

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
daß die Abschrift des Bebauungsplanes und
der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgeleg-
ten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 05. April 2004

[Signature]
(Bürgermeister)



**GEMEINDE LEHRE
ORTSCHAFT FLECHTORF**

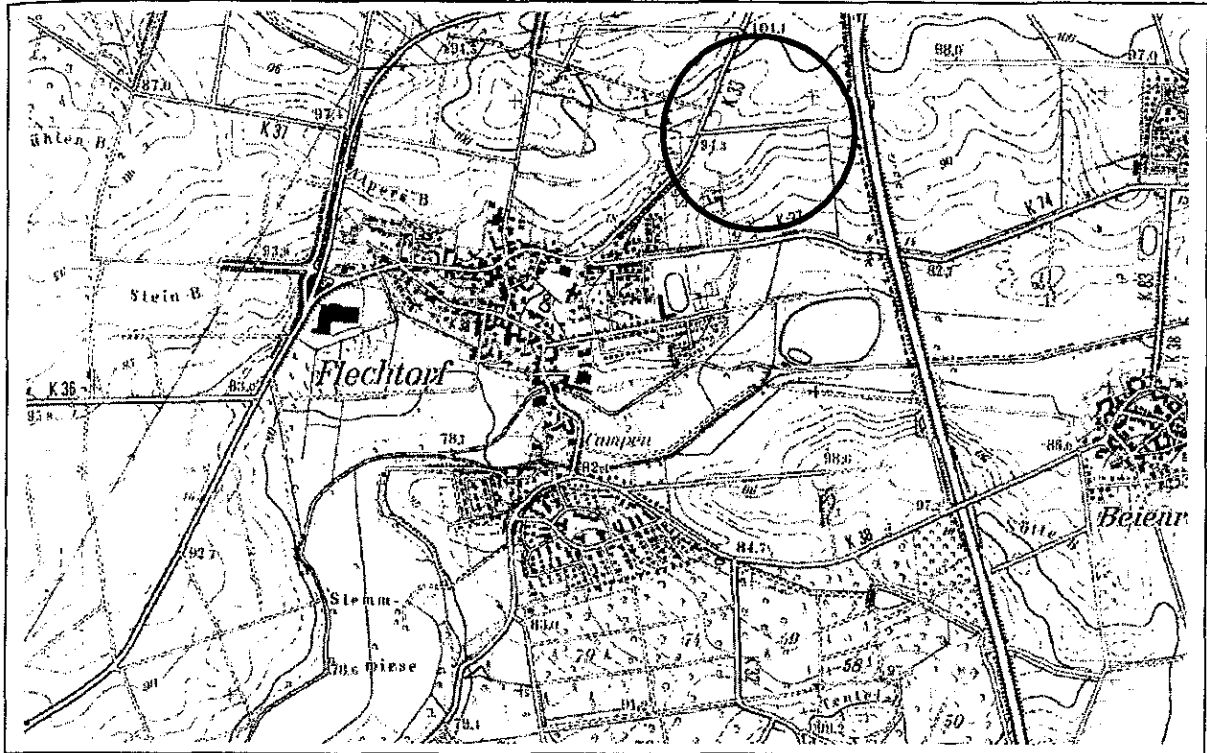
**GEWERBEGEBIET
RÜCKWINKEL & RÜCKANGER
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ZUGL. 1. ÄNDERUNG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
ENTWICKLUNGSZENTRUM NORD**

BEBAUUNGSPLAN

In Kraft getretene Fassung

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

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET RÜCKWINKEL UND RÜCKANGER"
ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"ENTWICKLUNGSZENTRUM NORD" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT FLECHTORF, LANDKREIS HELMSTEDT**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 796/88

ÜBERSICHT M 1: 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAGE DER GEMEINDE LEHRE

2002-2004

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, M. KLESEN, T. SCHROOTEN;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, B. FRICKE, K. MÜLLER, C. MAHNKOPF**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	3
1.2 RAUMORDNUNG	5
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	7
2.1 BAUGEBIETE	7
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	8
2.3 GRÜNFLÄCHEN	9
2.4 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN	9
2.5 VER- UND ENTSORGUNG	10
2.6 UMWELTBELANGE	11
2.6.1 IMMISSIONSSCHUTZ	11
2.6.2 GRÜNNORDNUNG UND LANDESPFLEGE	13
2.6.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG MIT INTEGRIERTER FFH-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	22
3.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	32
4.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	33
5.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS	36
6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	37
6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS	37
6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS	37
6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	37
6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	37
7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	37
8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS	37
9.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	38
10.0 VERFAHRENSVERMERK	38

ANLAGE 1: LÄRMPEGELBEREICHE

ANLAGE 2: UMWELTBERICHT

ANLAGE 3: VERTEILER

BEGRÜNDUNG **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**
zum Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET RÜCKWINKEL UND RÜCKANGER" zugleich
1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Entwicklungszentrum Nord"
mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg¹⁾ 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 Braunschweig²⁾.

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 Vorgaben³⁾ 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 Norden und der Bundesstraße B 248 im Westen. Diese beiden Straßen bieten direkte Einbindung für die Ortslage in das überregionale Straßennetz, 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 Südtail 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.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre stellt für den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich folgendes dar:

- a) im Südwesten, angrenzend an das Wohngebiet, zwischen den Kreisstraßen K 37 und K 33 → Gewerbegebiet
- b) die Fläche zwischen Kreisstraße K 33 (Westen) und Autobahn A 39 (Osten)

¹⁾ vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.05.1972

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

³⁾ RROP 1995

Damit ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, da er die folgenden Gebiete festsetzt:

- a) im Südwesten, angrenzend an das Wohngebiet, zwischen den Kreisstraßen K 37 und K 33 → öffentliche Grünfläche, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- b) restliche Fläche zwischen Kreisstraße K 37 (Süden), Kreisstraße K 33 (Westen, Bundesstraße B 248 (Norden) und Autobahn A 39 (Osten) → Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich Flechtorf-Nord geändert durch die 20. Änderung (Blatt 4.1). Die Änderungen betreffen den durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger" überplanten Bereich. Die 20. Änderung stellt Grünfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Fläche für Wald und gewerbliche Baufläche dar.

Somit wird der Bebauungsplan aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt sein, die bereits von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt wurde.

Maßnahmen zum Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff werden nicht im Plangebiet, sondern außerhalb auf gemeindeeigenen Flächen gemäß § 9 (1a) BauGB durchgeführt. Ein entsprechender Beschluß wird von der Gemeinde gefaßt. Die Umsetzung des Ausgleichs ist damit gesichert.

Zur Wahrung der Belange von Natur und Landschaft wird der vorliegende Bebauungsplan durch einen 'Grünordnerischen Fachbeitrag' ergänzt.

Durch die Planung werden im wesentlichen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan keine neuen Gewerbeflächen beansprucht, es wird lediglich die Lage verändert. Langfristig soll jedoch die gesamte Fläche zwischen den Kreisstraßen K 33, K 37, der Autobahn A 39 und der Bundesstraße B 248 aufgrund ihrer besonderen Standortgunst zwischen Braunschweig und Wolfsburg in der verkehrsgünstigsten Lage zu einem Gewerbegebiet mit möglichst hohem Anteil an Arbeitsstätten mit qualifizierten Arbeitsplätzen entwickelt werden.

Insofern und aufgrund der Lage zwischen zwei als Flora-Fauna-Habitat Flächen vorgeschlagenen Bereichen wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit integrierter FFH-Verträglichkeitsprüfung parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Anhörungstermin zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 5 UVPG hat am 21.03.2002 stattgefunden. Die Benehmsherstellung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung ist im Frühjahr 2003 erfolgt. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung hat sich gezeigt, daß entlang des Plangeltungsbereiches der Wanderungsweg der Fledermäuse zwischen den beiden faktischen FFH-Gebieten "Eichen- Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und "Beienroder Holz" besteht.

Da aufgrund der EU-Richtlinien gem. § 34 BNatSchG in Verbindung mit dem Runderlaß des Ministeriums für Umwelt des Landes Niedersachsen zu gewährleisten ist, daß alle Planungen mit den Schutzzwecken der FFH-Gebiete vereinbar sind, wird es erforderlich, den Bebauungsplan in seinen Festsetzungen im Hinblick auf den Wanderungskorridor der Fledermäuse zu modifizieren.

Durch die erforderlichen Planänderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Insofern hatte sich die Gemeinde entschlossen, die erforderlichen Änderungen im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens vorzunehmen. Die betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen dieses Verfahrens beteiligt. Es wurde nach der bereits abgeschlossenen öffentlichen Auslegung durchgeführt, in deren Rahmen sich gezeigt hat, daß gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Während des Planverfahrens zur vereinfachten Änderung ergaben sich weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der FFH-Verträglichkeit, so daß eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB durchgeführt wurde.

Um den Belangen des Immissionsschutzes hinsichtlich der benachbarten, bewohnten Ortslage von Flechtorf und Hattorf Rechnung zu tragen und für das Gewerbegebiet den Verkehrslärm von den angrenzenden Straßen insbesondere der Autobahn zu berücksichtigen und die Emissionen des geplanten Hubschrauberlandeplatzes aufgemessen in die Planung einzustellen, ist ein Schallgutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen eingegangen sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und des Verfahrens gem. § 3 (3) i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB und gem. § 4 (4) i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB hatten sich Änderungen der Festsetzungen ergeben, deren Notwendigkeit auf dem Ergebnis der Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung beruhen.

1.2 RAUMORDNUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig weist der Ortschaft Flechtorf die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu (D 3.8 06). Dies ist vor allem durch die besondere Lage im Bereich der Schunterau und die südlich bzw. südöstlich an die Ortslage angrenzenden Waldflächen begründet.

Südlich angrenzend an das Plangebiet weist das Regionale Raumordnungsprogramm ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus (D 2.1 10). Hier befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Schunterau". Innerhalb dieses Bereichs liegt auch das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schunter. Gleichzeitig befinden sich hier nach § 28a und § 28b NNatG geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb der Schunterau wie Altarme, Röhrichte und Grünland auf nassen bis wechselfeuchten Standorten.

Ein weiteres Vorranggebiet für Natur und Landschaft weist das Regionale Raumordnungsprogramm nördlich des Plangebietes aus. Zwischen diesem Vorranggebiet – dem "Flechtorfer Holz" – und dem Plangebiet verläuft die Bundesstraße B 248.

Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (D 3.2 02) legt das Regionale Raumordnungsprogramm sowohl westlich als auch östlich des Plangebietes fest, wobei zwischen dem östlichen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und dem Plangebiet die Bundesautobahn A 39 und zwischen dem westlichen Vorsorgegebiet und dem Plangebiet die Kreisstraße K 33 verlaufen. Die geplanten Gewerbegebiete selbst sind ebenfalls als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

Für den südwestlichen, an die Ortslage angrenzenden Bereich des Plangebiets gibt es im Regionalen Raumordnungsprogramm keine Vorgaben. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für dieses Teilgebiet Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von rd. 5 ha fest. Diese Flächeninanspruchnahme steht in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Belangen.

Für den Teil des Plangebietes, für den der vorliegende Bebauungsplan Gewerbegebiet festsetzt, trifft das Regionale Raumordnungsprogramm die Vorgabe "Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft". Dabei handelt es sich um rd. 10,5 ha.

Rd. 3 ha der Flächen ohne besondere Festlegungen im RROP werden lediglich im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und dort als Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Fläche für Wald dargestellt.

Die Umgebung des Gebietes ist durch Freileitungen im Norden technisch vorgeprägt und weist weiterhin eine besondere Erschließungsgunst durch den direkten Anschluß an die Bundesautobahn A 38 und die Bundesstraße B 248 auf.

Auch die Voraussetzungen für ein interkommunales Gewerbegebiet durch die direkte Nachbarschaft zu dem Wolfsburger Gewerbegebiet 'Heidekamp' im Nordosten sind gegeben, ebenso wie der grundsätzliche Bedarf an Gewerbegebieten im Landkreis Helmstedt.

Damit sind die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes sehr gut. Sie wurde durch den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Entwicklungszentrum Nord" bereits eingeleitet.

Um langfristig ein großes Gewerbegebiet zwischen den klassifizierten Straßen realisieren zu können, wird die Gemeinde beantragen, daß die Ortschaft Flechtorf im Zuge der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig aufgrund der besonderen Verkehrsgunst im Verflechtungsbereich zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und dem geplanten Oberzentrum Wolfsburg die Schwerpunktaufgabe zur Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen bekommt. Hierfür spricht auch die Standortgunst im Hinblick auf die Automobilindustrie z. B. zur Ansiedlung von Zulieferbetrieben oder für ausgelagerte Ingenieurleistungen.

Bei der Umsetzung des Gewerbegebietes ist eine naturräumliche Vernetzung in Hinblick auf die Entwicklungsaufgabe Erholung und die Lage zwischen den Landschaftsschutzgebieten und den FFH-Gebieten sicherzustellen.

