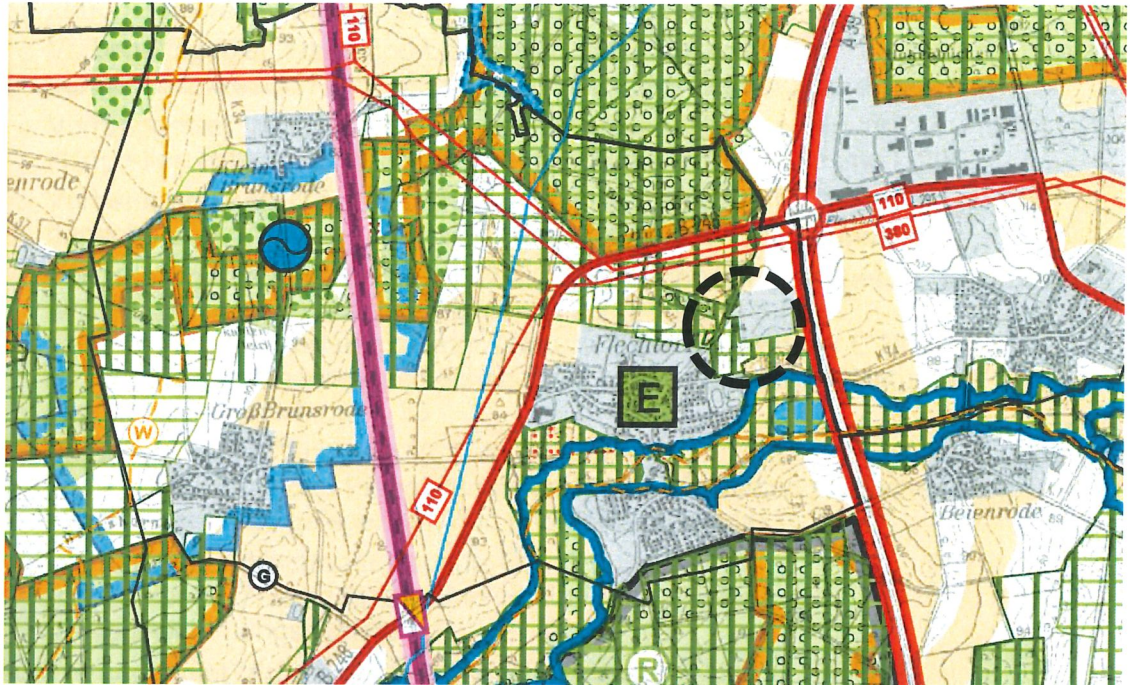
- Natura-2000 Gebiete in Gestalt des EU-Vogelschutzgebiets "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie der zusammengekommen damit flächengleichen Fauna-Flora-Habitat-Gebiete "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101) und "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102)
- Biotopverbund (flächig): Natura-2000 Gebiete zuzüglich weiterer Flächen
- Biotopverbund (linienförmig) im Verlauf von Schunter und Teichgraben südlich des Geltungsbereichs) sowie der "Kleinen Brunsroderriede" (nördlich)
- Haupteisenbahnstrecke Braunschweig – Wolfsburg ("Weddeler Schleife")
- Autobahnen im Verlauf der A 2 und der A 39
- Leitungstrasse Meerdorf – Helmstedt (380 kV Freileitung) durch das nördliche Gemeindegebiet

Benachbarte zentrale Orte sind die angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie die Mittelzentren Gifhorn und Helmstedt (Kreisstadt). Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Nach landesplanerischen Zielen sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

Träger der **Regionalplanung** ist der Regionalverband Großraum Braunschweig. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP). Derzeit wird die 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" aufgestellt ²⁾. Diese wird keine Auswirkungen auf das Gebiet der Gemeinde Lehre haben, da deren räumliche Strukturen die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 (GVBI S. 378)
²⁾ - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).
- 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung".
Sach- und aktueller Verfahrensstand (01.2018): Erörterung.

nicht zulassen und sie deshalb nicht von der Festlegung von Vorranggebieten "Wind-energienutzung", dem Planungsinhalt der 1. Änderung, betroffen wird.



Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008:
Ausschnitt Flechtorf (o.M.)

Die genannten Ziele der Raumordnung des LROP sind grundsätzlich auch Bestandteile der Festlegungen des RROP. Da das LROP nach In-Kraft-Treten des RROP mehrfach geändert wurde, beinhaltet es auch Ziele der Raumordnung, an die zukünftig das RROP anzupassen ist (z.B. Vorranggebiete Biotopverbund).

Das System der zentralen Orte wird für den Kernort Lehre um die Funktionszuweisung als Grundzentrum [Z – II 1.1.1 (8)] für das Gemeindegebiet ergänzt (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs). Für Flechtorf und mit Nähe zur vorliegenden Planung treten als Ziele [Z – Kapitelverweis der beschreibenden Darstellung] und Grundsätze [G – Kapitelverweis der beschreibenden Darstellung] der Raumordnung folgende Festlegungen hinzu:

- Teil der Siedlungsachse Braunschweig – Lehre – Wolfsburg [Z – II 1.1.2 (2)].
- Funktionszuweisung "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" [Z – III 2.4 (10)].
- Vorranggebiete "Natura 2000" [Z – III 1.3 (1)]
in Gestalt des EU-Vogelschutzgebiets "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie der zusammengekommen damit flächengleichen Fauna-Flora-Habitat-Gebiete "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101) und "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102); mit größeren Entfernungen zum Geltungsbereich, nördlich der L 295 und südlich der K 38.

- Vorranggebiet "Natur und Landschaft" [Z – III 1.4 (6)]
grenzt westlich an den Plangeltungsbereich an. Teil der Biotopvernetzung zwischen den nördlich der L 295 und südlich der K 37 gelegenen "Natura 2000" Gebieten sowie der südlich gelegenen Schunterau.
- Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" [G – III 1.4 (9)],
benachbart, westlich der K 33 und südöstlich des Geltungsbereichs.
- Vorranggebiet "Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung" [Z – III 1.4 (10)], Allee entlang der K 33 zwischen Nikolaus-Otto-Straße und L 295.
- Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" [G – III 2.1 (6) und III 3 (3)],
benachbart, westlich der K 33 und südöstlich des Geltungsbereichs
- Vorbehaltsgebiete "Wald" [G – III 2.2 (4)] zugleich Vorbehaltsgebiet "Besondere Schutzfunktionen des Waldes" [G – III 2.2 (9) und III 3 (3)],
flächengleich mit Vorranggebieten "Natura 2000" nördlich der L 295 und südlich der K 38 sowie teilweise flächengleich mit Vorranggebiet "Natur und Landschaft" westlich der K 33
- Vorbehaltsgebiet "Erholung" [G – III 2.4 (5)],
grenzt westlich an den Plangeltungsbereich an. Verbindung zwischen dem nördlich der L 295 gelegenen Wald und der Schunterau.
- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" [Z – III 2.5.4 (4)],
südlich der K 37: festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.
- Vorranggebiet "Autobahn" und "Anschlussstelle" [beide: Z – IV 1.4 (2)];
A 39 mit der Anschlussstelle 27 "Flechtorf, Knoten mit der L 295
- Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" [Z – IV 1.4 (2)], im Verlauf der L 295
- Vorranggebiete "Leitungsstrasse" [Z – IV 3.3 (3)],
je eine 110 kV und 380 kV; gebündelt nördlich in der Nähe der L 295 verlaufend.

Der vorliegende Geltungsbereich wird als vorhandener Siedlungsbereich nachrichtlich dargestellt, da der der Nutzung zugrundeliegende Bebauungsplan bereits seit 2002 in Kraft ist. Er ist nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 frei von Vorrang- oder Vorbehaltsfestlegungen. Die vorgenannten angrenzenden oder benachbarten Festlegungen des RROP sind mit den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung, im Wesentlichen Verkleinerung des Baugebiets bei Intensivierung der Flächenausnutzbarkeit, vereinbar.

Der Planungsinhalt der vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans "Entwicklungszentrum Nord", zugleich Aufhebung der Vorhabenbezogenheit, besteht im Wesentlichen aus vier Punkten: Zum einen in einer Verkleinerung der Flächengröße des eingeschränkten Gewerbegebiets zugunsten einer erstmals festgesetzten privaten Grünfläche, des Weiteren wird ergänzt, dass eine Nutzung durch sogenannte Störfallbetriebe nach § 50 BImSchG ausgeschlossen wird, drittens in einer Erhöhung der planungsrechtlichen Ausnutzbarkeit des Baugebiets durch Änderung der Grundflächenzahl auf 0,8 für Hauptanlagen bzw. auf 1,0 für u.a. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowie viertens in der Aufhebung der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans. Die vorliegende Planung ist durch folgende im Umkreis des Geltungsbereichs liegende landes- und regionalplanerische Ziele der Raumordnung betroffen:

1. In nördlicher Richtung mit minimal rd. 565 m Entfernung Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet V48 "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und FFH-Gebiet 101 "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg"), in Flächenkongruenz mit einem landesplanerischen Vorranggebiet Biotopverbund.
2. In südlicher Richtung mit minimal rd. 1,3 km Entfernung Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet V48 "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und FFH-Gebiet 102 "Beienroder Holz"), z.T. in Flächenkongruenz mit einem landesplanerischen Vorranggebiet Biotopverbund.
3. In südlicher Richtung mit minimal rd. 655 m Entfernung ein linienförmiger, landesplanerischer Biotopverbund im Verlauf der Schunter.
4. In östlicher Richtung mit minimal rd. 410 m Entfernung die A 39.
5. In nördlicher Richtung mit minimal rd. 410 m Entfernung die Leitungstrasse Meerdorf – Helmstedt (380 kV Freileitung).

Das Auswirkungspotenzial der vorliegenden Planung auf diese Ziele der Raumordnung ist deutlich begrenzt. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird gegenüber dem vorherigen Stand die baulich nutzbare Fläche reduziert und die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG ausgeschlossen. Das Baugebiet wird bereits durch Bürogebäude, eine Werkstatthalle sowie Fahrwege und Stellplätze weitflächig baulich genutzt. Aufgrund der großen räumlichen Distanz zu den Natura-2000-Gebieten und Biotopverbunden (Aufzählungsziffern 1 bis 3) sowie durch teilweise weitere bauliche Nutzungen zwischen dem Geltungsbereich und diesen Naturräumen hat die Fortsetzung der baulichen Nutzung keine Auswirkungen auf die Flächen der Naturräume und die dortigen Lebensräume.

Beide FFH-Gebiete sind Habitate von Fledermäusen. In den Schutzziele des südlich gelegene FFH-Gebiets 102 "Beienroder Holz" wird die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) explizit benannt. Die westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind Teil eines diese Gebiete verbindenden Flugkorridors der Fledermäuse, den sie benötigen, um zwischen den unterschiedlich lokalisierten Wohn- und Jagdrevieren wechseln zu können. Zur Überprüfung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den angrenzenden Fledermauskorridor wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt³⁾: Grundlage der Beurteilung war ein Planungsstand des Bebauungsplans, der im Norden straßenbegleitend eine maximale bauliche Höhe von 8,5 m festsetzte und in den südlichen Anteilen des Gewerbegebiets eine maximale bauliche Höhe von 15 m vorgesehen hat. Im weiteren Planungsprozess wurde die Höhe im südlichen Anteil auf maximal 10 m über Terrain reduziert festgesetzt (seit Verfahren der öffentlichen Auslegung). In der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass die Fledermäuse die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude nicht überfliegend, sondern dass die Tiere den westlich liegenden Biotopverbundkorridor annehmen und das Baugebiet auf dem Flug zwischen den beiden FFH-Gebieten dort passieren. Höhere Gebäude im Geltungsbereich haben daher keine Auswirkungen auf den Fledermausflug und das Wanderverhalten der Tiere.

³⁾ ÖKOTOP – Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR: Expertise zum Fledermausschutz. Entwicklungszentrum Nord 3. Änderung des Bebauungsplanes. Braunschweig, 08.09.2017.

Die Expertise kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

"Mit der Planänderung ist somit weder eine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausfauna des Planungsraumes gegeben noch wird die Funktionalität der Wanderwege zwischen den FFH-Gebieten Beienroder Holz und den Eichen-Hainbuchenwäldern zwischen Braunschweig und Wolfsburg gestört. Entsprechend sind auch die Erhaltungsziele dieser Natura 2000-Gebiete nicht von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Entwicklungszentrum Nord betroffen."

Die vorliegende Planung ist mit den naturräumlichen Zielen der Raumordnung vereinbar. Auch mit den Zielen der Raumordnung, die technische Infrastrukturen betreffen (Aufzählungsziffern 4 und 5) ist die Planung aufgrund der Entfernungen zu ihnen ebenfalls vereinbar, wie die genutzten Baugebiete zeigen, die zwischen dem Geltungsbereich und den Infrastrukturen und daher dichter an diesen Anlagen liegen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan **"Entwicklungszentrum Nord"** ist am 16.08.2002 in Kraft getreten. Er setzt zeichnerisch u.a. neben Straßenverkehrsfläche Gewerbegebiete fest, die durch eine textliche Festsetzung und den als Vorhaben- und Erschließungsplan fungierenden Hochbau-Zeichnungen der Genehmigungsplanung eingeschränkt bzw. konkretisiert wurden. Des Weiteren wurden überlagernd auf den Gewerbegebieten südlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zweck: Ausgleichsbiotop und Regenwasserhaltung) sowie nördlich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zweck: Randeingrünung entlang der Nikolaus-Otto-Straße) festgesetzt. Es wurden seinerzeit ein Bürogebäude und eine damit verbundene Gewerbehalle geplant. Mit diesem Bebauungsplan hat planungsrechtlich die gewerbliche Nutzung nordöstlich Flechtorfs begonnen, zwischen der Autobahn 39, der heutigen Landesstraße 295 und der Kreisstraße 33 an der Nikolaus-Otto-Straße (Gewerbegebiet bzw. Gewerbepark Flechtorf).

Der Bebauungsplan **"Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger"** mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Entwicklungszentrum Nord" ist am 20.02.2004 in Kraft getreten. Durch diesen Bebauungsplan wurde die gewerbliche Nutzung des Gewerbeparks planungsrechtlich ausgedehnt. Sein Geltungsbereich umschließt den Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Die Erschließung durch die K 33 und die Nikolaus-Otto-Straße wurden geändert, wodurch die Straßenverkehrsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Entwicklungszentrum Nord" vollflächig überplant wurde. Das seinerzeitige Gewerbegebiet von "Entwicklungszentrum Nord" war nicht im Geltungsbereich des B-Plans "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" und wurde daher nicht geändert. Westlich und südlich des Gewerbegebiets von "Entwicklungszentrum Nord" werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, südlich ist auch die Anlage eines naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebeckens zulässig. Östlich des Gewerbegebiets von "Entwicklungszentrum Nord" wird im Wesentlichen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und an dessen Südrand ein 5 m breiter Streifen öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsbindung.

Der Bebauungsplan **"Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger II"** mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" ist am 31.10.2013 in Kraft getreten. Mit ihm wurde im Wesentlichen planungsrechtlich die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit nach Norden ausge-

dehnt. Der Plan beinhaltet aber auch eine Fläche der Nordseite der Nikolaus-Otto-Straße und der K 33 im Bereich der Einmündung. Die Planung stellt daher mittelbar auch eine zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Entwicklungszentrum Nord" dar.

Der Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger III**" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 2. Änderung "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" und 1. Änderung "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger II" ist am 30.11.2015 in Kraft getreten. Er grenzt lediglich auf knapp 7 m Länge im Südosten an den Geltungsbereich von "Entwicklungszentrum Nord" an. Dabei werden in dem Bereich die eingeschränkten Gewerbegebiete von "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger III" mit denen von "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" zusammengeführt, ohne einen dazwischenliegenden Streifen öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsbindung.

Inhalt der vorliegenden Planung, der **3. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Entwicklungszentrum Nord", zugleich Aufhebung der Vorhabenbezogenheit**, ist im Wesentlichen die Aufhebung des Vorhabenbezugs, eine teilweise Angleichung der Festsetzungen des Gewerbegebiets an den Festsetzungsstandard der eingeschränkten Gewerbegebiete der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger [I] bis III" sowie die Aufhebung der Teilflächen, die durch andere zwischenzeitlich rechtskräftig gewordene Bebauungspläne überdeckt werden und dadurch in der Rechtsanwendung nicht mehr zum Tragen kommen können.

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Dieses ist zulässig, da die Größe des Geltungsbereichs von nur rd. 9.334 m² keine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ermöglicht, die größer als 20.000 m² sein kann (Ausschlusskriterium). Es werden auch keine anderen Bebauungspläne aufgestellt, die mit dem vorliegenden in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und daher bei der vorliegenden Planung hinzuzurechnen wären. Des Weiteren ist die Verfahrenswahl aus folgenden Gründen zulässig:

- Die vorliegende Planung bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem (Bundes-) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem "Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung" unterliegen, da im Geltungsbereich weder entsprechende Nutzungen vorliegen noch vorgesehen sind.
- Es bestehen keine offensichtlichen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes"). Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind:
 - in nördlicher Richtung in minimal rd. 565 m das Europäisches Vogelschutzgebiet V48 "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und das FFH-Gebiet 101 "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg";
 - in südlicher Richtung in minimal rd. 1,3 km das Europäische Vogelschutzgebiet V48 und das FFH-Gebiet 102 "Beienroder Holz".

Aufgrund der Entfernungen zu diesen Natura-2000-Gebieten und wegen des bereits vorhandenen Siedlungszusammenhangs im Geltungsbereich selbst sowie in Richtung auf die Schutzgebiete sind die Flächen der Schutzgebiete bzw. die Schutzziele der Gebiete nicht direkt betroffen.

Die westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind Teil eines die FFH-Gebiete verbindenden Flugkorridors von Fledermäuse, den sie benötigen, um zwischen den unterschiedlich lokalisierten Wohn- und Jagdrevieren wechseln zu können. Zur Überprüfung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den angrenzenden Fledermauskorridor wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt⁴⁾: Grundlage der Beurteilung war ein Planungsstand des Bebauungsplans, der im Norden straßenbegleitend eine maximale bauliche Höhe von 8,5 m festsetzte und in den südlichen Anteilen des Gewerbegebiets eine maximale bauliche Höhe von 15 m vorgesehen hat. Im weiteren Planungsprozess wurde die Höhe im südlichen Anteil auf maximal 10 m über Terrain reduziert festgesetzt (seit Verfahren der öffentlichen Auslegung). In der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass die Fledermäuse die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude nicht überfliegend, sondern dass die Tiere den westlich liegenden Biotopverbundkorridor annehmen und das Baugebiet auf dem Flug zwischen den beiden FFH-Gebieten dort passieren. Höhere Gebäude im Geltungsbereich haben daher keine Auswirkungen auf den Fledermausflug und das Wanderverhalten der Tiere.

Die Expertise kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

"Mit der Planänderung ist somit weder eine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausfauna des Planungsraumes gegeben noch wird die Funktionalität der Wanderwege zwischen den FFH-Gebieten Beienroder Holz und den Eichen-Hainbuchenwäldern zwischen Braunschweig und Wolfsburg gestört. Entsprechend sind auch die Erhaltungsziele dieser Natura-2000-Gebiete nicht von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Entwicklungszentrum Nord betroffen."

- Aufgrund der geringen Größe und der Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebiets (GEE) der vorliegenden Planung, Störfallbetrieben i.S.v. § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind ausgeschlossen, ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt (siehe Kap. 3.0 – Umweltbelange).

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für die Eingriffe ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird im Aufstellungsverfahren der vorliegenden Planung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Es wird statt dessen eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemei-

⁴⁾

ÖKOTOP – Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR: Expertise zum Fledermausschutz. Entwicklungszentrum Nord 3. Änderung des Bebauungsplanes. Braunschweig, 08.09.2017.

nen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Lehre besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der im Plangeltungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellt. Das durch die vorliegende Planung festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) sowie die private Grünfläche sind aus diesen beiden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO 17 – BGBl. I, S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV – BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 579), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

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

Ziel der vorliegenden Planung ist die Aufhebung des Vorhabenbezugs sowie eine teilweise Angleichung an den Festsetzungsstandard der eingeschränkten Gewerbegebiete der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger [I] bis III". Dadurch wird eine einheitlichere Nutzbarkeit der durch verschiedenen Bebauungspläne begründeten gewerblichen Nutzungen im Gewerbepark Flechtorf erreicht. Die Planänderung ist auch notwendig, um den Vorhabenbezug des Bebauungsplans aufzuheben, da vom Grundeigentümer für die Zukunft die Bindungen aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags als zu unflexibel in der Nutzbarkeit des Gewerbegebietes gesehen werden.