Im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungsabsichten ist diesbezüglich vorgesehen, die Verknüpfung westlich der Ortslage von Flechtorf vom "Beienroder Holz" über die Schuntertiederung (LSG "Schuntertal") zur FFH-Fläche am LSG "Essenrode/ Grassel" durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Weiterhin wird der Standort auf die Gunstfaktoren (Erschließung, Nachbarschaft zum Wolfsburger Gewerbegebiet, ...) abgestellt und insofern deutlich von der bebauten Ortslage Flechtorf abgegrenzt.

Da durch die vorliegende Planung für die Festsetzung von Gewerbegebieten in der Summe im wesentlichen nicht mehr Fläche in Anspruch genommen wird, als im wirksamen Flächennutzungsplan Gewerbegebiete wirksam dargestellt sind, ist die Planung gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepaßt.

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

Im Rahmen einer Standortuntersuchung im Vorfeld hatte die Gemeinde geprüft, ob vorhandene Gewerbestandorte in der Gemeinde erweitert werden können. Dies ist in Wendhausen auf Grund der Immissionskonflikte zur Ortslage und der Nachbarschaft zum Wald nicht möglich. Eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen im Bereich Kampstüh wird auf Grund der Lage im Wald u. a. im Hinblick auf das Vorkommen verschiedener Tierarten (z. B. Mopsfledermäuse) nicht als angemessen erachtet. Zudem handelt es sich hier auch um einen Standort im faktischen FFH-Gebiet "Beienroder Holz".

Im Norden der Ortslage von Lehre wurde die Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes geprüft. Dies wurde verworfen, da die Flächen für wohnbauliche Entwicklungen vorgehalten werden sollen, was im Hinblick auf die Nachbarschaft als verträglicher erachtet wird.

Im Landkreis Helmstedt besteht grundsätzlich Bedarf an Gewerbeflächen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll ein Gewerbestandort entwickelt werden, der im Hinblick auf den Immissionsschutz von der bebauten Ortslage von Flechtorf abgerückt ist.

Ausschlaggebend für den Standort sind u. a.

- gute Erschließung von der Kreisstraße K 33
- die besondere Erschließungsgunst durch den direkten Anschluß an die Bundesautobahn A 39 und die Bundesstraße B 248,
- die technische Vorprägung des Gebietes durch Freileitungen.
- die Nähe zu dem Wolfsburger Gewerbegebiet 'Heidekamp' (Entwicklung eines "interkommunalen" Gewerbegebietes),

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes wird langfristig und nachhaltig die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft in diesem Bereich – welcher gemäß des 'Europäischen Fonds für regionale Entwicklung' (EFRE) in die Ziel-II-Gebiets-Kategorie ⁴⁾ eingeordnet ist – gestärkt.

Die Entwicklung des Gewerbestandortes beeinträchtigt dabei nicht die Entwicklung Flechtorfs.

Die Planung ist erforderlich, da die bisherige Gewerbegebietsplanung im Bereich "Über dem Rischbleeke" aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht umgesetzt werden konnte. In der Vergangenheit sind daher bereits mehrere Gewerbetreibende aus Lehre fortgezogen. Um ortsansässigen Gewerbetreibenden in der Gemeinde nunmehr Flächen anbieten zu können, wird der Bebauungsplan aufgestellt.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

Das Vorhaben wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan – Stand: 20. Änderung – entwickelt sein (vgl. Kapitel 1.1.), welcher für das Plangebiet "Grünfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie "gewerbliche Bauflächen" im übrigen Plangebiet darstellen wird.

2.1 BAUGEBIETE

- Gewerbegebiet (GE)

Für rd. 8,54 ha des rd. 17,0 ha großen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 8 eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Um keinen Immissionskonflikt zu erzeugen, sind Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (vgl. Kap. Immissionsschutz). Um im Hinblick auf die Einzelhandelsstrukturen der Vorgabe Rechnung zu tragen, zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen auf die höherrangigen Zentren zu konzentrieren, wird der Handel an den Endverbraucher nur in untergeordneter Art und Größe bezogen auf den Hauptbetrieb zugelassen sowie der sogenannte Fabrikverkauf.

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

Die Grundflächenzahl ist gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies wird damit begründet, daß in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß mit einem hohen Maß an anrechenbarer Flächenversiegelung zu rechnen ist.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 12 bzw. 15 m über dem definierten Bezugspunkt festgesetzt. Damit wird der gewerblichen Wirtschaft insoweit Rechnung getragen, daß neben den insbesondere ebenerdigen gewerblichen Nutzungen mit unterschiedli-

⁴⁾ Gebiete mit Defiziten in der wirtschaftlichen Infrastruktur

chem Höhenbedarf auch die Möglichkeit gegeben ist, Büronutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO gegebenenfalls zweigeschossig anzuordnen. Eine Höhenabstufung ist dabei zur Kreisstraße K 33 hin vorgesehen, um im Hinblick auf den potentiellen Fledermauswanderungskorridor entlang der Straße die Höhenentwicklung dort zu begrenzen. Dies dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen bzgl. der FFH-Verträglichkeit.

Andererseits wird eine übermäßige Höhenentwicklung vermieden, die sich – durch die Lage des Gewerbegebietes am Ortsausgang – nachteilig auf die Ortslage Flechtors und auf das gesamte Landschaftsbild auswirken würde. Dieser Aspekt ist auch bei der Entwicklung eines nicht integrierten Gewerbebestandes zu berücksichtigen. Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird – aus Gründen der Flexibilität – bewußt verzichtet.

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

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

Um eine Erschließung aus der Luft zu gewährleisten, wird ein Hubschrauberlandeplatz nur als Symbol festgesetzt. Dieser soll so zentral wie möglich aber unter dem Aspekt des Schallschutzes für Flechtorf und Hattorf so günstig wie möglich realisiert werden. Daher wird die Zulässigkeit auf die entsprechend gekennzeichneten Flächen beschränkt. Die genaue Lage des Landeplatzes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Gebäudehöhen abzustimmen. Um die Verträglichkeit mit den FFH-Gebieten insbesondere hinsichtlich der Avifauna zu gewährleisten, wird im Plan nur ein Anflugsektor aus Osten festgesetzt.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird im Westen über die K 33 mit einer Zufahrt erschlossen. Damit besteht indirekter Anschluß an die B 248 und die A 39.

Die Kreuzung war bereits durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Entwicklungszentrum Nord" festgesetzt und wird hier geringfügig modifiziert.

Die innere Erschließung (1,29 ha) des Plangebietes erfolgt über Stichstraßen. Die zentrale Wendefläche ist für Lkw und 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend konzipiert.

Die Erschließung von Hinterliegergrundstücken soll privatrechtlich erfolgen. Um die Erschließung des Osterfeuerplatzes außerhalb des Plangeltungsbereiches zu gewährleisten, wird der vorhandene Weg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der öffentlichen Grünflächen gesichert.

Grundsätzlich soll der Ausbau der Planstraßen gemäß der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) erfolgen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung des öffentlichen Straßenraumes ist grundsätzlich davon auszugehen, daß den Belangen des ruhenden Verkehrs innerhalb des Straßenraumes Rechnung getragen werden kann. Die Lage der einzelnen Parkmöglichkeiten wird dabei teilweise von der zukünftig auch in den Straßenraum zu integrierenden Begrünung und den späteren Grundstückszufahrten abhängig sein.

Aufgrund des angestrebten und zu erwartenden Charakters des zukünftigen Gewerbegebietes ist es problemlos möglich, die gemäß § 47 Abs. 2 und 3 NBauO notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

c) Hubschrauberlandeplatz

In zentraler Lage im Gewerbegebiet wird ein Hubschrauberlandeplatz zugelassen. Der Einflugsektor ist so definiert, daß die bebauten Ortslagen Flechtorf und Hattorf nicht beeinträchtigt (vgl. 2.6.1) und eine Verträglichkeit mit den Schutzzwecken der Flora-Fauna-Habitat-Gebiete gewährleistet werden. Im Schallgutachten zu diesem Bebauungsplan ist die immissionsschutzrechtliche Seite dieses Vorhabens gewürdigt. Die Ergebnisse des Gutachtens bilden die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen.

2.3 GRÜNFLÄCHEN

Im Südwesten des Bebauungsplanes wird eine rd. 5 ha große Grünfläche festgesetzt, welche eine durchschnittlich 290 m breite Pufferzone zwischen Gewerbegebiet (östlich) und vorhandener Wohnbebauung (westlich) gewährleistet. Die Grünfläche dient weiterhin für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Südöstlich der Grünfläche stellt der Flächennutzungsplan künftig Fläche für Wald dar (0,9 ha).

Hier befindet sich – direkt an der Nordseite der Kreisstraße K 37 – ein Erlenwäldchen mit einer Quelle, dessen Erhalt so gesichert ist.

Nördlich des Wäldchens ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Anlage einer naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhalteanlage zulässig, welche zur Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes dient. Gleichzeitig wird durch diese Maßnahme sichergestellt, daß die Grundwasser- bzw. Bewässerungssituation für das Erlenwäldchen dauerhaft so erhalten bleibt.

Zur Sicherung des Wanderungsweges der Fledermäuse entlang der Kreisstraße K 33 wird ein 20 m breiter Korridor als öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Um darüber hinaus bei der Höhenentwicklung der Gebäude die Fluggewohnheiten der Fledermäuse zu berücksichtigen, wird innerhalb der überbaubaren Flächen eine 20 m breite Zone entlang der Straße mit einer Gebäudehöhe von 12 m als Höchstmaß festgesetzt, wo zuvor 15 m Gebäudehöhe zulässig gewesen wären. Innerhalb der 6 m breiten nicht überbaubaren Fläche wird ferner die Aufschüttung unbelasteten Bodenaushubes festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 14), so daß einschließlich der Lindenallee an der Kreisstraße damit ein rd. 45 m breiter Korridor für die Fledermäuse gesichert ist. So wird die FFH-Verträglichkeit gewährleistet.

Die Notwendigkeit, die Planung FFH-verträglich zu gestalten ergibt sich aus § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

2.4 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im Bereich der Grünflächen zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung kennzeichnet der vorliegende Bebauungsplan Altlastenverdachtsflächen gemäß Angaben des Landkreises Helmstedt.

Bei der östlichen Altlastenverdachtsfläche (Flurstücke 21 und 27) handelt es sich um eine verfüllte Tonabbaufläche, bei der nördlichen Fläche (Flurstück 26) um eine ver-

füllte Sandabbaustelle ebenso wie bei der schmalen südlichen Altlastenverdachtsfläche (Flurstücke 24 und 26).

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

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

Eine Belastung des Bodens durch Schwermetalle konnte nicht nachgewiesen werden.

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

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

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

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

2.5 VER- UND ENTSORGUNG

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

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

Um die Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet zukünftig ordnungsgemäß sicherstellen zu können, ist die Anlage von Regenwasserrückhalteteichen vorgesehen. Zudem ist festgesetzt, daß von privaten Grundstücken bzw. dem Regenwasserzweischenspeicher die Abflußmenge HQ1 (entspricht der natürlichen Abflußmenge des Oberflächenwassers von 15 l pro Sekunde pro Hektar) betragen muß, da die dauerhafte Erhaltung der Wassersituation für das Erlenwäldchen erforderlich ist, um dort den Eingriff zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Schmutzwassernetz.

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

Nördlich des Geltungsbereichs kreuzen zwei 360 kV und eine 110 kV Starkstromleitungen parallel zur Nordgrenze des Planbereichs die Freie Landschaft.

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

Im Plan wird festgesetzt, daß nur HSE-Lampen für die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen verwendet werden dürfen. Das Erfordernis zu dieser Festsetzung ergab sich aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Die Rechtsgrundlage ist insofern gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gegeben.

2.6 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgenommen. Die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfung und der Umweltverträglichkeitsprüfung sind bei der Erstellung des grünordnerischen Fachbeitrages – begleitend zum verbindlichen Bauleitplan – berücksichtigt. Der grünordnerische Fachbeitrag ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter sind zusammengefaßt unter Pkt. 2.6.3 und im Umweltbericht wiedergegeben.

2.6.1 Immissionsschutz

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

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung durch die vorliegende Planung ausschließen zu können, ist ein schalltechnisches Gutachten ⁶⁾ erarbeitet worden. Dessen Ergebnisse sind in die Planfestsetzungen eingegangen. Das Gutachten kommt im Hinblick auf die Immission durch den Verkehr auf der BAB 39, der Bundesstraße 248 und die Kreisstraße zu folgendem Ergebnis:

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

[...]

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

Vor dem Hintergrund dieser gutachterlichen Aussagen wird es als angemessen erachtet, gegenüber dem Verkehrslärm passiven Schallschutz festzuschreiben. Um den jeweiligen Lärmpegelbereich feststellen zu können, sind diese in der Anlage zur Begründung dargestellt. Für die besonders belasteten Bereiche entlang der Autobahn wird in einer Breite von 70 m ab der Fahrbahn die Errichtung von betriebsbezogenen Wohnungen ausgeschlossen. Büro und Aufenthaltsräume sollen nicht ausgeschlossen werden. Es soll ins Ermessen der Gewerbetreibenden gestellt bleiben, ob der Aufwand für den erforderlichen passiven Schallschutz noch als vertretbar erachtet wird oder die schutzbedürftigen Nutzungen weiter entfernt von der Autobahn realisiert werden sollen.