Wegen der verkehrlich und technisch erschlossenen Lage des Plangeltungsbereichs und seiner integrierten Lage innerhalb des Gewerbepark Flechtorfs erzeugt die vorliegende Planung gegenüber dem geltenden Bauplanungsrecht keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Belange von Natur und Landschaft.

Bei der Aufstellung der vorliegenden Planung ist eine Mitwirkung aller Bevölkerungsgruppen innerhalb des Aufstellungsverfahrens gegeben, zuerst mit einer Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit Erörterungsmöglichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und nachfolgend mit einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

– Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 BauNVO

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes als **Art der baulichen Nutzung** wird vom Grundsatz her aus dem Urplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 übernommen. Die Einschränkungen der Nutzungen der Festsetzung Ziffer 1.1 waren bereits Teil des Urplans. Am Inhalt, Ausschluss von Nutzungen, die nachts einen definierten Schalleistungspegel nicht einhalten, wird festgehalten, da auch weiterhin die Wohnnutzungen des südwestlich gelegenen Ortes Flechtorf geschützt werden sollen.

Handelsnutzungen waren im Urplan im Zusammenhang mit der Vorhabenbezogenheit begrenzt. Da der Vorhabenbezug des Bebauungsplans mit der vorliegenden Änderung aufgehoben wird, wird der Sachverhalt jetzt mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 geregelt, mit gleichem Inhalt wie im östlich angrenzenden bzw. nördlich mittelbar angrenzenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger III". Flächen für Einzelhandel an Endverbraucher werden in Flechtorf an zwei bereits vorhandenen Standorten zentral im Ort und am westlichen Ortsrand konzentriert. In den Gewerbegebieten im Bereich der Nikolaus-Otto-Straße werden sie deshalb ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist lediglich der Einzelhandel, der in besonderem Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung des Baugebiets steht und dieser untergeordnet ist; z.B. im Sinne eines 'Fabrikverkaufs'. Die Auflassung dient damit einer begrenzt-flexibleren Nutzbarkeit des Baugebiets, ohne die Schwerpunktsetzung für den Endverbraucher-Einzelhandel an anderen Standorten in Flechtorf zu schädigen.

Mit der textliche Festsetzung Ziffer 1.3 werde Störfallbetriebe im Sinne des § 50 BImSchG ausgeschlossen, zum Schutz der angrenzenden Baugebiete, des angrenzenden und für den Funktionszusammenhang der FFH-Gebiete 101 "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und 102 "Beienroder Holz" unverzichtbaren Flugkorridors von Fledermäusen, der Kreisstraße 33 sowie des südwestlich naheliegenden Ortes Flechtorf (minimal rd. 250 m entfernt).

Für den Schutz des angrenzenden Flugkorridors von Fledermäusen und zum Schutz von nacht- bzw. dämmerungsaktiven Insekten wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 3.1 in Anlehnung an die entsprechende Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" sowie "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger III" festgesetzt, dass nur Außenbeleuchtung mit geringer Störwirkung auf Fledermäuse und mit geringer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten zulässig ist, wie z.B. der Einsatz von LED-Leuchten. Zusätzlich wird aus gleichem Grund festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 3.2), dass in Richtung auf den Flugkorridor der Fledermäuse der Betrieb von selbstleuchtenden Werbeanlagen bzw. die Beleuchtung von Werbeanlagen unzulässig ist.

Die Flächengröße des Gewerbegebiets wird gegenüber dem Urplan, der im aktuellen Geltungsbereich vollflächig Gewerbegebiet festgesetzt hat, von rd. 0,93 ha auf rd. 0,68 ha verkleinert. Die Verkleinerung des Gewerbegebiets nimmt die vorhandene Grünflächennutzung im südlichen Geltungsbereich auf, die zukünftig dauerhaft gesichert werden soll und in Folge dessen in der vorliegenden Planung auch als private Grünfläche festgesetzt wird. Das eingeschränkte Gewerbegebiet verkleinert sich um diesen Flächenanteil. Planungsrechtlich wird dadurch die gewerbliche Bodennutzung

auf eine kleinere Fläche konzentriert, woraus sich eine Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt ergibt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in der vorliegenden Planung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt, gegenüber 0,32 im Urplan. Die Erhöhung der GRZ auf die allgemeine Obergrenze in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO dient dem Ziel, eine intensivere Ausnutzbarkeit des Baugebiets zu ermöglichen, um dadurch sparsamer mit Grund und Boden umzugehen. Der Intensivierung der planungsrechtlichen Ausnutzbarkeit dient auch die textliche Festsetzung Ziffer 2.1, durch die für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, wie bspw. Stellplätze, Zufahrten oder andere Nebenanlagen, auf der Teilfläche, die nicht zugleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 1,0 erlaubt wird. Der Flächenanteil mit Anpflanzfestsetzung wird nicht miteinbezogen, da er im Wesentlichen der Randeingrünung des Baugebiets zur nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche dienen soll. In ihm ist daher nur die Anlage von drei Grundstückszufahrten und -zuwegungen von zusammen nicht mehr als 75 m² Grundfläche zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauNVO durch die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Der Gewerbepark Flechtorf liegt im Außenbereich der Ortschaft östlich der K 33. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt an der Südseite der Erschließungsstraße des Gewerbeparks (Nikolaus-Otto-Straße). Der städtebaulichen Einbindung des Gewerbeparks in den Landschaftsraum dienen in dieser Eingangssituation zusammen mit der festgesetzten Randeingrünung die Begrenzung der Oberkante baulicher Anlagen, insbesondere die räumliche Staffelung des Höchstmaßes auf straßennah 8,5 m und südlich davon 10 m als stufenweisen Übergang von niedrig zu hoch. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der höchste Terrainpunkt, der durch den jeweiligen Baukörper berührt wird. Bei Zweifeln über die Höhenlage kann auf eine topografische Geländeaufnahme zugegriffen werden, die der Begründung als Anlage 1 beigelegt ist.

Die straßennahe Höhe der Oberkante von max. 8,5 m wurde aus dem Urplan übernommen. Die Höhenstufe von max. 10 m wurde in dieser Größe gewählt, um eine intensivere bauliche Nutzung in Anlehnung an das östlich und südöstlich geltende Maß von dort max. 15 m zu ermöglichen. Die oben benannte Expertise zum Fledermausschutz stellt zwar fest, dass auch eine zum Zeitpunkt der gutachterlichen Stellungnahme angedachte bauliche Höhe von 15 m unschädlich für die Funktionalität des Fledermauskorridors sei, da bereits die derzeit vorhandene Bebauung umflogen und nicht überflogen wird. Trotzdem wird, um ein Höchstmaß des Schutzes des Fledermauskorridors zu erreichen und um die beabsichtigte bauliche Nutzungsintensivierung gegenüber dem Ist-Zustand zu begrenzen, im südlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 10 m begrenzt. Die Grenze der räumlichen Staffelung der beiden Maße der Oberkante baulicher Anlagen wird gegenüber dem Urplan neu festgesetzt auf eine Entfernung von insgesamt 28 m zum nördlichen Geltungsbereich. Die Positionierung der Abgrenzung greift den vorhandenen Gebäudebestand auf und liegt jetzt in der Fuge zwischen dem straßen nahen Verwaltungsgebäude und der dahinterliegenden Werkstatthalle.

Die mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche wird durch **Baugrenzen** umschlossen. Die Abstände zur westlichen, nördlichen und östlichen Baugebietsgrenze werden unverändert aus dem Urplan übernommen. Im Süden wird die Lage mit 2 m Abstand

zum Baugebietsrand gegenüber dem Urplan neu definiert. Der Abstand dient einem konfliktfreien Nebeneinander der baulichen Nutzung durch Hauptanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet und der südlich angrenzenden privaten Grünfläche, zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2.2 Verkehrsflächen

– Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinie

Das Baugebiet wird durch die nördlich an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung angrenzende Straßenverkehrsfläche der vorhandenen, ausgebauten Nikolaus-Otto-Straße erschlossen. Als Hinweis auf diesen Sachverhalt wird die Straßenbegrenzungslinie aus dem Urplan übernommen festgesetzt.

– Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung durch die vorhandenen Parkplätze an der Nikolaus-Otto-Straße Rechnung getragen.

Stellplätze aufgrund der Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebiets sind im erforderlichen Umfang im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

– Öffentlicher Personennahverkehr

Die Einbindung des Plangebiets in den öffentlichen Personennahverkehr geschieht über die nächstgelegene Haltestelle 'Schule Flechtorf' an der 'Alten Berliner Straße'/ Nähe 'Hattorfer Straße' mit dem RegioBus 230 Braunschweig – Wolfsburg, eine Linie der Wolfsburger Verkehrs-GmbH. Die Haltestelle liegt mit einer Lauflinie von etwa 700 m vom Geltungsbereich entfernt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich wird bereits langjährig gewerblich genutzt und ist daher grundsätzlich in alle vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze eingebunden. Änderungen der Erschließungsqualität oder -quantität sind ggf. privatrechtlich zwischen den Vertragsparteien zu regeln.

Eine Trafostation des Netzbetreibers Avacon liegt nordöstlich im Geltungsbereich und wird mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt und damit planungsrechtlich abgesichert.

2.4 Grünordnung

– Private Grünfläche

Die private Grünfläche wird mit der vorliegenden Planung erstmalig festgesetzt. Sie ist flächengleich mit der Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die gegenüber dem Urplan geänderte Art der Bodennutzung, Grünfläche statt Gewerbegebiet, dient einer

sachgerechteren planungsrechtlichen Sicherung des beabsichtigten Nutzungscharakters der Maßnahmefläche. Um auf die schon in der Urfassung zulässige Nutzung mit einem Feuchtbiotop zur Regenwasserrückhaltung hinzuweisen wird das diesem Zweck entsprechende Planzeichen in der privaten Grünfläche gesetzt.