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

⁶⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Oktober 2002

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

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

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

angesetzt wurde.

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

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

Insofern und aus naturschutzrechtlichen Erwägungen wird die Teilfläche zwischen dem "Entwicklungszentrum Nord" und der K 33 südlich der neuen Erschließungsstraße nicht als Baugebiet festgesetzt.

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

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

Dabei hatte das Gutachten folgende Voraussetzungen zugrunde gelegt:

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

Um diese Voraussetzungen zu gewährleisten werden im Plan die westlich gelegenen Teilflächen für den Hubschrauber-Landeplatz zugelassen. Der zulässige Anflugsektor ist im Plan so gekennzeichnet, daß weder die bebauten Ortslagen von Flechtorf oder Hattorf überflogen werden, noch die naturschutzfachlich empfindlichen Bereiche. Der Anflugsektor wird von Nordosten her festgesetzt.

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

2.6.2 Grünordnung und Landespflege

Zur Wahrung der Belange von Natur und Landschaft wird der Bebauungsplan von einem grünordnerischen Fachbeitrag ⁷⁾ begleitet, der die Ergebnisse einer Umweltverträglichkeitsstudie und einer FFH-Verträglichkeitsstudie beinhaltet. Im folgenden wird das Ergebnis des Fachbeitrages wiedergegeben:

Grünordnerischer Fachbeitrag

a) Lage im Raum

Die Gemeinde Lehre liegt nordöstlich von Braunschweig auf der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum und dem Mittelzentrum mit oberzentralen Teilaufgaben Wolfsburg im Norden. Die Ortschaft Flechtorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes südlich der Autobahn A 39 nach Wolfsburg.

Das jetzt geplante neue Baugebiet liegt im Nordosten der bebauten Ortslage und hat eine Größe von insgesamt rd. 17 ha.

a.1) Naturräumliche Lage und Ausstattung

Das Gebiet der Gemeinde Lehre befindet sich im Nordwesten des Landkreises Helmstedt. Das Planungsgebiet ist der naturräumlichen Untereinheit Schuntertal zuzuordnen, das in der Haupteinheit „Ostbraunschweigesches Flachland“ der Region Börden liegt.

Der Naturraum der Gemeinde wird durch zwei Landschaftseinheiten gekennzeichnet, das Lehrer Lehmplatten- und Hügelland und die Schunterniederung und Nebenbäche. Die mit einer Vielzahl von Landnutzungen und guter Ausstattung (großflächig zusammenhängende Waldbereiche und gliedernde Elemente) geprägte, schwach hügelige Landschaft mit in Südwest-Nordost Richtung von der Schunterniederung mit vielfältiger Auenstruktur durchzogen.

Als natürliche Vegetation würde sich im Plangebiet als vorherrschende Pflanzengesellschaften ein Flattergras-Buchenwald mit Übergängen zu Eichen-Hainbuchenwald und entlang der westlichen Planungsraumabgrenzung zum Auebereich der Schunter hin ein Geißblatt-Stieleichen-Hainbuchenwald bzw. ein Erlen-Birken-Bruchwald punktuell im Bereich der Quelle entwickeln.

Der Plangeltungsbereich, der von Nord nach Süd in Richtung Schunter abfällt, wird heute stark von der Umgrenzung durch Verkehrswege – insbesondere die Bundesstraße B 248 im Norden, die K 33 im Westen, die K 37 im Süden und die Autobahn A 39 im Osten – geprägt.

Heute findet im Untersuchungsraum intensiver Ackerbau statt. Südlich des Geltungsbereichs bestehen zwei mit Bauschutt und Haus-/Sperrmüll verfüllte Sandentnahmestellen und eine ehemalige Tongrube, kleinräumig sind Laub- und Nadelgehölzpflanzungen sowie kleinere trockene Ruderalflächen vorhanden.

⁷⁾ Büro für Landschaftsplanung J.-M. Schmerber, Wolfenbüttel, Oktober 2002

Nördlich, bis an die B 248 reichend, erstreckt sich das Waldgebiet „Flechtorfer Holz“ (LSG-He-2), für das eine Meldung als FFH-Gebiet (Flora-Fauna Habitat-Gebiet) vorliegt. Westlich der K 33 erstrecken sich Ackerflächen mit Gehölzen als gliedernden Elementen. Die südlich des Geltungsbereichs liegenden Schunterwiesen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Schunterwiesen“ (LSG-He-20). Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist dieser Bereich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt worden. Im Süden, bis an die K 38 reichend, erstreckt sich das Waldgebiet „Beienroder Holz“ (LSG-He-1, He 20), für das ebenfalls eine Meldung als FFH-Gebiet vorliegt. Östlich der Bundesautobahn A 39 erstrecken sich ausgeräumte Ackerflächen.

Beide FFH-Gebietsvorschläge sind gleichzeitig als EU-Vogelschutzgebiet (V48) vorgeschlagen.

a.2) Bestand

Auf der rd. 17 ha großen Fläche des Plangeltungsbereichs findet hauptsächlich intensive landwirtschaftliche Nutzung statt. Zwei frühere Sandentnahmestellen und eine ehemalige Tongrube wurden verfüllt, kleinflächig sind zwei Gehölzflächen vorhanden. Auch das Plangebiet selbst wird zur Zeit ackerwirtschaftlich bzw. als Verkehrsflächen genutzt. Ein Weg der Feldmarksinteressentschaft befindet sich im Bereich des geplanten Gewerbegebietes.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist nur eine wenig nennenswerte Vegetationsstruktur im Untersuchungsgebiet vorhanden. Dazu zählt eine Kiefernanzpflanzung (Monokultur), die nordwestlich von halbruderalen Gras- und Staudenfluren mit fortschreitender Verbuschung und Birkenaufwuchs (ehemalige Sand- und Tonentnahmestellen) flankiert wird. Dort besteht auch kleinflächig mesophiles Gebüsch aus Weißdorn, Schlehe, Brombeere und Holunderaufwuchs. Eine Teilfläche wird als Lagerplatz für Gehölzschnitt und Gartenabfall genutzt, der verdichtete Boden ist dort vegetationslos. Er zeigt auch Reste von Feuerstellen (Osterfeuer!). Entlang der K 33 ist eine Lindenallee vorhanden.

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. Aus floristischer Sicht ist das Planungsgebiet bezüglich der Naturnähe der Biotoptypen im Eingriffsbereich wegen seiner Naturferne und wegen des Fehlens geschützter Arten in die Wertstufe 3 (Bereich von geringer Bedeutung) einzustufen.

Aus faunistischer Sicht ist jedoch das Schutzgut für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Planungsgebiet wegen des Vorhandenseins gefährdeter Arten (Schafstelze) oder auf der Vorwarnliste gesetzter Arten (Feldlerche, Dorngrasmücke) Arten in die Wertstufe 2 (Bereich von allgemeiner Bedeutung) einzustufen. Für die in unmittelbarer oder mittelbarer Nähe des Geltungsbereiches vorkommenden vom Aussterben bedrohten Arten (Sonnenröschenbläuling, Wachtelkönig, steifes Barbenkraut), stark gefährdete Arten (Wendehals, Sumpfdotterblume, gemeine Flußjungfer) sowie gefährdeter Arten (Sumpfschrecke, Goldschrecke, gebänderte Prachtlibelle) sowie auf der Vorwarnliste gesetzter Arten (Feldlerche, Dorngrasmücke, Feld-

sperling) ist Vorsorge zu tragen. Eine besondere Aufmerksamkeit gilt den Wanderwegen der Fledermäuse zwischen den FFH-Gebieten Beienroder Holz und Flechtorfer Holz, die über das Planungsgebiet führen.

2. Boden

Als stark überprägter Naturboden mit durch die langjährige Ackernutzung hervorgerufener Zerstörung des Bodenprofils sowie der Bodeneigenschaften (Nährstoff- und Biozideintrag) ist der Plangeltungsbereich der Wertstufe 2 (Bereich von allgemeiner Bedeutung) zuzurechnen.

3. Wasser

Das Schichtenwasser ist durch ein hohes Stoffeintrags- und Nitratauswaschungsrisiko gekennzeichnet und beeinträchtigt das Grundwasser des benachbarten Auenbereiches; somit ist das Schutzgut „Wasser – Grundwasser“ der Wertstufe 2 (Bereich von allgemeiner Bedeutung) zuzurechnen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Bezüglich des Wasserhaushalts 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. Bedingt durch die Hanglage ist die langsame Rückgabe des Regenwassers an die tiefer liegenden Feuchtbereiche der Schunteraue sowie die Speisung des Quellbereiches im Erlenwäldchen (südlich des Geltungsbereiches an der K 37) von besonderer Bedeutung. Insgesamt wird eine allgemeine Bedeutung angenommen = Wertstufe 2.

4. Luft/ Klima

In klimaökologischer Hinsicht ist das aus Acker mit sehr geringem Baumbestand bestehende Planungsgebiet mit einer mittleren bis hohen Kaltluftproduktivität angesichts seiner Lage im Randbereich einer dörflich geprägten Siedlungsstruktur ohne signifikante Kaltluftabflüsse als wenig beeinträchtigter Bereich zu betrachten.

Allerdings ist von einer mäßig starken vorhandenen Belastung durch die Nähe zur Autobahn 39 und zur Bundesstraße 248 einerseits sowie der Kreisstrassen 33 und 37 andererseits auszugehen, die zu einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut führt = Wertstufe 3.

5. Landschaftsbild

Das Landschaftserleben ist zwar im unmittelbaren Plangebiet stark eingeschränkt, aber durch die Lage der Fläche auf einer sanft ansteigende Geländeerhebung zwischen den geschlossenen Waldbereichen des Beienroder Holzes und des Flechtorfer Holzes mit der zwischengelagerten Schunteraue sind verschiedenartige Blickbeziehungen insbesondere in nördliche, westliche und südliche Richtungen vorhanden, die das Erlebnis einer geschlossenen vielfältigen Landschaftseinheit vermitteln. Die Fläche ordnet sich in eine „Mosaiklandschaft“ in der Siedlungsnähe mit einer Vielzahl verschiedener Nutzungen und Landschaft gliedernder Elemente ein. Sie kann als Teilfläche einer insgesamt vielfältigen Landschaftsbildeinheit betrachtet werden. Allerdings stellen die Elt-Leitungen nördlich des Plangebietes und die stark befahrenen Verkehrswege im Norden und Osten des Geltungsbereichs starke visuelle und Lärm-Beeinträchtigungen dar. Sie mindern das Erlebnis dieser Landschaftsausschnitte stark. Die Schallimmissionen wirken bis in das Plangebiet hinein. Unbegrünte Ortsränder im Norden des Ortsteils Flechtorf sowie die überdimensionierte Erscheinung der Mühle am Rand einer dörflichen Struktur wirken stark beeinträchtigend. Daraus ergibt sich eine Einstufung in die Wertstufe 2 (Bereich von allgemeiner Bedeutung).

c) Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird eine Bebauung und damit Versiegelung bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet.

Gem. § 18 BNatSchG sind Eingriffe "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, 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.

Entsprechend des Vermeidungsgrundsatzes gem. § 1a BauGB sind dabei zunächst sämtliche vermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne einer technischen Optimierung des Bauvorhabens zu unterlassen. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen, d.h. es dürfen nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleiben. Wenn die nahezu vollständige standörtliche und zeitliche Wiederherstellbarkeit der betroffenen Funktionen und Werte im vom Eingriff betroffenen Raum nicht erreicht werden kann, sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle gem. § 1a (3) BauGB durchzuführen.

Als Ersatzmaßnahme im Sinne des Nds. Naturschutzgesetzes wären z. B. auch Ausgleichsmaßnahmen zu bezeichnen, die, wenn der Eingriff als zulässig erklärt wird, extern des vom Eingriff betroffenen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans (Eingriffsort) durchgeführt werden und in möglichst ähnlicher Art und Weise die betroffenen Funktionen und Werte wiederherstellen. Hier verwenden Naturschutzrecht und Baurecht verschiedene Begrifflichkeiten.

d) Ermittlung des Eingriffsumfanges und des Ausgleichsbedarfes

Das zu berücksichtigende Baugebiet umfaßt 17,19 ha (8,54 ha Gewerbegebiet, 1,29 ha für die Kreuzung und Erschließung des gesamten geplanten Gewerbegebietes) sowie Grünflächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (6,51 ha) sowie für Anpflanzungen (0,32 ha) festgesetzt sind. Die Erschließungsstraßen (0,70 ha) und das Gewerbegebiet (8,54 ha) im Gesamtumfang von 9,24 ha sind die gem. NLO-Modell als eingriffsrelevant einzuschätzenden Flächen. Darüber hinaus werden rd. 6,51 ha Grünflächen und schließlich 0,54 ha als Flächen für den Erhalt von Pflanzungen festgesetzt.