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

Für den Schutz des angrenzenden Flugkorridors von Fledermäusen und zum Schutz von nacht- bzw. dämmerungsaktiven Insekten wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 3.1 in Anlehnung an die entsprechenden Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" sowie "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger III" festgesetzt, dass nur Außenbeleuchtung mit geringer Störwirkung auf Fledermäuse und mit geringer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten zulässig ist, wie z.B. der Einsatz von LED-Leuchten. Zusätzlich wird aus gleichem Grund festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 3.2), dass in Richtung auf den Flugkorridor der Fledermäuse der Betrieb von selbstleuchtenden Werbeanlagen bzw. die Beleuchtung von Werbeanlagen unzulässig ist.

Die auf der privaten Grünfläche zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die zugehörige textliche Festsetzung Ziffer 4 sind vom Grundsatz her aus dem 2002 in Kraft getretenen Urplan im Sinne einer Planungskontinuität übernommen worden. Die Fläche wurde allerdings um rd. 834 m² gegenüber dem Urplan auf nunmehr rd. 0,25 ha vergrößert, da sie mit dieser Abgrenzung angelegt worden ist und in dieser Größe auch fortbestehen soll.

Die textliche Festsetzung Ziffer 4.1 benennt den konzeptionellen Aufbau des Feuchtbiotops, also wie die Wasserfläche anzulegen war. Die Angaben sind auch weiterhin als Grundlageinformation für die Erhaltungspflege der Anlage notwendig. Die Ziffer 4.2 dient entsprechend der Information über die Spezifik der Initialbepflanzung. Die textliche Festsetzung Ziffer 4.3 wurde gegenüber dem Urplan dahingehend angepasst, dass die Aussage zur Anwuchspflege fortgelassen wurde, da sie zwischenzeitlich obsolet ist. Des Weiteren wurde zur Klarstellung ergänzt, dass zur Erhaltung der Funktion des Feuchtbiotops für die Regenwasserversickerung/ Regenwasserhaltung Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen zulässig sind, da ansonsten eine Verlandung der Wasserfläche eintreten würde, die nicht im Sinne der Festsetzung der Ziffer 4.1 ist. Im Übrigen ist die Maßnahmefläche –weiterhin– der natürlichen Sukzession zu überlassen.

– Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die zugehörige textliche Festsetzung Ziffer 5 sind weitgehend aus dem Urplan im Sinne einer Planungskontinuität übernommen worden. Lediglich die Bestimmungen der Ziffer 5.3 wurden geändert: Der Text ermöglicht nunmehr eine bedarfsorientiertere Wahl der Breiten der bis zu drei Grundstückszufahrten und -zuwegungen, bei zum Urplan gleicher maximaler Versiegelungsmöglichkeit von bis zu 75 m².

2.5 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Grundsatz bei der zurückliegenden Erschließung und Bebauung des Baugebiets beachtet worden. Bei ggf. zukünftig beabsichtigten Änderungen des Bau- und Nutzungsbestandes sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Bauantragsstellung einvernehmlich zwischen dem Bauherren, dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt und der Feuerwehr zu regeln.

3.0 Umweltbelange

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Der bauliche Zusammenhang des Gewerbepark Flechtorfs liegt nordöstlich des Ortes, zwischen der K 33, der L 295 und der A 39. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt wiederum am westlichen Rand des Gewerbeparks.

Die nächstgelegenen naturräumlichen bzw. naturschutzfachlichen Schutzgebiete sind (Entfernungsangaben in Relation zum Plangeltungsbereich als Minimalmaße):

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101), dort zugleich EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48); nördlich in rd. 565 m.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102), dort zugleich EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48); südlich in rd. 1,3 km.
- Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" (LSG HE 20) südlich in rd. 280 m. Die Schunterau gehört zudem zum landesplanerischen Biotopverbundsystem (linienförmig).

Das Auswirkungspotenzial der vorliegenden Planung auf diese Schutzgebiete ist deutlich begrenzt. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird gegenüber dem vorherigen Stand die baulich nutzbare Fläche reduziert und die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG ausgeschlossen. Das Baugebiet wird bereits durch Bürogebäude, eine Werkstatthalle sowie Fahrwege und Stellplätze weitflächig baulich genutzt. Aufgrund der großen räumlichen Distanz zu den genannten Schutzgebieten sowie durch teilweise weitere bauliche Nutzungen zwischen dem Geltungsbereich und ihnen hat die Fortsetzung der baulichen Nutzung keine Auswirkungen auf die Flächen der Schutzgebiete und die dortigen Lebensräume.

Beide FFH-Gebiete sind Habitate von Fledermäusen. In den Schutzzielen des südlich gelegene FFH-Gebiets 102 "Beienroder Holz" wird die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) explizit benannt. Die westlich und südlich an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung angrenzenden Flächen sind Teil eines diese Gebiete verbindenden Flugkorridors der Fledermäuse, den sie benötigen, um zwischen den unterschiedlich lokalisierten Wohn- und Jagdrevieren wechseln zu können. Zur Überprü-

fung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den angrenzenden Fledermauskorridor wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt ⁵⁾: Grundlage der Beurteilung war ein Planungsstand des Bebauungsplans, der im Norden straßenbegleitend eine maximale bauliche Höhe von 8,5 m festsetzte und in den südlichen Anteilen des Gewerbegebiets eine maximale bauliche Höhe von 15 m vorgesehen hat. In der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass die Fledermäuse die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude nicht überfliegend, sondern dass die Tiere den westlich liegenden Biotopverbundkorridor annehmen und das Baugebiet auf dem Flug zwischen den beiden FFH-Gebieten dort passieren. Höhere Gebäude haben daher keine Auswirkungen auf den Fledermausflug und das Wanderverhalten der Tiere.

Die Expertise kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

"Mit der Planänderung ist somit weder eine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausfauna des Planungsraumes gegeben noch wird die Funktionalität der Wanderwege zwischen den FFH-Gebieten Beienroder Holz und den Eichen-Hainbuchenwäldern zwischen Braunschweig und Wolfsburg gestört. Entsprechend sind auch die Erhaltungsziele dieser Natura 2000-Gebiete nicht von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Entwicklungszentrum Nord betroffen."

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Daher bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass hier gefährdete oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen, die nicht mit der vorhandenen Nutzung zurechtkommen. Auf eine weitere Untersuchung oder Betrachtung von Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird daher verzichtet.

Eingriffsbilanzierung

Da die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe *"als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 [BauGB] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* gelten. Die Zulässigkeit der Aufstellung der vorliegenden Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im Kap. 1.2 –Entwicklung des Plans/ Rechtslage– begründet. Die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung ist zwar nicht vorgeschrieben, wird aber an dieser Stelle zur Orientierung über die Dimensionen von Eingriff und im Geltungsbereich vorhandenem Ausgleich durchgeführt.

Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter in Anwendung des sogenannten "Städtetagsmodells" ⁶⁾ erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biototyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biototyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Auf Grundlage der planungsrechtlichen Bestandssituation (Ist-Zustand) ergeben sich folgende Größen und nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biototypen:

- Die maximal versiegelbare Fläche im Gewerbegebiet errechnet sich aus dem Produkt der Grundfläche-GEE mit der Summe aus GRZ und zulässiger Überschreitung der GRZ.

⁵⁾ ÖKOTOP – Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR: Expertise zum Fledermausschutz. Entwicklungszentrum Nord 3. Änderung des Bebauungsplanes. Braunschweig, 08.09.2017.

⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013.

- Von der Fläche mit Anpflanzbindung muss die zulässige Versiegelung abgezogen werden. Die Festsetzung führt zur Entstehung des Biotoptyps Baum-Strauch-Hecke (HFM).
- Die Maßnahmenfläche wird als vollständig unversiegelbar betrachtet.
- Vom Gewerbegebiet verbleibt nach Abzug vorstehender Kategorien ein planungsrechtlich unversiegelbarer Rest ohne Anpflanzfestsetzung, der dem Biotoptyp Rasen (GR) zugeordnet wird.

Für den Ziel-Zustand der Planung ergeben sich die Nutzungskategorien wie folgt:

- Die maximal versiegelbare Fläche im Gewerbegebiet errechnet sich aus dem Produkt der GRZ=1,0 mit der Summe aus Grundfläche-GEE abzüglich des unversiegelbaren Anteils der Anpflanzbindung.
- Von der Fläche mit Anpflanzbindung muss die zugelassene Versiegelung abgezogen werden. Die Festsetzung führt zur Entstehung des Biotoptyps Baum-Strauch-Hecke (HFM).
- Die Maßnahmenfläche wird als vollständig unversiegelbar betrachtet.

Tabelle: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Geltungsbereich 3. Änderung von "Entwicklungszentrum Nord"							
Ist-Zustand				Planung (Ziel-Zustand)			
Festsetzung / Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung / Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
GEE, versiegelbar [0,93*(0,32+0,16)]	0,45	0	0	GEE, versiegelbar [(0,68-0,04+0,0075)*1,0]	0,65	0	0
Anpflanzbindung, unversiegelbar [0,04-0,0075] HFM	0,03	3	0,09	Anpflanzbindung, unversiegelbar [0,0361-0,0075] HFM	0,03	3	0,09
Maßnahmenfläche	0,17	3	0,50	Grünfläche, zugleich Maßnahmenfläche	0,25	3	0,75
GEE, unversiegelbar, ohne Pflanzbindung GR	0,28	1	0,28	./.	-	-	-
Fläche der Teilaufhebung	0,53	-	-	Fläche der Teilaufhebung	0,53	-	-
Summe	1,46			Summe	1,46		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)			0,87	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung – Ziel-Zustand)			0,83
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)						0,84	
- Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)						(-) 0,87	
= Negative Differenz >> Eingriff wird am Eingriffsort nicht ausgeglichen						- 0,03	

Die Bilanzierung ermittelt für den Geltungsbereich der Planung ein rechnerisches Defizit von 0,03 Werteinheiten. Bezogen auf die Wertigkeit des Ist-Zustands erreicht die vorliegende Planung einen Anteil von rd. 96,6 %, das Defizit einen von rd. 3,4 %. Unter dem Aspekt der allgemeinen Vorteile einer Nachverdichtung sowie der konkreten planungsrechtlichen Verbesserung durch die Vergrößerung der naturräumlich wirksamen Grünflächen um rd. 834 m² gegenüber dem Urplan auf nunmehr rd. 0,25 ha wird diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als ausreichend ausgeglichen bewertet.