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

1. Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“

Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- | | |
|--|-------------------|
| - Erschließungsanlagen: | 0,70 ha |
| - Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge | |
| - 8,54 ha GE 0,8 = | 6,83 ha |
| | insgesamt 7,53 ha |
- Verringerung der Bedeutung auf einer Fläche (7,53 ha) von Wertstufe 2 auf 3.

Zu kompensieren ist die planerisch vorbereitete Versiegelung von rd. 7,53 ha.

Beim Verhältnis 1: 0,3 ergibt sich eine Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut „Boden“ von 2,26 ha. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Boden“ kann als Entwicklung naturbetonter Biotope innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen.

2. Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“

Auszugleichen sind:

- der Verlust von Flächen mit Vorkommen gefährdeter Tierarten (Schafstelze) - Verringerung der Bedeutung auf einer Fläche (0,5 ha) von Wertstufe 2 auf 3, die Verbesserung der Wertstufe 1 auf 2 auf ganzer Flächengröße (bei zeitnaher Wiederherstellbarkeit des Biotoptypes) ergibt einen Kompensationsbedarf von 0,5 ha.
- der Verlust von Nahrungsflächen für Vorkommen gefährdeter Tierarten (Rotmilan) - Verringerung der Bedeutung auf einer Fläche (0,5 ha) von Wertstufe 2 auf 3, die Verbesserung der Wertstufe 1 auf 2 auf ganzer Flächengröße (bei zeitnaher Wiederherstellbarkeit des Biotoptypes) ergibt einen Kompensationsbedarf von 0,5 ha.
- die Beeinträchtigung der Flugwege der Fledermäuse zwischen den FFH - Gebieten sowie die nord – südwestliche Vernetzung zwischen dem Flechtorfer Holz im Norden und dem Schuntertal und dem Beienroder Holz im Süden - Verringerung der Bedeutung auf einer Fläche (1,34 ha) von Wertstufe 2 auf 3, die Verbesserung der Wertstufe 1 auf 2 auf ganzer Flächengröße (bei zeitnaher Wiederherstellbarkeit des Biotoptypes) ergibt einen Kompensationsbedarf von 1,34 ha.

Die Störung der Ansiedlung und des Brutgeschäftes der Brutvögel im und um das Planungsgebiet wird durch das Leiten des Hubschrauberverkehrs aus/in Richtung Ost über Ackerflächen zwischen Hattorf und dem bestehenden Gewerbegebiet Heidekamp gemindert.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ wird einerseits durch die Entwicklung mesophilen Grünlandes im Zusammenhang mit kleingliedrigen Strukturen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie andererseits durch die Schaffung eines parkartig angelegten durchgehenden 20 m breiten Flug- und Vernetzungskorridors für die Fledermäuse entlang der K 33 und innerhalb der Ausgleichsflächen erfolgen.

Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser – Oberflächengewässer“

Auszugleichen sind die mit der Versiegelung in Zusammenhang stehenden nachteiligen Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt durch die Veränderung der hydrologischen Verhältnisse insbesondere in der Schunteraue (schnelle Ableitung des Regenwassers sowie eine Erhöhung der Gefahr von Hochwasserspitzen in den Vorfluter - Schunter).

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

Die Anlage der Regenwasserrückhaltungen mit erheblicher Bodenbewegung wird als Eingriff bewertet, der Ausgleich jedoch mit der naturnahen Ausgestaltung als erreicht betrachtet.

Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser – Grundwasser“

Auszugleichen ist die durch die Versiegelung hervorgerufene Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die Kompensation erfolgt durch die Rücknahme der grundwasserbelastenden landwirtschaftlichen Nutzung (Dünger- und Biozideintrag) sowie die Anlage von Vegetationsbeständen und wird mit der Ausgleichsmaßnahme für die Schutzgüter «Arten- und Lebensgemeinschaften» und «Boden» erreicht.

Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft“

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

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Durchgrünung, Oberflächenbeläge, Eingrünung sowie die Schaffung von Kaltluftentstehungsflächen (Aufforstungen, extensiv gepflegte Wiesen) und wird mit den Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften», «Boden» und «Wasser – Oberflächengewässer» erreicht.

Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“

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

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die starke Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes (0,32 ha Flächen für Anpflanzungen, Baumpflanzungen im Straßenbereich,...).

Die Kompensation wird schließlich als externe Maßnahme durch die Anlage von Hecken und Baumreihen vorzugsweise westlich des B-Plangebietes erreicht. In Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften», «Boden» und «Wasser - Oberflächengewässer» ist der Eingriff ausgeglichen.

e) Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser – Oberflächenwasser/Grundwasser, Luft und Klima und Landschaftsbild werden aufgrund der planerisch vorbereiteten Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen auf einer Fläche von 9,24 ha vorbereitet. Diese können wie folgt ausgeglichen werden:

- Schutzgut Boden, als Ausgleich werden hierfür rd. 2,26 ha benötigt.
- Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, Ausgleichsbedarf 2,34 ha,
- Schutzgüter Wasser - Oberflächenwasser/Grundwasser, Luft und Klima werden mit dem Schutzgut Boden ausgeglichen,
- Schutzgut Landschaftsbild, Ausgleich mit Anpflanzungen innerhalb des Gebietes sowie außerhalb des Geltungsbereichs auf 0,3 ha Hecken- und Baumanpflanzungen.

Somit werden 4,60 ha. interne Ausgleichsfläche sowie Hecken und Einzelbäume (0,3 ha) als externe Maßnahme benötigt.

Im Plangebiet werden Ausgleichsflächen im Umfang von rd. 6,51 ha (nicht berechnet die Flächen für den Erhalt von Anpflanzungen) bereitgestellt. Auf diesen Flächen werden neben der Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einrichtung von parkartigen Strukturen (Gebüsche, Hecken, Einzelbäume),
- trockene und feuchte Ruderalfluren,
- Schutzhecken zur Bebauung und zu den zukünftigen Gewerbeflächen,
- extensiv genutztes mesophiles Grünland.

Diese werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Anpflanzungsfestsetzungen gesichert.

f) Abwägung

Aufgrund der Bestandsaufnahme und des Planungszieles ist festzustellen, daß der Bebauungsplan einen Eingriff gemäß § 1a BauGB vorbereitet. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Da über den Umfang der Kompensation des Eingriffs gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 21 des BNatSchG in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, wurde im Zuge

der Kartierung eine Bestandsaufnahme und Bewertung vorgenommen. Mit Art und Umfang der im B-Plan festgelegten Kompensationsmaßnahmen ist sichergestellt, daß Kompensationsbedarf und Kompensationsziele erreicht werden können.

Im Bebauungsplan werden im Umfang von 6,51 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hiervon werden den Eingriffen innerhalb der Baugebiete und durch die Straßen 4,60 ha zugeordnet. Die verbleibenden 1,91 ha können anderen Eingriffen zugeordnet werden. Darüber hinaus werden 0,3 ha Feldhecken außerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Da während des Bauleitplanverfahrens noch Verhandlungen mit den Grundeigentümern liefen, sollte der Städtebauliche Vertrag, der die Maßnahme sichert, zum Satzungsbeschluß vorgelegt werden. Zwischenzeitlich ergab sich, dass südlich der Kreisstraße 37 auf dem Flurstück 34/2, das im Eigentum der Gemeinde steht, Pachtverträge ausgelaufen sind. Hier können durch Heckenpflanzungen sowohl der Ortsrand als auch speziell die Tennisplätze gut in das Landschaftsbild eingebunden werden. Die ausgeräumten Flächen rund um die Sportanlagen werden so besser gegliedert. Das Landschaftsbild stellt sich künftig differenzierter dar. Gleichzeitig liegen diese Hecken so günstig, dass sie auch im Zusammenhang mit dem vorhandenen Fledermausflugkorridor zwischen den FFH-Gebieten eine gute Ergänzung darstellen. Beim Satzungsbeschluß erfolgt also gleichzeitig ein Selbstverpflichtungsbeschluß zur Realisierung von 0,3 ha Heckenpflanzungen auf dem Flurstück 34/2 der Flur 11 in der Gemarkung Flechtorf.

Durch die gewählten Planfestsetzungen und den Selbstverpflichtungsbeschluß erachtet die Gemeinde die Erfordernisse der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG angemessen zu berücksichtigen.

Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plangebietes	Voraussetzliche Beeinträchtigungen außerhalb des B-Plangebietes	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahme / Ersatzmaßnahme
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotypen/ gefährdete Pflanzen- und Tierarten)	- 16,06 ha Acker, - 0,54 ha Wald kein Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten (Wertstufe 3) Vorkommen gefährdeter Vogelarten: Schafstelze (RL Nds 3) (Wertstufe 2) 0,5 ha beeinträchtigte Fläche, Minimalareal der Schafstelze Rotmilan (Anhang)	Beseitigung und Umbau von Vegetation - 9,24 ha Acker vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung - 0,5 ha Ackerfläche Vorkommen gefährdeter Vogelarten: Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3 - 0,5 ha Ackerfläche Nahrungsbiotop gefährdeter Vogelarten: Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Lärmbelastung, Beunruhigung angrenzender Biotope mit Lebensraumfunktion insbesondere im Bereich der Schulterare und FFH - Gebiete (Fluglärm). Beeinträchtigung der Flugwanderung der Fledermäuse. Vorher: Wertstufe 1 Nachher: Wertstufe 2 erhebliche Beeinträchtigungen	Festlegung eines An- und Abflugssektors nach Osten keine erhebliche Beeinträchtigung Erhalt der Ruderalfluren und der Gehölzstrukturen (Kiefernforsten mit seinen Säumen). Anpflanzung am westlichen Rand des Plangebietes entlang der K 33. Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen; Ausgleichsmaßnahmen erforderlich	Neuanlage von naturbetonten Biotopen, Entwicklung von 0,5 ha Acker (Wertstufe 3) zu Sukzessionsflächen innerhalb des Baugebietes; Kompensation durch Anlage eines 1,34 ha großen Ersatzkorridors von der K 33 zu der K 37 innerhalb der Ausgleichsfläche, unterstützt durch die Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden. Wiederherstellung ist standortlich und z. T. zeitnah möglich; keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	- 9,24 ha stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung - Gebäudelflächen und versiegelte Oberflächenbeläge - 8,54 ha GE 0,8 = 6,83 ha vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen Bodenversiegelung - Erschließungsanlagen - 0,70 ha Ackerfläche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen		Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserundurchlässigen Oberflächenbelägen; vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; Ausgleichsmaßnahme erforderlich	Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, Entwicklung einer parkartigen Struktur, trockener und feuchter Ruderalfluren und eines extensiv gepflegten mesophilen Grünlandes, Entwicklung eines Waldes mit Saumflur (Wertstufe 2) auf 4,85 ha Acker (Wertstufe 2) innerhalb des Baugebietes; keine erhebliche Beeinträchtigung
Klima/Luft	- 16,60 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung, Bebauung nachteilige Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, lokalen Erhöhung der Temperaturen und Verminderung der relativen Luftfeuchtigkeit, reduziertes Verdunstungspotential der Oberflächen, - 16,60 ha wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung		Durchgrünung des Gewerbegebietes, Anpflanzungen an Verkehrsflächen. Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie bei den Schutzgütern «Boden» u. «Wasser» (s. o.); vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; Ausgleichsmaßnahme erforderlich	Erhöhung des Flächenanteils an Kaltluftentstehungsflächen (öffentliche Grünflächen) Kompensation wird mit der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme für die Schutzgüter «Boden» und «Lebensgemeinschaften» erreicht; keine erheblichen Beeinträchtigungen

Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plangebietes	Voraussetzliche Beeinträchtigungen außerhalb des B-Plangebietes	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahme/ Ersatzmaßnahme
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Wasser	- 9,24 ha beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2) - ca. 0,3 ha beeinträchtigte wertvolle Bereiche, bes. gesch. Biotope § 28 a (Wertstufe 1)	Bodenversiegelung - 9,24 ha beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen - Einleitung von Regenwasser in die Vorflut Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Belastung der Wasserqualität und der Lebensgemeinschaften der angrenzenden Feuchtwiesen mit ihren spezialisierten Tierarten durch schnelles Ableiten und Anreicherung des eingeleiteten Wassers mit Schadstoffen, erhebliche Beeinträchtigungen - beeinträchtigte Wasserspeisung der § 28 a Quelle erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserundurchlässigen Oberflächenbelägen Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen im Gewerbegebiet vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; Ausgleichsmaßnahme erforderlich	Kompensation wird aus dem Zusanmenwirken von Regenwasserrückhaltungen mit der Ausgleichs/ Ersatzmaßnahme für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften» u. «Boden» erreicht. Rücknahme von Grundwasser belastender Nutzung, keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaftsbild	- 9,24 ha beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2) - visuelle Beeinträchtigung über 1 km südlich des B-Plangebietes (Wertstufe 2)	Bebauung an markanter Hanglage eines wenig beeinträchtigten Erlebnisraumes - 9,24 ha beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Bebauung an markanter Hanglage entlang eines wenig beeinträchtigten Erlebnisraumes - etwa 9242 ha beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Laubgehölzen an Erschließungsstraßen, Erhalt von Gehölzstrukturen, Flächen für Anpflanzungen, Auswahl größerer Gehölze; vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; Ausgleichsmaßnahme erforderlich	Flächenhafte Verbesserung und Entwicklung des Erscheinungsbildes des Baugebietes mit den Ausgleichs/Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften» und «Boden» durch 0,32 ha Flächen für Anpflanzungen, Anlage von 600 m Hecken, Einzelbäumen, ungenutzten Feldrinnen erreicht. Weil sich diese Maßnahmen entsprechend linear, großflächig und standortlich in der Nähe des Plangebietes positiv auf das Landschaftsbild auswirken, keine erhebliche Beeinträchtigung

Kursivgesetzte Texte beziehen sich auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

2.6.3 Umweltverträglichkeitsprüfung mit integrierter FFH-Verträglichkeitsprüfung

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung mit integrierter FFH-Verträglichkeitsprüfung⁸⁾ zu den einzelnen Schutzgütern wiedergegeben:

"Ziel der UVS ist es, den Raum, in dem mit Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu rechnen ist, festzustellen, die Art und den Umfang der Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu ermitteln und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung sowie zur Kompensation zu benennen.

Die gesetzliche Grundlage für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bildet das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und hier der § 3b „UVP-Pflicht aufgrund Art, Größe und Leistung der Vorhaben“ in Verbindung mit der Anlage 1. Hiernach ist das geplante Gewerbegebiet einer UVP zu unterziehen, da es mit seiner Größe von 47 ha über dem Schwellenwert der Nr. 18.7.1 „Bauplanungsrechtliches Vorhaben - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr“ der Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG liegt.

Der Untersuchungsraum der UVP hat eine Größe von ca. 6,5 km². Der Untersuchungsrahmen wurde nach einem bei der Gemeinde Lehre durchgeführten Scoping-Termin am 21.03.2002 mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Eine weitere Abstimmung zur FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Benennung der mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erfolgten im Frühjahr 2003.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und seine naturräumliche Lage

In das Untersuchungsgebiet einbezogen ist nördlich der B 248 der Randbereich des Flechtorfer Holzes. Im Osten bildet nördlich der Schunterniederung die BAB A 39 die Grenze des Untersuchungsgebietes. Dieses umfaßt im Bereich östlich der BAB die Schunterniederung bis zu den Ortschaften Hattorf (Stadt Wolfsburg) und Beienrode (Landkreis Helmstedt). Im Süden des Untersuchungsgebietes wird der nördliche Rand des Beienroder Holzes mit einbezogen und im Westen die Ortschaft Flechtorf (Gemeinde Lehre) und darüber hinaus der Bereich bis zur B 248. Nordwestlich von Flechtorf erstreckt sich das Untersuchungsgebiet bis zur Bahntrasse.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit „Lehrer Lehmplatten- und Hügelland“ sowie einem Teil der Schunterniederung und hier innerhalb der Naturräumlichen Einheiten Fallersleber Hügelland und Schunterniederung, an das sich südlich das Beienroder Holz anschließt.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie wurden folgende Landschaftspotentiale untersucht und bewertet:

- Bodempotential
- Wasserangebotspotential
 - Grundwasser
 - Oberflächengewässer
- Klimapotential
 - Flora
 - Fauna (Fledermäuse, Vögel, Lurche, Tagfalter, Nachtfalter, Heuschrecken, Libellen)
- Erholungspotential
- Baudenkmale
- Archäologische Bodendenkmale

⁸⁾ Büro für Landschaftsplanung J-M. Schmerber, Wolfenbüttel, Oktober 2002, Februar/ März 2003

Dabei wurden die behördlichen Vorgaben für das Untersuchungsgebiet berücksichtigt und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan bewertet (vgl. auch Kap. 2.6.2 Grünordnung und Landespflanzung).

Im Rahmen der parallel entwickelten Bauleitpläne (20. Änderung des Flächennutzungsplans, Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" wurde die Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung vorgenommen, zu der im Erläuterungsbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans folgendes ausgeführt ist:

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt. Im Zusammenhang mit der UVS wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgrund der benachbarten FFH-Gebiete, des EU-Vogelschutzgebietes und der Schutzgebiete durchgeführt. Der Untersuchungsraum wird dabei in einer Größe von rd. 500 ha gesehen. Um die Biotopvernetzung zwischen den FFH-Gebieten 101 und 102 zu gewährleisten, plant die Gemeinde ein Vernetzungskonzept westlich der Ortslage. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird gem. § 17 UVPG im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" zugl. 1. Änderung "Entwicklungszentrum Nord" mit ÖBV durchgeführt. Im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsstudie, die parallel zur Auslegung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" zugl. 1. Änderung "Entwicklungszentrum Nord" mit ÖBV gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 17 UVPG öffentlich ausgelegt wird, ist festzustellen, daß die Planung als umweltverträglich gelten kann. Die Erfordernisse der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG sind im "grünordnerischen Fachbeitrag" zum Bebauungsplan dargelegt. Sie können im Rahmen der Planfestsetzungen im Bebauungsplan und bei der anschließenden Realisierung adäquat berücksichtigt werden.

Da der Änderungsbereich nicht innerhalb der als FFH Gebiete vorgeschlagenen Bereiche liegt, wird der Schutzzweck nicht beeinträchtigt.

Im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsstudie⁹⁾ heißt es:

A) Umweltverträglichkeitsstudie - Zusammenfassung

Ziel der UVS ist es, den Raum, in dem mit Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu rechnen ist, festzustellen, die Art und den Umfang der Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu ermitteln und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung sowie zur Kompensation zu benennen.

1. Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale

1.1 Bodempotential

Im Laufe der Bodengenese sind im Bereich des Plangebietes Pseudogleye entstanden, wobei es sich um lehmigen Sand über schluffigen Ton bzw. Tonstein im Untergrund bzw. um Geschiebedecksand über Geschiebelehm handelt. Typisch für diesen Bodentyp sind Staunässe, ein mittleres natürliches Ertragspotential sowie ein mittleres bis geringes Nährstoff- und Wasserspeichervermögen.

Der hier vorzufindende Bodentyp besitzt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung. Aufgrund der Ackernutzung, die eine Erhöhung des pH-Wertes bedingt ist die Schwermetallmobilität im Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der Waldbereiche als "mittel" zu bewerten ist.

⁹⁾ Umweltverträglichkeitsstudie - Zusammenfassung, J.-M. Schmerber, Landschaftsarchitekt, Wolfenbüttel, März 2003

Eine Vorbelastung des Bodens im Plangebiet ist einerseits in den beiden Altlasten im Südwesten zu sehen sowie in dem Schadstoffeintrag durch den Kfz-Verkehr auf den viel befahrenen Straßen A 39 und B 248, die etwa bis in eine Entfernung von 50 m vom Fahrbahnrand auftritt. Außerdem bedeutet die Ackernutzung eine fortwährende mechanische Beanspruchung des Bodengefüges sowie den Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden.

1.2 Wasserdargebotspotential

1.2.1 Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate als Größe zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit ist mit weniger oder gleich 100 mm/a gering.

Aufgrund des für einen Pseudogley typischen Stauhorizontes ist und der darunter befindlichen Wasser undurchlässigen Deckschicht die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag nur als gering einzustufen.

1.2.2 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich jedoch im Einzugsgebiet der Schunter. Das Retentionsvermögen ist im Bereich des B-Plangebietes als "mittel" einzustufen.

1.3 Klimapotential

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Übergangszone zwischen dem ozeanisch beeinflussten Tiefland im Nordwesten und dem südöstlich angrenzenden Klimakreis der Magdeburger Börde befindet. Es sind hier jedoch noch 3/4 aller Großwetterlagen durch maritime Luftmassen bestimmt.

Aufgrund der geringen Größe des Siedlungsraumes besitzt das Plangebiet keine Austauschfunktion. Der Schadstoffeintrag von den Straßen A 39 und B 248 in das Kaltluftentstehungsgebiet, die Ackerflächen, die teilweise auch vom B-Plangebiet eingenommen werden, ist als Vorbelastung einzustufen.

1.4 Biotoppotenzial

1.4.1 Farn- und Blütenpflanzen

Im Eingriffsraum liegen keine Wuchsorte der gefährdeten Hügellandsippen, der besonders geschützten Sippen nach Bundesnaturschutzgesetz oder der gefährdeten Flachlandsippen vor.

Nach der Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen gelten im Untersuchungsgebiet der UVS drei Sippen als gefährdet, eine Sippe als stark gefährdet und eine Sippe als vom Aussterben bedroht.

Wenige Individuen der Sumpfdotterblume und der Sumpf-Sternmiere wurden an einem Wuchsort in einem Feuchtgrünland mit eingestreutem Flutrasen angetroffen.

Die Wasserversorgung ihres Wuchsortes wird durch eine nördlich gelegene Quelle (§ 28 a NNatG-Biotop) am Rande des geplanten Gewerbegebietes gestützt.

1.4.2 Fauna

1.4.2.1 Fledermäuse

Geplantes Gewerbegebiet Rückwinkel/Rückanger

Der Eingriffsraum befindet sich in einem für Fledermäuse wichtigen Verbindungskorridor (Wanderweg) zwischen dem Flechtorfer und Beienroder Holz, die Bestandteile des FFH-Gebietes "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" sind.

Neben dieser Funktion als Wanderschneise besitzen die Ackerflächen im Gewerbegebiet und insbesondere die Brachen und Sukzessionsflächen sowie der kleine Kiefernforst als Nahrungsraum für die genannten Arten eine Bedeutung.

Schunteraue mit Flachsee

Auch dieser Bereich wird von Fledermäusen als großflächiger Verbindungskorridor zwischen Flechtorfer und Beienroder Holz genutzt. Gleichzeitig besitzt er eine sehr hohe Bedeutung als Nahrungsraum für die Tiere, die hierhin aus beiden Gebieten zur Jagd fliegen. Über dem See und dem umliegenden Grünland wurden Abendsegler, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Mopsfledermaus und Mausohr nachgewiesen. Dieser Bereich ist mit dem Vorkommen von teilweise vom Aussterben bedrohten Fledermäusen und FFH-Arten ebenfalls von sehr hoher Bedeutung für den Fledermausschutz.

Beienroder Holz und vorgelagerte Flächen

Im Beienroder Holz und seinem Waldrand wurden 2002 Abendsegler, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Mopsfledermaus nachgewiesen. Aus Untersuchungen aus den Vorjahren sind zusätzliche Vorkommen von Bechsteinfledermaus, Mausohr, Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus Braunem Langohr bekannt. Die dort vorgefundene Artengemeinschaft mit einem hohen Gefährdungs- und Schutzstatus unterstreicht die herausragende Bedeutung, die das Beienroder Holz für den Fledermausschutz in Niedersachsen hat. Für Abendsegler, Kleinabendsegler, Wasser-, und Breitflügelfledermaus konnte beobachtet werden, daß sie diesen Raum in Richtung Schunteraue/Gewerbegebiet verließen, für das Mausohr und die Mopsfledermaus ist dies wahrscheinlich. Die Beobachtung einer Reihe dieser Arten auch in den anderen Gebietsteilen zwischen Beienroder und Flechtorfer Holz (s. o.) belegt die Funktion dieses Raumes als Austausch bzw. Wanderschneise.

1.4.2.2 Vögel

Geplantes Gewerbegebiet Rückwinkel/Rückanger

Besondere Planungsrelevanz der Brutvögel im zukünftigen Planungsgebiet besitzen neben dem in Niedersachsen gefährdeten, als Art der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützten Nahrungsgast Rohrweihe sowie die in den Roten Listen Deutschlands bzw. Niedersachsens vertretenen Wendehals, Schafstelze, Feldlerche, Dorngrasmücke.

Wegen des Fehlens der Leitarten der offenen Felder wird der Erhaltungszustand des Gewerbegebietes aus avifaunistischer Sicht als gering bis mittel eingestuft.

Mit dem Auftreten einer landesweit gefährdeten Art besitzen Teile der Ackerflächen eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz.

In dem Erlenwald des Planungsgebietes wurde ein Brutpaar des in Niedersachsen und Deutschland stark gefährdeten Wendehalses nachgewiesen. Dieses Feldgehölz besitzt daher eine hohe Bedeutung für den Naturschutz.

Bereich westlich des Gewerbegebietes Rückwinkel/Rückanger

Als Arten der landesweiten bzw. deutschen Roten Listen besitzen hier Zwergtaucher, Nachtigall, Neuntöter (gleichzeitig Art der EU-Vogelschutzrichtlinie), Schafstelze, Feldlerche und Dorngrasmücke besondere Planungsrelevanz.

Der Erhaltungszustand dieses Bereiches ist als gut zu bezeichnen, zumal die untersuchte Fläche relativ klein ist.

Mit dem Auftreten einer landesweit gefährdeten FFH - Art und weiterer in Niedersachsen gefährdeter Arten hat dieses Gebietsteil eine sehr hohe Bedeutung für den Naturschutz.

In der offenen Feldflur sind die landesweit gefährdete Schafstelze und die Feldlerche als Art der deutschen Vorwarnliste Brutvögel anzutreffen. Damit weist dieser Bereich eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz auf.