3.2 Schutz vor Lärm

Zum Thema "Immissionsschutz" hatte bei Aufstellung des Urplans das Büro Bonk-Maire-Hoppmann eine gutachterliche Stellungnahme⁷⁾ erarbeitet. In ihr wurde seinerzeit berücksichtigt, dass der Geltungsbereich des Urplan "Entwicklungszentrum Nord" Teil eines ausgedehnten Gewerbeparks zusammen mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" werden wird und die für den Geltungsbereich des Urplans zulässigen Immissionen nicht zu einer Einschränkung der Immissionen der benachbarten Gewerbegebiete im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" führen dürfen. Im Geltungsbereich des Urplans konnte daher nur ein anteiliges "Lärmkontingent" in Anspruch genommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass sich an den seinerzeitigen Rahmenbedingungen und Aussagen der Begründung des Urplans keine wesentlichen Veränderungen eingestellt haben. Daher wird das Folgende als Zitat wiedergegeben:

▪ Zitat anfang

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 schalltechnischer 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 Emittenten stehen könnten)
- Flächenmaß $= 10 \times \lg S = 38 \text{ dB}$
- Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung $= \text{rd. } 300 \text{ m}$
- zulässiger Immissionspegel WA (tags) $= 55 - 6 = 49 \text{ dB(A)}$

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.

⁷⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 28.11.2001

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.

▪ Zitatende

3.3 Bodenschutz, Altbergbau, Altlasten

Nach Auskünften des NIBIS®-Kartenservers ⁸⁾ des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Abschnitt Bodenkunde, gehört der Geltungsbereich zur Bodengroßlandschaft "Bördenvorland" bzw. genauer betrachtet zur Bodenlandschaft "Tonsteinverbreitungsgebiete". In der Bodenübersichtskarte wird der Boden spezifiziert mit "Pseudogleye aus geringmächtigen periglazialen Decken über Tonsteinen; örtlich vergesellschaftet mit Braunerden; z.T. Pelosole aus Tonsteinverwitterung".

Im NIBIS®-Abschnitt Bergbau ist wiedergegeben, dass das Plangebiet in einem von Bergbau beeinflussten Standort, nämlich im nördlichen Randbereich des inaktiven Ölschieferabbaus Schandelah liegt. Nach Auskunft des LBEG, Fachbereich Bergaufsicht Clausthal-Zellerfeld, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sei mit Einwirkungen aufgrund des stillgelegten Bergbaus "nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen".

Südwestlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung befindet sich eine Altablagerung mit Bauschutt, Hausmüll und Sperrmüll (Flechtorf Rückwinkel, Standortnr. 1540144003), 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 wird empfohlen, sich die Unbedenklichkeit durch eine Analyse absichern zu lassen. Andere Altlasten sind im Geltungsbereich und der Umgebung nicht bekannt. Ggf. bei Erdarbeiten auftretende Hinweise auf Bodenverunreinigungen, sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt als zuständige Aufsichtsbehörde mitzuteilen.

Allgemein gilt: Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

⁸⁾ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil an: Geltungsbereich insgesamt	Anteil an: ohne Teil- aufhebung
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	0,68 ha	↓ 46,8 %	↓ 73,3 %
davon zugleich <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	0,04 ha	2,5 %	3,9 %
davon GEe ohne <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	0,65 ha	44,3 %	69,4 %
Private Grünfläche zugleich <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	0,25 ha	↓ 17,1 %	↓ 26,7 %
Fläche der Teilaufhebung	0,53 ha	↓ 36,1 %	-
Geltungsbereich, ohne Teilaufhebung	0,93 ha	63,9 %	→ 100 %
Geltungsbereich insgesamt	1,46 ha	→ 100 %	-

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Boden

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Fachbereich Bergaufsicht Clausthal-Zellerfeld, teilte in seiner Stellungnahme vom 20.11.2017 mit:

"Das Plangebiet liegt im Randbereich des ehemaligen Ölschieferabbaus Schandelah. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen."

- Gefahrenabwehr/ Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln – Hannover, teilte in seiner Stellungnahme vom 30.10.2017 mit:

"Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbe-
reich vorliegt."

- Lärmschutz

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Wolfenbüttel, teilte in ihrer Stellungnahme vom 15.11.2017 mit:

"Der Bebauungsplan weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 410 m west-
lich der Bundesautobahn BAB 39 im Abschnitt 160 südlich der Anschlussstelle Flech-
torf und in einer Entfernung von größer 550 m südlich der Landesstraße 295 im Ab-

schnitt 220 und 230 außerhalb der für Flechtorf festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus. [...]

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesautobahn und der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund und dem Land nicht geltend gemacht werden."

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Aufstellung, die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung

Die Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 24.08.2017 bis zum 21.09.2017 stattgefunden. In dem Zeitraum bestand Gelegenheit sich zur Planung zu äußern. Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 26.10.2017 bis zum 28.11.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 25.10.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen/ redaktionellen Ergänzungen in der Begründung geführt haben. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

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. Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlich festgesetzten Flächen (z.B. Straßenverkehrsflächen).

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die vorliegende Planung betrifft nur private Baugebiete (eingeschränktes Gewerbegebiet). Der Gemeinde entstehen daher durch die Planrealisation keine Kosten.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine neuen technischen Erschließungsanlagen und Straßenverkehrsflächen herzustellen. Der Geltungsbereich ist durch die nördlich angrenzende, vorhandene Gemeindestraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen und Anschlüsse durch die entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger sind bereits vorhanden.

10.0 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne, Aufhebung der Vorhabenbezogenheit

Mit Erlangen der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Entwicklungszentrum Nord" in dem auf der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereich außer Kraft. Die dort seinerzeit festgesetzte Straßenverkehrsfläche kann durch die zwischenzeitlich in-Kraft-getretenen Bebauungspläne "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" und "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger II" keine Rechtsanwendung mehr finden. Diese ist auch nicht beabsichtigt, wie durch die Aufstellung der beiden jüngeren Bebauungspläne dokumentiert wird. Die Aufhebung dient einer transparenteren und eindeutigeren Ausgestaltung des öffentlichen Planungsrechts und damit einer größeren Rechtssicherheit. Der außer Kraft tretende Teilbereich hat eine Grundfläche von rd. 0,53 ha und umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 11/21, 11/22, 13/1, 13/2, 26/1, 26/2, 27/1 und 27/2 in der Flur 11 sowie Flurstück 236/7 in der Flur 5, allesamt Teil der Gemarkung Flechtorf.

Der Vorhabenbezug wird mit der vorliegenden Planung durch Aufhebung des Durchführungsvertrages und durch Satzungsbeschluss dieser Planung ohne Einschluss eines Vorhaben- und Erschließungsplans beendet. Die Aufhebung des Vorhabenbezugs dient einer flexibleren Nutzbarkeit des Gewerbegebietes allein aufgrund der Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans. Der seinerzeitige Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nicht mehr existent.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.2017 bis zum 28.11.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 15.03.2018 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den 25. Mai 2018



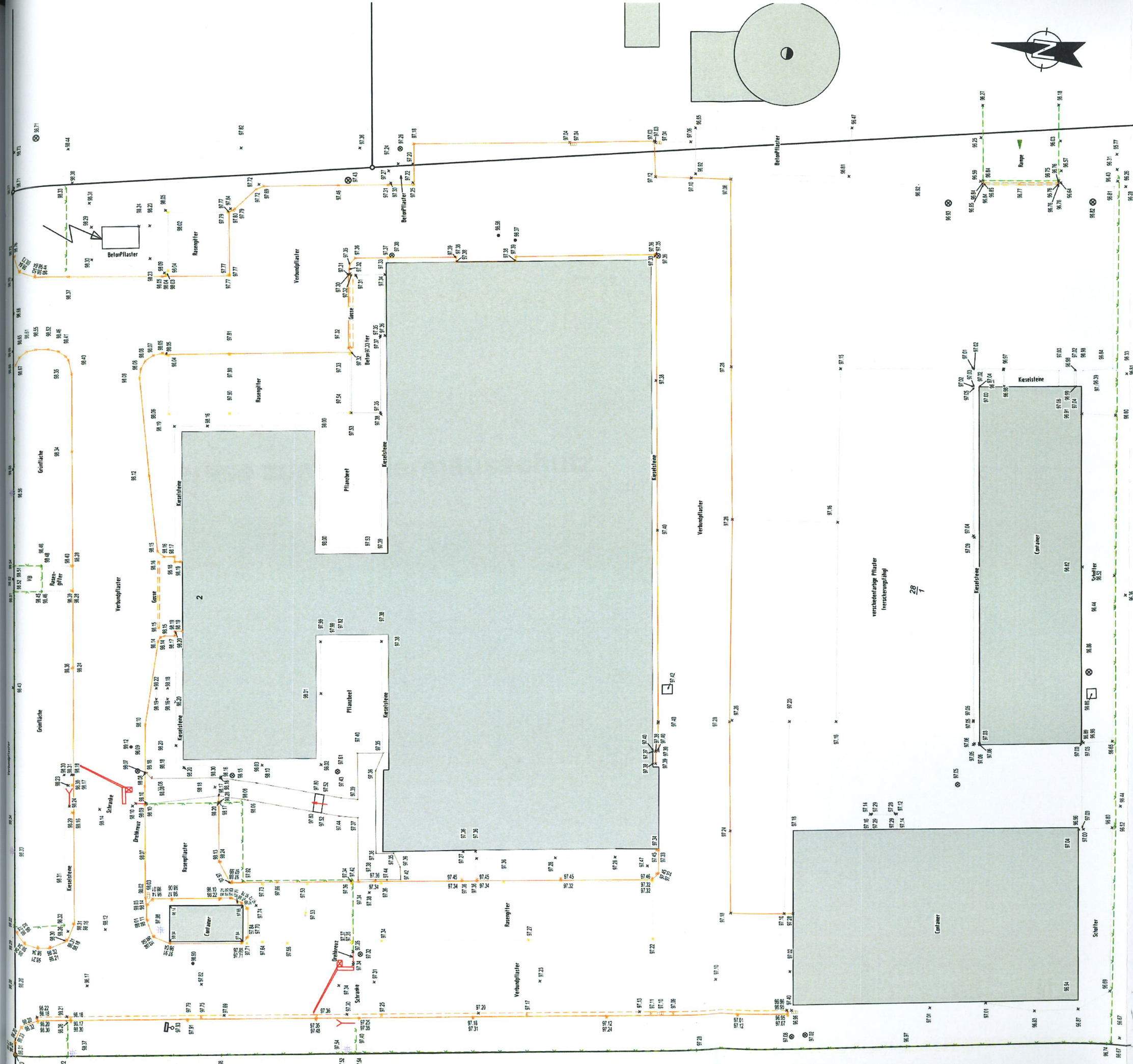
Der Bürgermeister
gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