Gleicher Wert kommt einer Sukzessionsfläche mit angrenzendem Pappelforst zu, in dem 2 landesweit gefährdete Arten der bundesdeutschen Vorwarnliste nisten.

In dem untersuchten Bereich liegen die avifaunistisch wertvollsten Flächen relativ weit vom geplanten Gewerbegebiet entfernt.

Schunteraue südlich des Gewerbegebietes Rückwinkel/Rückanger

Besondere Planungsrelevanz weisen der in Niedersachsen bzw. in Deutschland vom Aussterben bedrohte Wachtelkönig (gleichzeitig Art der EU-Vogelschutzrichtlinie), die bestandsbedrohten Zwergtaucher, Nachtigall, Schafstelze, Feldlerche und Dorngrasmücke sowie der Rotmilan als Nahrungsgast auf.

In diesem Gebiet zeichnet sich die Brutvogelgemeinschaft durch einen mittleren bis guten Erhaltungszustand aus und die Feuchtwiesen mit den östlich angrenzenden Gebüsch eine sehr hohe Bedeutung für den Naturschutz.

Der Inselbereich in dem Flachsee mit dem Vorkommen des in Niedersachsen und in Deutschland gefährdeten Zwergtauchers sowie das Grünland östlich der A 39 mit zwei Brutpaaren von landesweit gefährdeten Arten und dem Vorkommen einer Art der deutschen Vorwarnliste haben eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz.

Schunteraue südlich Flechtorf

Insgesamt konnten in dem Teilbereich acht Arten nachgewiesen werden, die aufgrund ihres Gefährdungs- oder Schutzstatus (Beutelmeise, Braunkehlchen, Feldlerche, Feldschwirl, Neuntöter, Rohrschwirl, Teichrohrsänger und Wachtelkönig) eine besondere Planungsrelevanz besitzen. Nahrungsgäste in der Schunteraue sind Rohrweihe, Graureiher, Kormoran sowie Reiher- und Tafelenten.

Aufgrund dieses Artenspektrums ist der Erhaltungszustand der Schunteraue in diesem Bereich als gut zu erachten.

Beienroder und Flechtorfer Holz

Im Beienroder Holz wurden sieben Brutpaare vom Mittelspecht sowie jeweils ein Revier vom Grau-, Klein- und Schwarzspecht nachgewiesen.

Im Flechtorfer Holz brüteten 35 Paare vom Mittelspecht sowie jeweils zweimal Schwarz-, Grau und Kleinspecht. Außerdem wurde ein besetzter Horst vom Rotmilan gefunden.

Alle Arten sind bestandsbedroht und/oder geschützt und somit besonders planungsrelevant. Damit gehören die Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg zu den bedeutendsten Mittelspecht-Vorkommen in Deutschland.

Beide Waldgebiete sind als vorgeschlagene Besondere Schutzgebiete nach der EU-Vogel-Schutzrichtlinie von großem Wert für den Naturschutz. Mit dem Auftreten mehrerer bestandsbedrohter Arten und Arten, die nach dieser Richtlinie besonderen gesetzlichen Schutz genießen, weisen diese Gebiete eine sehr hohe Bedeutung auf.

Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes dürfte zur Zeit noch einen relativ ungestörten Wanderungskorridor der Vögel zwischen der Ortschaft Flechtorf und der A39 vom Flechtorf zum Beienroder Holz darstellen.

1.4.2.3 Lurche

Im geplanten Gewerbegebiet selbst befinden sich keine Laichgewässer. Mit Beeinträchtigungen durch die geplante Überbauung des Gewerbegebietes wäre zwar potentiell bei den terrestrischen Habitaten (Sommer- und Winterlebensraum) im Umkreis von 1000 m um die Fortpflanzungsgewässer (Teich im Westen und Flachsee im Süden) zu rechnen (Zerstörung von Nahrungs- und Überwinterungshabitaten). Aller-

dings sind diese Auswirkungen nach der vorliegenden Untersuchung zu vernachlässigen, da aufgrund des Fehlens von Grasfrosch und Erdkröte lediglich der Teichmolch solche Lebensräume nutzt.

1.4.2.4 Tagfalter

Im Planungsraum konnten insgesamt 18 Tagfalterarten nachgewiesen werden, von denen alle in dem Untersuchungskomplex im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes mit seinen wertvollen Strukturen mit trockenen Ruderalfluren und Sukzessionsflächen sowie der Saumbereich des Kiefernforstes vorkamen. An den Straßensäumen traten mit dem Großen und Kleinen Kohlweißling sowie dem Ochsenauge nur drei Arten mit wenigen Individuen an einem Untersuchungstag auf.

Von den Arten des Baugebietes besitzen der landesweit vom Aussterben bedrohte Sonnenröschenbläuling und der in Niedersachsen stark gefährdete Senfweißling, zwei Arten mit hoher Biotopspezifität, die in den Roten Listen Niedersachsen bzw. Deutschland verzeichnet sind, besondere Planungsrelevanz.

Die relativ hohe Artenvielfalt und die Anwesenheit von 3 spezialisierten Tagfalterarten zeugen von einem guten Erhaltungszustand dieses Biotopkomplexes, der gleichzeitig im Südwesten des Planungsraumes eine sehr hohe Bedeutung für den Naturschutz hat.

An den weiteren schmetterlingsrelevanten Strukturen, den Straßensäumen wurden nur drei weit verbreitete und relativ anspruchslose Arten gefunden. Diese Bereiche haben daher keine besondere Bedeutung für die Schmetterlingsfauna dieses Gebietes.

1.4.2.5 Nachtfalter

An zwei Standorten am südlichen und südöstlichen Rand des „Buchenberges“, einem Teil des Waldgebietes Flechtorfer-Hohnstedter Holz, wurden insgesamt 79 Arten nachgewiesen.

Darunter ist der Schlehen-Blütenspanner in Niedersachsen stark gefährdet. Mit dem Braunpunkt-Weißspanner, dem Ahorn-Zahnspinner und der Igelkolben-Schilfheule gelten drei weitere Arten als gefährdet. Insgesamt neun Arten sind in der landes- bzw. bundesweiten Vorwarnliste verzeichnet, d. h. diese Arten gelten bei anhaltender Verschlechterung ihrer Lebensraumbedingungen als bestandsbedroht.

Der Wald und die umliegenden Gebüsch- und Heckenbereiche im Untersuchungsgebiet mit dem wahrscheinlich bodenständigen Auftreten einer stark gefährdeten und zweier gefährdeten Arten besitzen für den Naturschutz – trotz der Auswirkungen durch die Lichtemissionen aus dem umliegenden Gewerbegebiet und durch die Bundesautobahn eine hohe Bedeutung.

1.4.2.6 Heuschrecken

Im Baugebiet wurden keine Arten der Roten Liste nachgewiesen. Die Artenzahl war zum Teil geringer als die Biotopausstattung erwarten ließ.

Im Untersuchungsgebiet kommen unter den neun nachgewiesenen Heuschreckenarten einer bundesweit stark gefährdeten Art (Sumpfschrecke) sowie einer gefährdeten Art (Goldschrecke) eine besondere Relevanz für die Planung zu.

1.4.2.7 Libellen

Sechs der nachgewiesenen Arten in den für die Libellen wichtigen Gewässern sind in der Roten Liste Niedersachsen oder der Bundesrepublik aufgeführt. Dabei besitzen der kleine Teich westlich des Gewerbegebietes, die Schunter und die Entwässerungsgräben der Aue einen sehr hohen Wert für den Naturschutz, der große See weist nur eine mittlere Bedeutung auf.

1.5 Erholungspotential

Da das Plangebiet nicht durch Rundwege oder sonstige Einrichtungen für die Erholungsnutzung erschlossen ist, ist seine Nutzbarkeit gering. Aufgrund seiner Lage unmittelbar angrenzend an den Siedlungsraum liegt seine Bedeutung eher in seinem Beitrag zur Identifizierbarkeit und zum Heimatgefühl. Unter diesem Aspekt weist der Planungsraum eine hohe Empfindlichkeit auf.

Aufgrund ihrer Ausstattung mit mehr oder weniger natürlichen Elementen, die zu deren Charakterisierung herangezogen werden können, lassen sich im Untersuchungsgebiet der UVS unterschiedliche Landschaftsbildbereiche unterscheiden. Das Plangebiet befindet sich in seinem nördlichen Teil in einem Raum, dessen Relief weitgehend eben ist und der reich an als mehr oder weniger natürlich empfundenen Strukturelementen ist, und mit seinem südlichen Teil in einem Raum, der durch relativ starke Reliefunterschiede (Hang, Flußaue, Gegenhang) geprägt ist. Dabei sind die beiden Hanglagen wenig strukturiert und arm an als natürlich empfundenen Elementen. Die Aue dagegen weist eine Häufung an naturnahen typischen Elementen auf.

Aufgrund der visuellen (Hochspannungsleitungen, wenig eingegrünzte Verkehrsstraßen, geringe Strukturierung durch als natürlich empfundene Elemente) und durch Verkehrslärm bedingten Störungen ist die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsbezogene Erholung als mittel einzustufen.

Die Empfindlichkeit des Erholungspotentials besteht gegenüber Flächenentzug, Schadstoffimmissionen, Geruchsmissionen, Veränderung des Landschaftsbildes durch visuell störende Elemente, Zerschneidungseffekte und Lärmimmissionen.

Aufgrund der durch das Relief bedingten Fernwirkung auf den naturnahen Raum der Schunteraue ist die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Veränderungen als hoch einzustufen.

2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

2.1 Mensch

Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Lärmimmissionen insbesondere auch Hubschrauberlandeplätze werden durch ein für das Gesamtplangebiet zu erstellendes Schallgutachten dargestellt werden. Die übrigen Auswirkungen des Schutzgut „Mensch“ betreffend werden bei den jeweiligen Schutzgütern abgehandelt.

2.2 Boden – Baubedingte, anlagebedingte, betriebsbedingte Auswirkungen

Da der Boden insbesondere in Nässeperioden verdichtungsempfindlich ist, hierauf jedoch beim Bau der Erschließung und auch der Hochbauten keine Rücksicht genommen werden kann, wird es im gesamten B-Plangebiet zu einer irreversiblen Veränderung der Bodenstruktur in der Bauphase kommen.

Anlagebedingt kommt es durch die Erschließungsanlagen und die Hochbauten und versiegelbaren Nebenflächen zu einer Versiegelung von ca. 38 ha bisher offenen Bodens. In diesen Bereich verliert der Boden alle Funktionen im Naturhaushalt.

Durch den Betrieb des Gewerbegebietes kann es zu Schadstoffanreicherung im Boden durch Emittenten wie den Transportverkehr kommen. Diese Auswirkungen beschränken sich nicht nur auf die Flächen des B-Plangebietes, da die Schadstoffe einerseits bei Großwetterlagen verfrachtet und bei austauscharmen Wetterlagen hangabwärts in Richtung Schunter verlagert werden können.

2.3 Wasser - Baubedingte, anlagebedingte, betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingt wird es durch die Freilegung des Grund- bzw. Schichtenwassers bzw. das Trockenlegen von Baugruben etc. zu einer temporären Veränderung der Grundwasserverhältnisse kommen. Zudem wird die Stärke der das Grundwasser schützenden Deckschicht verringert und damit die Gefährdung des Grundwassers erhöht.

Anlagebedingt bedeutet die Versiegelung der Flächen den Verlust von Retentionsraum sowie die Beeinträchtigung der Stau- bzw. Schichtenwasserverhältnisse. Hierdurch kann es zu einer Unterversorgung der in einem Erlenforst an der K 37 befindlichen Quelle und der südlich der Kreisstraße befindlichen Feucht- bzw. Naßgrünlandflächen kommen.

2.4 Klima / Lufthygiene - Baubedingte, anlagebedingte, betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bereich des Plangebietes wird durch den Fahrzeug- und Maschineneinsatz während der Bauphase temporär sowie durch Fahrzeugverkehr während der des Betriebes durch Schadstoffe belastet.

Anlagebedingt wird das bisherige Kaltluftentstehungsgebiet in einen Bereich umgewandelt, der gegenüber dem Umland eher erwärmt werden wird.

2.5 Tiere / Pflanzen - Baubedingte, anlagebedingte, betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Gewerbegebiet führt zum Verlust des Brutareals einiger bestandsbedrohter Vogelarten sowie zum Verlust des Nahrungsraumes der Rohrweihe.

Durch die beschleunigte Abführung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen kann es zum Versiegen der Quelle im Erlenforst (§ 28a-Biotop) kommen. Außerdem führt die Beeinträchtigung des Wasserregimes zu einer Verringerung der Wasserzufuhr zu den Feuchtbereichen südlich der K 37, wodurch diese ihre Bedeutung als Lebensraum für an feuchte Standorte gebundene Heuschrecken- und Vogelarten sowie Pflanzenarten, die überwiegend bestandsbedroht sind, verlieren.

Das Baugebiet verhindert mit seiner Riegelwirkung den Individuenaustausch zwischen den beiden FFH-Gebieten "Flechtorfer Holz" und "Beienroder Holz" und insbesondere den Anflug der Nahrungsräume der Schunteraue der im Flechtorfer Holz lebenden bestandsbedrohten Fledermausarten.