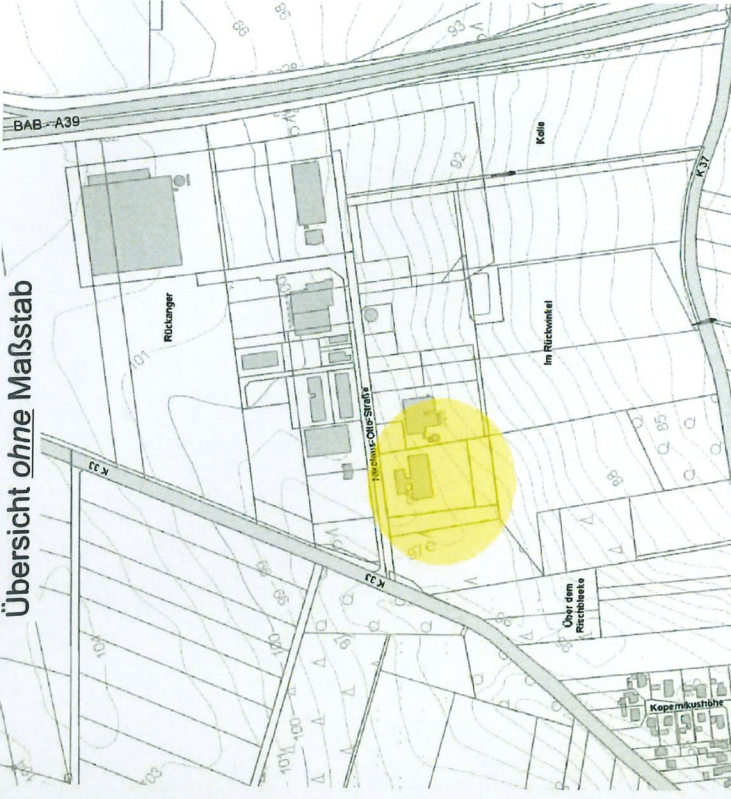
Anlage

Anlage 1 Topografische Geländeaufnahme

Anlage 2 ÖKOTOP – Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR:
Expertise zum Fledermausschutz. Entwicklungszentrum Nord
3. Änderung des Bebauungsplanes. Braunschweig, 08.09.2017.



Übersicht ohne Maßstab



- Legende**
- Grenzpunkt mit Abmarkung
 - Vorratsbehälter, Speicherbauwerk
 - Sonst. Bauw. für Industrie u. Gewerbe
 - Flurstücksnummer
 - Nikolaus-Otto-St. Straßennamen
 - Flurstücksnummer
 - Nebengebäude
 - Sonstiges Bauwerk oder sonstige Anlage
 - Richtungs Pfeil
 - Hochspannungsleitung
 - Gitterkreuz
 - Schranken symbol
 - Rampen
 - Poller
 - Spiegel, Verkehr
 - Lampe
 - top.-Punkt mit Höhe
 - Schieber, Absteller
 - Schachtdeckel (rund, klein)
 - Kanaldeckel
 - Fahrbahnrand, Bord
 - Wegekante
 - Straßenrinne, Gasse
 - Zaum mit top. Bedeutung

Gemarkung: Flechtort
 Flur: 11 Flurstück: 28/1, 28/3
 Objekt: vereinfachtes BPlanverfahren
 "Entwicklungszentrum Nord-3. Änderung"

Technischer Lageplan
 Topografische Geländeaufnahme
 nach Lage- und Höhe
 -Bestandsaufmaß-

VERMESSUNGSBÜRO
 seit 1947
 Joachim Stein - Ewald Strodt
 (vormals Müller & Guckel)
BERATUNDE INGENIEURE
 Mitglieder der Ingenieurkammer Niedersachsen
 E-Mail: 05361 07383-0
 Fax: 05361 07383-4
 info@vermessungs-buero.de
 38440 Wolfsburg
 www.vermessungs-buero.de

Ausschnitt o.M.	Plan-Nr.	Blatt	Koordinaten
A.-Nr.: 17PL4055/8	1		
Bemerkungen:	Datum	Planverfasser/in	Name
Alle Höhenangaben in (m) ü.N.N. gem. am 25.08.2017 Abweichung zum amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2106 = +0,001 (m) Plangrundlage ist die amtliche Liegenschaftskarte (ETRS89-UTM, LS489, MRED 0.9996) und eigene örtliche Vermessungen	14.09.2017	Fortführung/Ausfertigung	ACseti
		Planprüfung	ACseti
		Blattgröße	Ausfertigung
		Anlage	

Entwicklungszentrum Nord

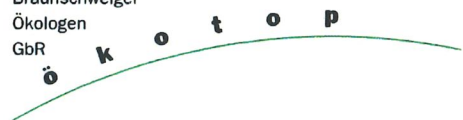
3. Änderung des Bebauungsplanes

Expertise zum Fledermausschutz

Auftraggeber:
Spie GmbH
40882 Ratingen

Auftragnehmer:
ÖKOTOP
Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR

Arbeitsgemeinschaft
Braunschweiger
Ökologen
GbR

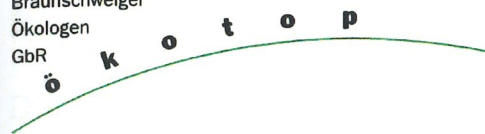


Arbeitsgemeinschaft

Braunschweiger

Ökologen

GbR



M. Haag

Bebauungsplan "Entwicklungszentrum Nord 3. Änderung"

Expertise zum Fledermausschutz

Die Gemeinde Lehre möchte im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans zum "Entwicklungszentrum Nord" das Höchstmaß für Gebäudehöhen von bisher festgesetzten 7,5 m auf maximal 15 m im südlichen Anteil erhöhen (vgl. Anlage 1 und 2).

Aus oben gewünschter Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus naturschutzfachlich/-rechtlicher Sicht folgende Fragestellung:
Kann diese Planung, insbesondere im Hinblick auf die Fledermauswanderungen zwischen den beiden FFH-Gebieten "Beienroder Holz" und "Eichen-Hainbuchen Wäldern zwischen Braunschweig und Wolfsburg", festgesetzt im Konzept Biotopverbund/Wanderkorridor zum Bebauungsplan Rückwinkel/Rückanger III der Gemeinde Lehre (vgl. Anlage 3), in verträglicher Weise umgesetzt werden.

Aus dem in diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden faunistischen Untersuchungen und dem daraus resultierenden Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ökotop 2014) geht hervor:

Im Untersuchungsraum traten die verschiedenen Fledermausarten hauptsächlich entlang der verschiedenen Waldränder, Hecken- und Gehölzstrukturen auf (Karte 1). Diese Strukturen sind wichtige Orientierungshilfen, wenn die Fledermäuse von ihren Tagesverstecken in weiter entfernt liegende Nahrungshabitat fliegen. Dazu zählen insbesondere auch schon die Hochstaudenfluren und Feldgehölze westlich und südwestlich des Bebauungsgebietes

Auffällig ist, dass die Fledermäuse das Plangebiet, das bereits im Untersuchungszeitraum Gebäude aufwies, auf ihren Wanderungen von Nord nach Süd oder in umgekehrter Richtung westlich umflogen (vgl. Karte 1). Die Gebäude selbst mit einer Maximalhöhe von 8,5 m wurden nicht überflogen.

Mit der Rauhhautfledermaus und der Bechsteinfledermaus traten im Untersuchungsgebiet auch Arten auf, die typische Bewohner naturnaher, reichstrukturierter Waldhabitate sind. Insbesondere das zahlreiche Auftreten der Rauhhautfledermaus (Rfm in Karte 1), entlang der linearen Gehölzstrukturen, lässt darauf schließen, dass der Biotopverbund zwischen den beiden FFH Gebieten „Beienroder Holz“ und „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ auf dem festgelegten Wanderkorridor (vgl. Anlage 3) gut funktioniert.

Eine geplante Erhöhung von Gebäuden im Südteil des Bebauungsgebietes würde die Funktion dieses Wanderkorridor nicht beeinträchtigen. Die sehr gut manöv-

rierfähigen Fledermäuse würden diesen 15m hohen Gebäude genauso ausweichen können wie den bereits vorhandenen Gebäude in Höhe von 8,5 m und diese westlich umfliegen. Die dort befindlichen Leitlinienstrukturen haben dort auch genügend Qualität und eine ausreichende Breite für den unbehinderten Flug von Fledermäusen.

Strukturverbessernde Maßnahmen wie die Anpflanzung von Hecken oder Baumreihen als zusätzliche Leitlinien für die Fledermäuse sind daher nicht angezeigt.

Mit der Planänderung ist somit weder eine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausfauna des Planungsraumes gegeben noch wird Funktionalität der Wanderwege zwischen den FFH-Gebieten *Beienroder Holz* und den *Eichen-Hainbuchenwäldern zwischen Braunschweig und Wolfsburg* gestört. Entsprechend sind auch die Erhaltungsziele dieser Natura 2000-Gebiete nicht von der 3. Änderung des Bebauungsplanes *Entwicklungszentrum Nord* betroffen

Quellenverzeichnis:

ökotop GbR (2014): Gewerbepark Flechtorf, 17. Änderung des Flächennutzungsplanes / Aufstellung des Bebauungsplanes Rückwinkel Rückanger III.-Faunistische Erhebungen mit Bestandsbewertung, Gefährdungsanalyse und Vorschläge zur Kompensation. unveröff Gutachten im Auftrag der NLGmbH

Karte 1: Flugbewegungen von Fledermäusen 2014

Anlage 1: Bebauungsplan Entwicklungszentrum Nord

Anlage 2: Bebauungsplan Entwicklungszentrum Nord 3. Änderung

Anlage 2: Konzept Biotopverbund/Wanderkorridor zum Bebauungsplan Rückwinkel/Rückanger III

FFH-Gebiet: Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg



Karte 1: Beobachtete Flugbewegungen von Fledermäusen im Jahr 2014. Grün umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplans. Verändert nach ökotop 2014.