Betriebsbedingt werden durch Beleuchtungskörper Nachtfalter bzw. nachtaktive Insektenarten angelockt, wodurch es zum Individuenverlust bis hin zum Verlust ganzer Populationen kommen kann.

Die Störeinflüsse "Lärm" und "Bewegung" führen zu einer Beeinträchtigung der Wiesenvogelvorkommen im Auenbereich der Schunter. Ebenso kommt es zu derartigen Beeinträchtigungen von bestandsbedrohten Vogelarten durch den Hubschrauberverkehr, wenn der An- und Abflug über die Schunteraue auch und besonders südlich von Flechtorf sowie die genannten FFH-Gebiete erfolgt.

2.6 Landschaftsbild / Erholung

Bau- und anlagebedingt führt das Gewerbegebiet zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit der Erholungseignung aufgrund seiner Fernwirkung in den Bereich der Schunteraue sowie des gegenüberliegenden Hanges des Schuntertales hinein.

3. Ausgleichbarkeit der prognostizierten Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die UVS listet Vermeidungsmaßnahmen für das Biotoppotential, Minimierungsmaßnahmen für die Boden-, Wasserdargebot- und Biotoppotentiale sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter Boden Klima / Luft, Landschaftsbild, Wasser, Tiere und Pflanzen auf, die zur Vermeidung, Minimierung bzw. Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen beitragen.

Umfang erheblicher Beeinträchtigungen und Möglichkeiten der Kompensation

Art des Eingriffs	Eingriffswirkung	Betroffene Schutzgüter	Größe der beeinträchtigten Fläche	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung	Mögliche Kompensationsmaßnahmen
Erichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sowie Bau von Erschließungsstraßen	a) Versiegelung bisher offener Bodens; b) Verlust der Brutstätten bzw. des Nahrungsraums bestandsbedrohter Vogelarten; Beeinträchtigung der Flugbahnen bestandsbedrohter Fledermausarten c) Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts mit Auswirkung auf von der Bodenfeuchte abhängige Biotope (u.a. Quelle in Erlenforst; Feucht- bzw. Naßgrünland südlich der K37); Anlocken von Insekten (insbesondere Nachtflatter) durch die Beleuchtungskörper mit Verlust der Tiere	B (Boden)/ T-P (Tiere / Pflanzen) / W (Wasser)	a) Gesamtplanungsgebiet: ca. 34 ha 1. Ausbaustufe: 9,47 ha	a) keine b) Pflanzung eines Gehölzstreifens jeweils entlang der K 33 und der A 39 (Leitstruktur für Fledermäuse) c) Auffangen des Regenwassers von den befestigten Flächen im Gebiet in Mulden unmittelbar nördlich der K 37	a) Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in mesophiles Grünland oder/und Halbruderale Gras- und Staudenfluren b) Schaffung von mesophilem Grünland z.B. in dem Bereich westlich der K 33 c) keine weiteren erforderlich
Beleuchtung des Gewerbegebietes bei Dunkelheit auch und den Nachtstunden		T - P	Nicht angebar; Auswirkung u.a. auf Waldrand nördl. der B 248	Verwendung von Niedrucktampen	Keine weiteren erforderlich
Fahrzeugverkehr Gewerbegebiet	(gilt nur für Gesamtplanungsgebiet) Beeinträchtigung störungsempfindlicher bestandsbedrohter Brutvogelarten insbesondere in den Feuchtrundlandbereichen südlich der K 37 durch Lärm und Bewegung	T - P		Bepflanzung eines Pufferstreifens zwischen der südlichen Grenze des Bebauungsgebietes und der K 37 (ca. 100 m inkl. o.g. Muldensystem); Keine Erschließung von der K 37	Keine weiteren erforderlich
Bau und Betrieb des Gewerbegebietes	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit Fernwirkung bis z.B. zum Westerberg südlich der Schunter; die Intensität der Beeinträchtigung ist abhängig von der Entfernung vom Planungsgebiet	M (Mensch)	Ca. 89 ha unterschiedlicher Intensität	Durchgrünung des Gebietes durch Bepflanzung vor allem an den Südgrenzen der Grundstücke; Straßenbegleitgrün mit Großbäumen an den Erschließungsstraßen im Gebiet; o.g. Pufferstreifen wird ebenfalls zur Minderung beitragen; Fassadenbegrünung	Aufwertung des wenig gegliederten Landschaftsraumes westlich der K 33 durch Schaffung von Gehölzstrukturen und ungenutzten Flächen wie z.B. Wegrainen und extensiv genutztem Grünland
Flugverkehr von und zum Hubschrauberlandeplatz	Beeinträchtigung störungsempfindlicher Vogelarten insbesondere in den FFH-Vorschlagsgebieten „Flechtorfer Holz“ und Beienroder „Holz“ sowie den Wiesen in der Schunteraue und Lärmbelastung der Siedlungsgebiete Flechtorf, Beienrode und Hattorf.	T-P, M	Nicht angebar	Anordnung des Landeplatzes so, daß es zu keiner Überschreitung der gültigen Grenzwerte in den Wohngebieten kommt; Festlegung von Einfahrtsschneisen, so daß eine Beeinträchtigung der für den Naturschutz wichtigen Bereiche vermieden wird	

B) FFH-Umweltverträglichkeitsstudie – Zusammenfassung

Das Bauvorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. § 21 BNatSchG und § 7 NNatG dar. Durch seine Lage am Rand von zwei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebietsvorschläge 101 und 102) sowie einem Europäischen Vogelschutzgebiet (Vorschlag V48), wurden im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsstudie die potentiell möglichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele nach § 34 Abs. 1 BNatSchG dieser Gebiete erfaßt und die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen überprüft werden.

Notwendig wurde die Durchführung der FFH-Verträglichkeitsprüfung, da bei einer Vorprüfung die möglichen Wirkfaktoren des Bauvorhabens außerhalb der vorgenannten Gebiete als geeignet eingestuft wurden, diese erheblich zu beeinträchtigen.

Die Feststellung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines Schutzgebietes erfolgte gebietsbezogen. Die Erheblichkeitsschwelle orientierte sich u. a. an den Erhaltungszielen, der Schutzwürdigkeit, der Gefährdung und der Bedeutung der Gebiete für das Netz "Natura 2000", wobei Erhaltungszielen Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes umfassen.

Einschätzung der Auswirkungen auf die FFH-Gebiete

Es wurde vorweg festgestellt, daß sich das Projekt außerhalb der Schutzgebiete befindet und somit keine FFH-Lebensraumtypen als maßgebliche Bestandteile der natürlichen Lebensräume (Sommer- und Winterquartiere) der 12 in beiden FFH-Gebieten nachgewiesenen FFH Anhang IV-Arten (Fledermäuse) berührt werden. Außerdem erfüllen die zwischen den FFH-Gebieten 101 und 102 liegenden und vom Projekt beeinträchtigten Lebensraumtypen keine Schutzfunktion hinsichtlich Schutzzweck oder Erhaltungszielen der genannten Gebiete. Sie zeichnen sich durch einen günstigen Erhaltungszustand aus. Ihre Erhaltungs- und Entwicklungsziele werden von der Planung nicht tangiert. Das Projekt stellt somit keine Beeinträchtigung von FFH-relevanten Lebensraumtypen dar.

Die Schunterniederung (Wiesen, Weiden, See, Gehölzstrukturen) stellt derzeit einen optimalen Teilhabensraum dar, der als Jagdrevier von der Planung unerheblich beeinträchtigt wird.

Durch das Planungsvorhaben sind Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. der Verlust von Quartierstandorten, Nahrungsgrundlage, Nahrungsgrundlage und Verbindungsstrukturen sowie die Beeinträchtigung der Insekten als Nahrungsgrundlage

Durch die Erhaltung am Vorhabensort sämtlicher linearen Landschaftselemente wird die für den biologischen Austausch zwischen beiden Waldgebieten unentbehrliche Flugstrasse auf ihrer Westseite von der Planung berührt. Die Schaffung eines von Süden nach Norden durchgehenden 20 m breiten adäquat gestalteten Flugkorridors entlang der Straßenparzelle der K 33 sowie flankierende Minderungsmaßnahmen (Pkt. 4.10) führen zur Verbesserung der Vernetzung der z. Z. lückenhaften Landschaftsstrukturen zwischen beiden FFH-Gebieten.

Der Verlust von Jagdrevieren für wenige Arten des Anhang IV der Richtlinie wird durch die Entwicklung von wertvolleren Biotopen im südwestlichen Teil des Vorhabensortes ausgeglichen.

Einschätzung der Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet

Eine Beeinträchtigung des Brutgeschäftes von den nach der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützten Arten ist für die Gebiete des Beienroder Holzes und des Flechtorfer Holzes a priori nicht zu erwarten, da sie mehr als 1.500 Meter bzw. 500 vom geplanten Gewerbegebiet entfernt liegt.

Durch die Minimierungsmaßnahme liegen die Brutplätze der Wert gebenden Vögel im Flechtorfer Holz außerhalb der art eigenen Flucht-/Stördistanz, die z. B. bei Spechten

höchstens 50 m von der Nisthöhle beträgt. Schädigende Auswirkungen auf die Avifauna sind daher mit der Einrichtung des Flugverkehrs im Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Durch das Planungsvorhaben geht ein Teilraum des Nahrungsgebietes des Rotmilchens verloren. Diese Beeinträchtigung wird für den Erhalt dieser Art als unerheblich eingestuft, da ausreichend Lebensraumkomplexe in unmittelbarer Nähe des Vogelschutzgebietes vorhanden sind.

Das Planungsgebiet ist nicht als repräsentativer Landschaftsausschnitt im Vogelschutzgebiet einbezogen worden. Die Erhaltungsziele, die als Maßstab für die Beurteilung der Erheblichkeit negativer Auswirkungen gelten, werden nicht beeinträchtigt. Die vom Bauvorhaben ausgehenden Auswirkungen stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des europäischen Schutzgebietes dar.

Einschätzung der Auswirkung auf die Kohärenz des Netzes "Natura 2000"

Durch die Überbauung entsteht eine starke Beeinträchtigung eines zwischen der Ortschaft Flechtorf und der A 39 ungestörten aber lückenhaften Flugkorridors der Feldermäuse sowie eines Wanderungskorridors für die Spechte in beiden Richtungen vom Flechtorfer Holz zum Beienroder Holz.

Eine Vielzahl von Maßnahmen, die zur Vermeidung, Minimierung bzw. zur Beseitigung von negativen Auswirkungen auf die Arten der Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutz-Richtlinie beitragen, ist im Rahmen der UVS im Kapitel 8 erarbeitet worden. Einzelne davon sind unter Berücksichtigung des Verschlechterungsverbotens ausreichend geeignet, die Verträglichkeit des Bauvorhabens mit den Erhaltungszielen zu sichern und die "lokale Kohärenz" der Schutzgebiete untereinander zu gewährleisten.

Eine kurz-, mittel- und langfristige Beeinträchtigung der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele der Anhang I-Arten und ihrer Lebensräume gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie liegt nicht vor. Somit bleibt die Kohärenz der ökologischen Strukturen und Funktionen der FFH-Gebiete gesichert.

Gesamteinschätzung der Verträglichkeit

Zusammenfassend wird eingeschätzt, daß erhebliche Beeinträchtigungen der Integrität der FFH-Gebiete und des Europäischen Vogelschutzgebietes oder des Schutzzweckes maßgeblicher Bestandteile dieser Gebiete in Anlehnung an ihre festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele durch das Bauvorhaben nicht erfolgen; die ökologische Kohärenz des europäischen Netzes Natura 2000 wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, daß das Vorhaben durch die gewählten Festsetzungen und die darüber hinaus im Flächennutzungsplan gewählten Darstellungen insgesamt als umweltverträglich gelten kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Gebiete und ihres jeweiligen Schutzzweckes ist nicht zu erwarten.

3.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Die durch die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT getroffenen Regelungen gelten für den gesamten Plangeltungsbereich. Ein harmonisches Landschaftsbild ist so gewährleistet.

Die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT bezieht sich auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" zugl. 1. Änderung "Entwicklungszentrum Nord" im Nordosten der bebauten Ortslage von Flechtorf am Übergang zur freien Landschaft und in mittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Flechtorfer Holz" und "Beienroder Holz", die beide als FFH-Gebiete vorgese-

hen sind. Durch die Festlegung der Mindestanforderungen für Werbeanlagen soll das Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustruktur und der Landschaft eingefügt werden. Darüber hinaus sollen Disharmonien im Landschaftsbild vermieden werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand in der freien Landschaft bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Gewerbetreibenden Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger" zugl. 1. Änderung "Entwicklungszentrum Nord".

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

Zu § 2: Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Flechtorf zwischen dem "Flechtorfer Holz" und dem "Beienroder Holz". Diese Bereiche sind als Landschaftsschutzgebiete mit besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Naturerleben zu betrachten. Sie wurden als Flora-Fauna-Habitat-Gebiete vorgeschlagen. Aufgrund der Topographie ist das Gewerbegebiet weithin einsehbar. Aus diesem Grund wird es als sinnvoll erachtet eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu sichern. Es werden also Werbeanlagen nur als feststehende Werbetafeln oder Objekte mit unbewegtem Licht zugelassen. Neben der besseren gestalterischen Einbindung in die Landschaft können so Irritationen für die Tierwelt vermieden werden, ohne die Gewerbetreibenden über die Maße einzuschränken.