© 2017 Google
Image © 2017 GeoBasis-DE/BKG
© 2009 GeoBasis-DE/BKG

FFH-Gebiet: Beienroder Holz

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,32

Grundflächenzahl

OK 8,5m

Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, hier: Oberkante Gebäude
siehe textliche Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

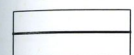


Baugrenze

Verkehrsflächen



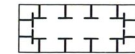
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Planunterlage
angefertigt von:
Örtlich bestellte Vermessungsingenieure - Beratende Ingenieure
Dipl.-Ing. Holtz - Peters - Möller
Kartengrundlage:
Geschäftsbuch: 01/0077-2 / 23
01/0077-2 / 23
Stand vom: 20.09.2001
09.10.2001
Gemarkung: Lehre
Gemarkung: Flechtort
Maßstab: 1:1000

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
siehe textliche Festsetzung Ziff. 4, 5

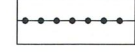


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
siehe textliche Festsetzung Ziff. 3, 5

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) den flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von 54 dB(A) einhalten.

Zusätzliche Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch abschirmende Hindernisse oder Gebäude erreicht werden, können in Form des Abschirmmaßes D_z (berechnet z. B. nach Nr. 7.4 der ISO 9613-2) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenschalldienstleistungspegels zugerechnet werden. In Kenntnis der Frequenzabhängigkeit der maßgeblichen Geräuschquellen können erhöhte Luftabsorptions- und Bodeneffekte (vgl. Nr. 7.2 und 7.3.1 der DIN ISO 9613-2) und/ oder zeitliche Begrenzung der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenschalldienstleistungspegels zugerechnet werden.
- Die Höchstgrenze der Oberkante der Gebäude wird mit 8,5m bzw. 7,5m über Terrain festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt folgendes:
 - Je 70 m² Pflanzfläche ist ein baumartiges Gehölz gem. Artenliste A zu pflanzen.
 - Je 3 m² Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste B zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
 - 3 erforderliche Grundstückszufahrten in einer Breite von je max. 5m sind zulässig.

ARTENLISTE A

Faulbaum, Blutroter Hartriegel, Holunder, Liguster, Schlehe, Schneeball, Traubenkirsche und Weißdorn

ARTENLISTE B

Buche, Eiche, Gemeine Esche, Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde und Feldulme

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Feuchtbiosphäre anzuzeigen. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Die Wasserfläche umfaßt maximal 500 m². Die Wassertiefen sind wechselnd zwischen ca. 0,70m und ca. 1,50m herzustellen. In den Uferbereichen sind die Böschungen in einem Neigungswinkel zwischen 1/3 und 1/5 auszubilden. Mindestens ein Drittel der Gesamtlänge muß dabei eine Neigung von 1/5 erhalten.
Für die Bepflanzung sind im Rahmen der Ausführungsplanung Pflanzschemata beizufügen. Zu verwenden sind folgende Arten:
 - am Land:
Schwarzerle, Esche, div. Weidenarten, Schwarzer Holunder, Schlehe und Faulbaum (als Gehölze).
 - im Uferbereich:
Ohrweide, Silberweide und Schwarzerle (als Sträucher).
 - im Flachwasserbereich:
Schilf, Rohrkolben, Igelkolben, Wasser-, Schwertlilie, Pfeilkraut, Teichschachtelhalm, Froschlöffel und Kalmus.Die gesamte Maßnahme ist nach Sicherstellung des Anwuchses (2-jährige Extensivpflege mit Ersatz abgängiger Gehölze und Pflanzen) der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Die Maßnahmen unter Ziff. 3 und 4 stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a(3) und § 9(1a) BauGB für die Eingriffe im Gewerbegebiet und der Straßenverkehrsfläche auf den Flurstücken 27 und 28/2 im Umfang von 375 m² dar.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 31. Juli 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Lehre, den 31. Juli 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.10.2001).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfenbüttel, den 19.07.2002

gez. Möller
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 18.07.2002

gez. Hn, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.10.2001 bis 22.11.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lehre, den 31. Juli 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.02.2002 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.02.2002 bis 21.03.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lehre, den 31. Juli 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel

Satzungsbeschuß

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

Lehre, den

.....
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 31. Juli 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel

In Kraft treten

Der Satzungsbeschuß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.08.2002 im Amtsblatt Nr. 33 für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 16.08.2002 in Kraft getreten.

Lehre, den 26. August 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den

.....
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den

.....
(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

M 1:1.000

Planzeichenerklärung (BauNVO 90 in der aktuellen Fassung, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

OK 15m Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität

Grünflächen

Private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Entwicklungszentrum Nord

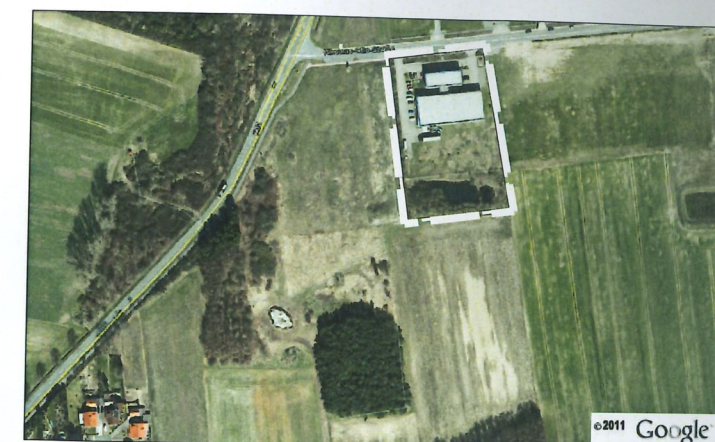
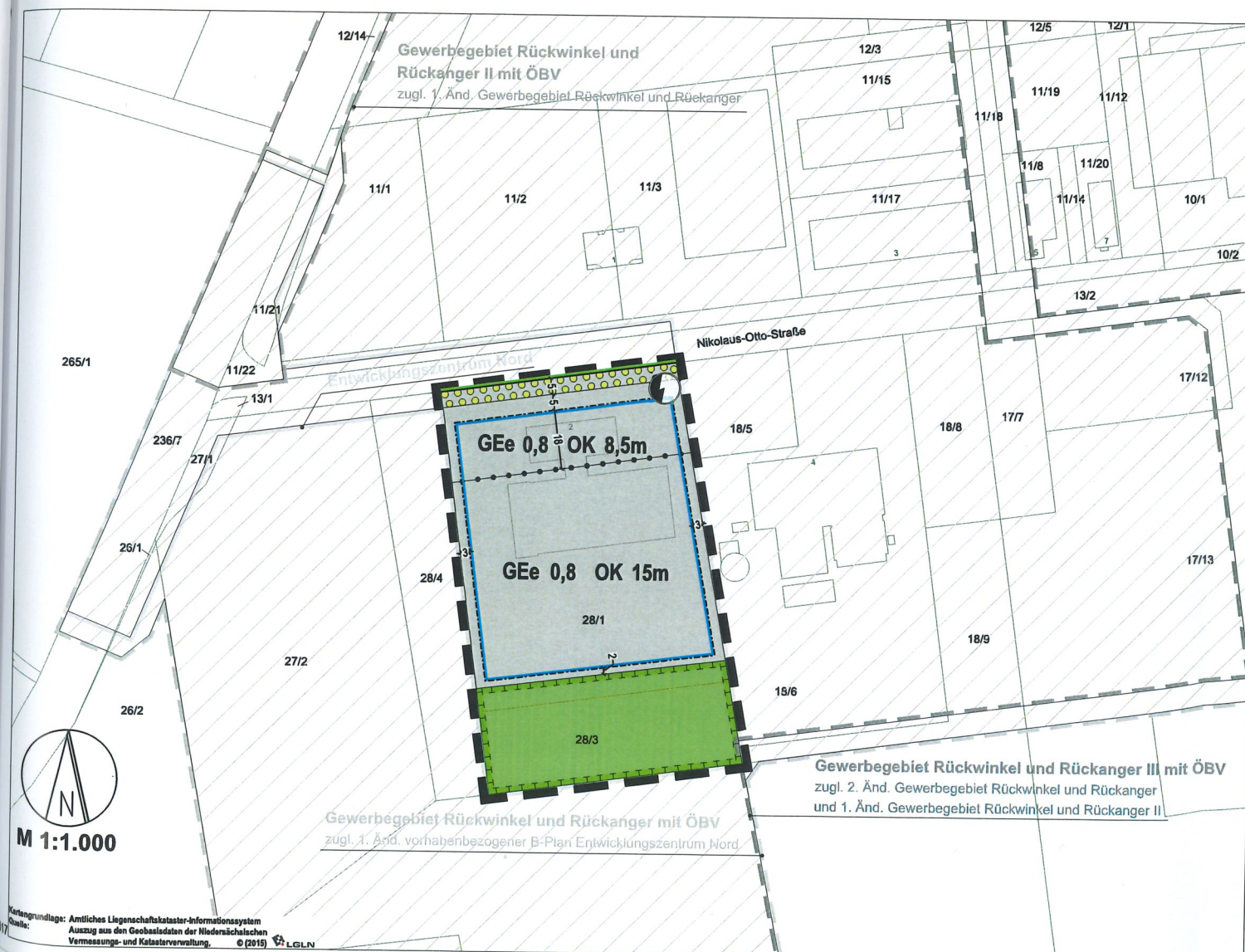
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger mit ÖBV, zugl. 1. Änderung Entwicklungszentrum Nord

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger II mit ÖBV, zugl. 1. Änderung Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger III mit ÖBV, zugl. 2. Änderung Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger und Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger II

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) den flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von 54 dB(A) einhalten. Zusätzliche Schalleistungspegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch abschirmende Hindernisse oder Gebäude erreicht werden, können in Form des Abschirmmaßes D_z (berechnet z.B. nach Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2:1999-10) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenschaalleistungspegels zugerechnet werden. In Kenntnis der Frequenzabhängigkeit der maßgeblichen Geräuschquellen können erhöhte Luftabsorptions- und Bodeneffekte (vgl. Nr. 7.2 und 7.3.1 der DIN ISO 9613-2:1999-10) und/oder zeitliche Begrenzung der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenschaalleistungspegels zugerechnet werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 zulässig.
2.2 Das Höchstmaß der Oberkante von Gebäuden wird mit 8,5 m bzw. 15 m über Terrain festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Terrainpunkt, der durch den jeweiligen Baukörper berührt wird.
- Grünordnung: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Feuchtbiosphärengebiet anzulegen. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
3.1 Die Wasserfläche umfasst maximal 500 m². Die Wassertiefen sind wechselnd zwischen ca. 0,70 m und ca. 1,50 m herzustellen. In den Uferbereichen sind die Böschungen in einem Neigungswinkel zwischen 1/3 und 1/5 auszubilden. Mindestens ein Drittel der Gesamtlänge muss dabei eine Neigung von 1/5 erhalten.
3.2 Für die Bepflanzung sind im Rahmen der Ausführungsplanung Pflanzschemata beizufügen. Zu verwenden sind folgende Arten:
a) An Land:
Schwarzerle, Esche, div. Weidenarten, Schwarzer Holunder, Schlehe und Faulbaum (als Gehölze).
b) Im Uferbereich:
Ohrweide, Silberweide und Schwarzerle (als Sträucher).
c) Im Flachwasserbereich:
Schilf, Rohrkolben, Igelkolben, Pfeilkraut, Teichschachtelhalm, Froschlöffel, Kalmus, Wasser- und Schwertlilie.
3.3 Die gesamte Maßnahme ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, unter Berücksichtigung der Erhaltung der nach Nr. 3.1 festgesetzten Wasserfläche.
- Grünordnung: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt folgendes:
4.1 a) Je 70 m² Pflanzfläche ist ein baumartiges Gehölz gem. Artenliste A zu pflanzen.
b) Je 3 m² Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste B zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen.
4.2 Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
4.3 Die Anlage von bis zu insgesamt drei Grundstückszufahrten und -zuwegungen von zusammen nicht mehr als 75 m² Grundfläche ist zulässig.
4.4 Artenliste A:
Faulbaum, Blutroter Hartriegel, Holunder, Liguster, Schlehe, Schneeball, Traubenkirsche und Weißdorn.
Artenliste B:
Buche, Eiche, Gemeine Esche, Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde und Feldulme.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme**
Die Maßnahmen unter Ziff. 3 und 4 stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die Eingriffe durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets dar.



Gemeinde Lehre
Ortschaft Flechtorf

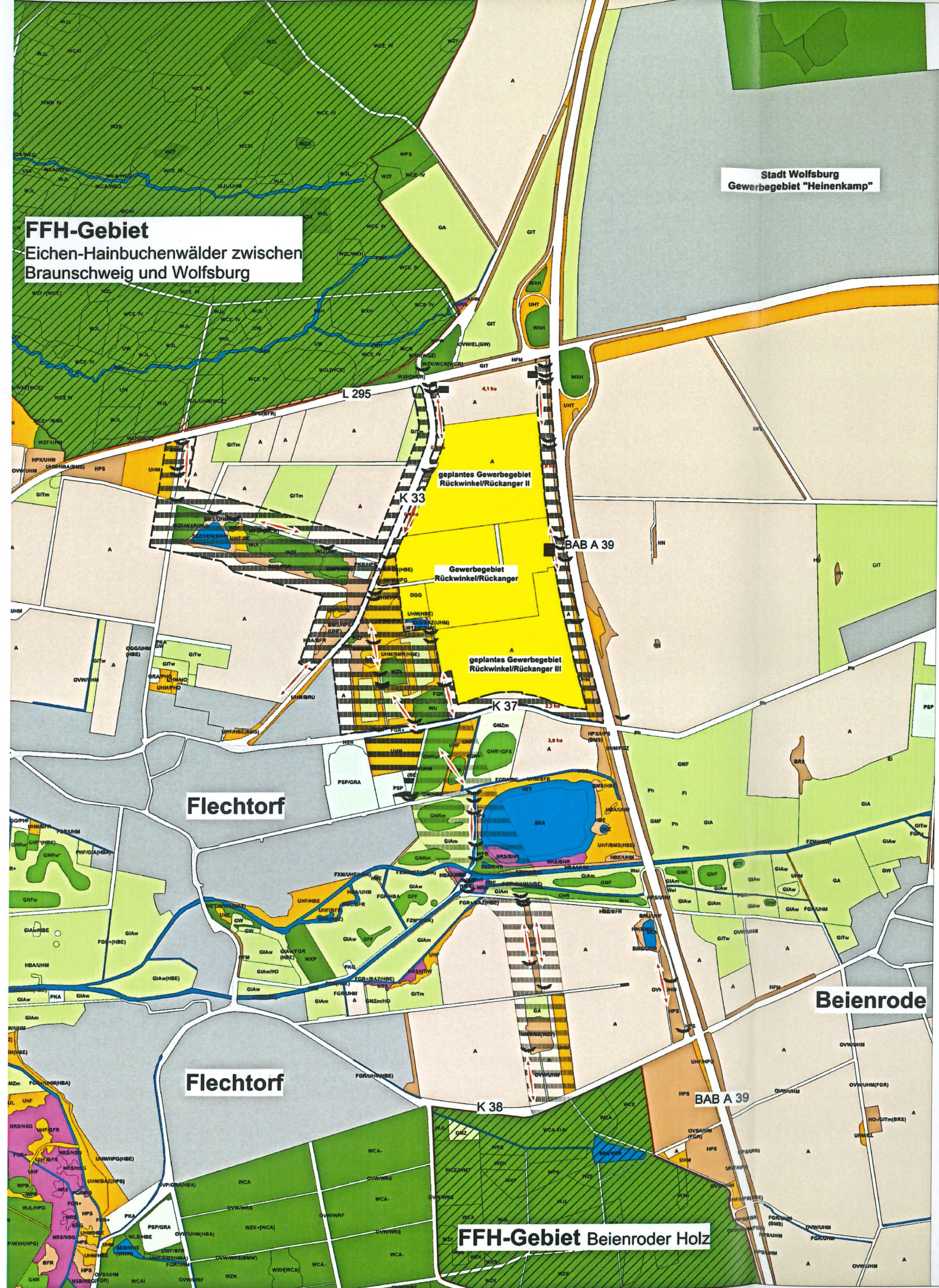
Entwicklungszentrum Nord
3. Änderung
zugl. Aufhebung der Vorhabenbezogenheit

Bebauungsplan

Stand: § 13a (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

FFH-Gebiet
Eichen-Hainbuchenwälder zwischen
Braunschweig und Wolfsburg



LEGENDE

- WÄLDER**
- WMB Mesophiler Buchenwald kalkarmer Standorte des Berg- und Hügellandes
 - WBL Eichen- und Hainbuchen-Mischwald feuchter, basenreicher Standorte
 - WCA Mesophiler Eichen- und Hainbuchen-Mischwald feuchter, basenreicher Standorte
 - WCE Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WED Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WEQ Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WUE Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WU Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WUP Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WUPW Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WPS Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WPD Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WPK Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WZK Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WZL Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - WJL Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte
 - UW Eichen- und Hainbuchen-Mischwald mäßig feuchter, basenreicher Standorte

- GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE**
- BMS Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - BAZ Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - BNE Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - BFR Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - BRU Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - HFM Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - HFB Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - HN Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - HPC Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - HPS Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch
 - HBA Mesophiles Weiden- oder Schilfengebüsch

- Binnengewässer**
- Fidgewässer
 - FGR Sicker- oder Rieselquelle
 - FBU Sicker- oder Rieselquelle
 - FPM Sicker- oder Rieselquelle
 - FGR Sicker- oder Rieselquelle
 - FGR Sicker- oder Rieselquelle
 - Süßgewässer
 - SEA Sicker- oder Rieselquelle
 - SEZ Sicker- oder Rieselquelle
 - SRS Sicker- oder Rieselquelle
 - VER Sicker- oder Rieselquelle
 - SIF Sicker- oder Rieselquelle
 - SRS Sicker- oder Rieselquelle

- GEHÖLFREIE BIOTOPE DER SÜMPFE, NIEDERMOORE UND UFERE**
- NSG Nährstoffreiches Großseggenried
 - NSS Nährstoffreiches Großseggenried
 - NBS Nährstoffreiches Großseggenried
 - NRS Nährstoffreiches Großseggenried
 - NPD Nährstoffreiches Großseggenried
 - NRW Nährstoffreiches Großseggenried

- GRÜNLAND**
- GMF Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
 - GMZ Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
 - GFS Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
 - GIT Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
 - GIA Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
 - GIW Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
 - GW Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte

- FEUCHTES GRÜNLAND**
- GHR Nährstoffreiches Nasswiese
 - GHF Nährstoffreiches Nasswiese
 - GFS Nährstoffreiches Nasswiese

- ACKER UND GARTENBAU-BIOTOPE**
- A Acker
 - EBB Baumschule
 - EDW Weinbaumschule

- RUDERALFLUREN**
- URF Ruderalflur
 - UHF Ruderalflur
 - UHM Ruderalflur

- GRÜNLAND DER SIEDLUNGSBEREICHE**
- GRA Grünanlage
 - BW Grünanlage
 - PHG Grünanlage
 - PKS Grünanlage
 - PKA Grünanlage
 - PSP Grünanlage

- GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN**
- OVW Weg
 - OEL Weg
 - ODF Weg
 - OGZ Weg
 - OGG Weg

- GEWERBEBEGEBT**
- KOMPENSATIONSFLÄCHEN**

WIRKSAME KORRIDORSTRUKTUREN UND -FLÄCHEN ZWISCHEN DEN FFH-GEBIETEN 101 UND 102

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieders. Vermessung- und Kadasterverwaltung

<p>Jean-Marie Schmerber Landschaftsarchitekt BDLA Holzmarkt 9 - 38300 Wolfenbüttel Tel. 05331 94.64.24 E-Mail: j-m.schmerber@t-online.de</p>				
Bauherr	Niedersächsische Landesgesellschaft mbH Geschäftsstelle Braunschweig Wolfenbütteler Str. 45 38124 Braunschweig			
Objekt	Gemeinde Lehre Bebauungsplan "Rückwinkel & Rückanger III"	Name	Datum	Maßstab
Bezeichnung	Konzept Biotopverbund/Wanderkorridor	bearbeitet	Schmerber	Mai 2015
		gezeichnet	Schmerber	18.05.2015
		geändert		
		geändert		
		Untertitel	A.1	
		Blatt Nr.	1	
		Reg. Nr.	10.6	

Ohne unsere Genehmigung darf diese Zeichnung weder vervielfältigt noch Dritten Personen zugänglich gemacht werden.
Das Urheberrecht liegt bei uns. Jede Verwendung bedarf unserer Zustimmung.