Dabei wird Werbung an die Stätte der Dienstleistung gebunden, um einerseits den Standort von Werbetafeln zu steuern aber andererseits auch auf den eigentlichen Betrieb bezogene Markenartikelwerbung zu ermöglichen. Unbenommen von der Standortregelung sind Hinweisschilder und Wegweiser, die zur Orientierung im Gewerbegebiet dienen. Sie sind als feststehende Tafeln mit unbewegtem Licht zulässig.

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

4.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Landwirtschaft

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

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

Diese Hinweise werden am 09.01.2003 und am 16.01.2003 wiederholt.

- Altlastenverdachtsflächen

Mit Schreiben vom 14.08.2002 weist der Landkreis Helmstedt auf folgendes hin:

Im südlichen Teil des Planbereiches befindet sich eine Altablagerung. Dort sind auf einer Fläche von etwa 4000 m² Bauschutt, Hausmüll und Sperrmüll abgekippt worden; eine Ablagerung weiterer Abfallarten kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Ein dringender Sanierungsbedarf besteht nach heutiger Kenntnis nicht. Das Vorhandensein der Altablagerung kann jedoch bedeutsam sein im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung, schließt sie doch eine Versickerung dann aus, wenn die Gefahr einer Auswaschung von Schadstoffen besteht. Die Altablagerung ist in der Planzeichnung bereits gekennzeichnet worden.

Ver- und Entsorgung

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

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

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

Das gemeinsame Einleiten von Niederschlagswasser von mehreren Baugrundstücken in ein Oberflächengewässer bedarf nach den §§ 3 ff des Nds. Wassergesetzes einer Erlaubnis. Spätestens im Rahmen des dahin führenden Verfahrens wird ein hydraulischer Nachweis über die hinreichende Leistungsfähigkeit des Vorfluters zu erbringen sein.

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

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

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

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

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

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

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie bzw. mit Erdgas werden Erweiterungen unserer in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel und Gasrohre werden wir zu gegebener Zeit mit ihnen bzw. der Gemeinde Lehre und den übrigen Versorgungsträgern abstimmen. Die Kosten für die Netzerweiterungen werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)" den Bauträgern angelastet.

Der Hinweis wird am 13.12.2002 wiederholt.

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

Der Hinweis wird mit Schreiben vom 30.09.2003 wiederholt.

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

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

Die Hinweise werden mit Schreiben vom 14.10.2003 wiederholt.

- Archäologie

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

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

5.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf durchgeführt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 3 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 12.07.2002 zu einer Stellungnahme bis zum 16.08.2002 aufgefordert.

Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

Öffentliche Auslegung / erneute öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 13.12.2002 bis zum 13.01.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Offenlage informiert.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

Aus diesem Grunde wurde der Plan gem. § 3 (3) i. V. m. § 13 BauGB erneut ausgesetzt. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 13.02.2003 zur Stellungnahme bis zum 28.02.2003 aufgefordert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) i. V. m. § 13 BauGB sind Stellungnahmen von Dritten und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 11.09.2003 bis zum 13.10.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 10.09.2003 informiert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht.

6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

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

6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

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

6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

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

6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

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

7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die Realisierung des Gebietes ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen.

8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken. Die Gräben der Schunterniederung sind für die Ableitung des zusätzlich anfallenden Regenwassers ausreichend leistungsfähig.

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

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

9.0 FINANZIERUNG DER VORGEGEHEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Er wird die Maßnahmen finanzieren.

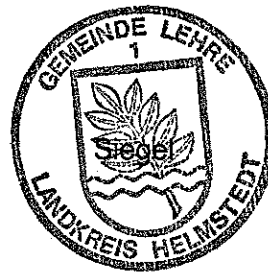
10.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründungen hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.12.2002 bis 13.01.2003 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen einer vereinfachten Änderung ist sie gem. § 3 (3) i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB und gem. § 4 (4) i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2003 bis zum 28.02.2003 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB erfolgte vom 11.09.2003 bis 13.10.2003.

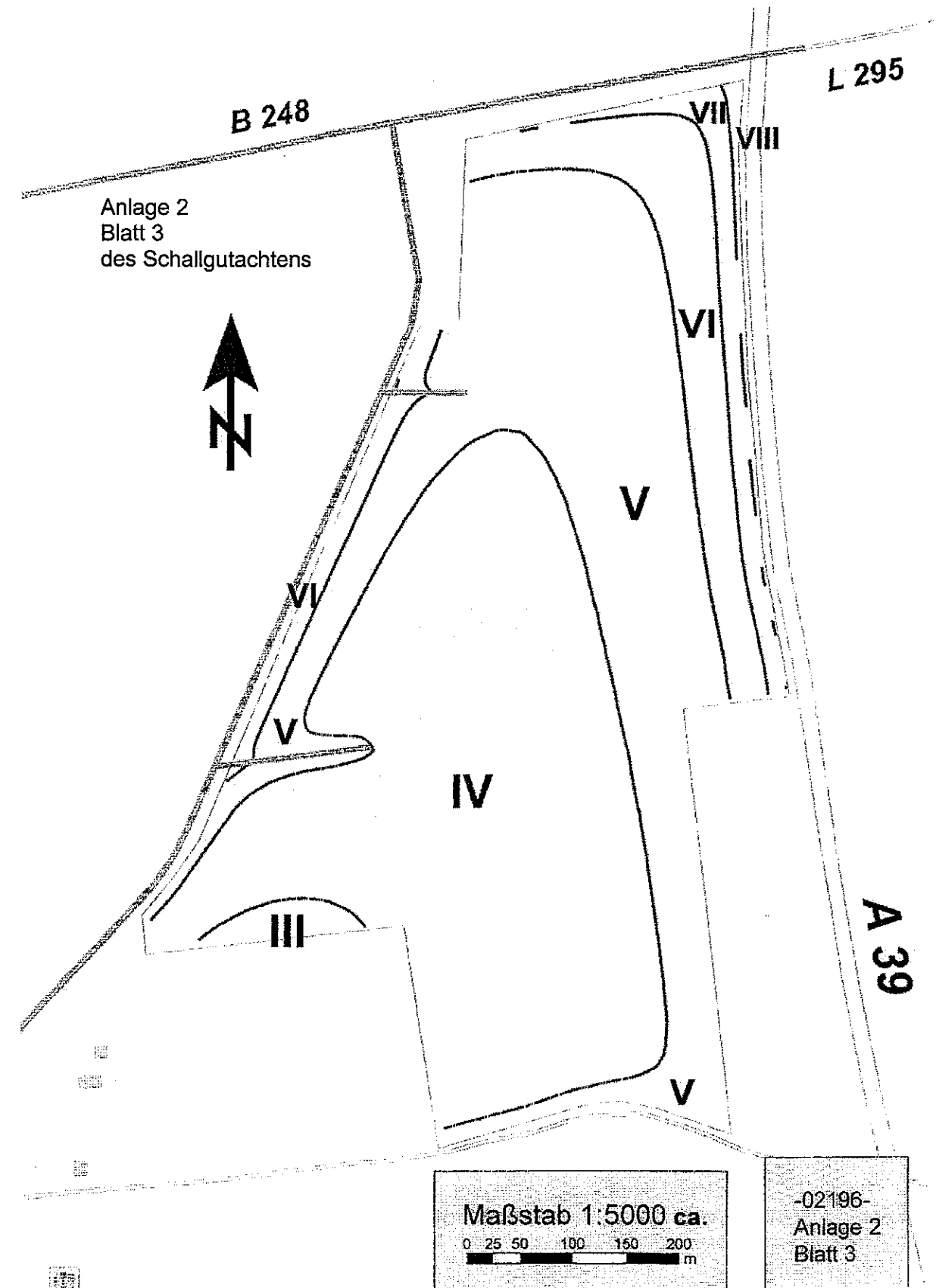
Sie wurden in der Sitzung am 29.01.2004 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rückanger und Rückwinkel" beschlossen.

Lehre, den 16.02.2004

gez. W. Denneberg
(Bürgermeister)



ANLAGE 1: LÄRMPEGELBEREICHE



ANLAGE 2: UMWELTBERICHT

Da für den Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen wird, ist gem. § 2 a BauGB nachfolgend der Umweltbericht gem. Absatz 1 und 2 aufgeführt:

1. Einführung

1.1 Anlaß und Aufgabenstellung

Im Nordosten von Flechtorf wird ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet und Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG entwickelt. Es werden rd. 11 ha Gewerbegebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das bedeutet eine gem. § 19 BauNVO versiegelbare Fläche von ca. 8,8 ha. Darüber hinaus ist langfristig die Entwicklung von weiteren ca. 20 ha Gewerbegebieten vorgesehen, so daß dann durch Kumulation gem. § 19 BauNVO insgesamt mit rd. 25 ha versiegelbarer Fläche zu rechnen ist.

Um die Umweltauswirkungen der Bebauung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, beurteilen zu können, wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet, deren Ergebnisse im Kapitel 2.6.3 der Begründung dargestellt sind. Sie stellt die Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht dar.

Gemäß § 17 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

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

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

2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Aufgaben des Umweltberichtes

2.1 UVP-Pflichtigkeit des Bebauungsplans

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz wurde u.a. die Liste der Vorhaben erweitert bzw. präzisiert, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 der Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben" zählen dazu auch Vorhaben mit einer versiegelbaren Fläche gem. § 19 BauNVO von mehr als 10 ha bzw. nach einer allgemeinen Vorprüfung ggf. Vorhaben mit mehr als 2 ha versiegelbarer Fläche.

2.2 Anforderungen und Inhalt des Umweltberichtes

Die UVP ist als unselbständiger, integrativer Teil des Planungsverfahrens im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durchzuführen. Zentrales Instrument der UVP ist nach § 2a BauGB der Umweltbericht. Er ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

§ 2a Abs. 1 BauGB bestimmt, daß der Umweltbericht bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen ist. Er soll den Prozeß der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen für UVP-pflichtige Vorhaben festhalten und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen

legen, die in den anderen Teilen der Begründung zu leisten sind. Der Umweltbericht bezieht sich daher ausschließlich auf die Betrachtung der Umweltbelange. Rechtsverbindliche Festsetzungen, die unmittelbares Recht erzeugen, enthält der Umweltbericht nicht. Er soll vielmehr - wie auch die anderen Teile der Bebauungsplanbegründung - den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis festhalten und belegen, daß den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung UVP-pflichtiger Vorhaben gemäß BauGB bzw. UVPG nachgekommen wurde.

Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht bildet die Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit integrierter FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Folglich werden die Aussagen der UVS zum Bestand und den zu erwartenden Auswirkungen in den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB in zusammenfassender Form eingearbeitet. Ausführliche Beschreibungen und Darstellungen zu den einzelnen Schutzgütern im Planungsraum können der UVS mit integrierter FFH-Verträglichkeitsprüfung entnommen werden.

Zusätzlich enthält der Umweltbericht Aussagen zu Zielen und Inhalten des Bebauungsplans sowie zu den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen. In Abhängigkeit vom Planungsstand enthält der Umweltbericht auch Angaben gem. § 2a Abs. 2.

Im Ergebnis liegt ein Umweltbericht vor, der zum einen die Anforderungen gemäß § 2a Abs. 1 und 2 und zum anderen als separate Unterlage die Anforderungen nach § 2a Abs. 3 erfüllt.

3 Lage und Abgrenzung des Planungsraumes

Der rd. 17 ha große Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der bebauten Ortslage von Flechtorf. Er wird im Osten von der Bundesautobahn A 39 und im Westen von der Kreisstraße K 33 begrenzt. Im Südwesten befindet sich die bebaute Ortslage von Flechtorf und über die Bundesstraße B 248 hinweg im Norden wird die nachbarschaftliche Situation durch die "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Wolfsburg und Braunschweig" sowie im Süden durch den südlich der Kreisstraße K 37 befindlichen Schuntersee bestimmt.

4 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Derzeitige und künftige Nutzungssituation (Flächennutzungsplanung)

Der Flächennutzungsplan stellt im Rahmen der 20. Änderung den Plangeltungsbereich als Gewerbebauflächen und Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Die Nutzungsdarstellung entspricht den weiteren Entwicklungsabsichten.

4.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

4.2.1.1 Baugebiete (8,54 ha)

eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

- Grundflächenzahl 0,8
- Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche über Baugrenzen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Oberkante der Gebäude von 12 bis 15 m über dem zugehörigen Bezugspunkt

Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Gewerbegebiete von der Kreisstraße K 33 (1,29 ha; davon 0,59 ha bereits rechtskräftig festgesetzt)

4.2.1.3 Grünflächen (7 ha)

Festsetzung von 6,51 ha Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Anpflanzfestsetzungen und 0,49 ha mit Bindungen zum Erhalt von Pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist nur die Verwendung von HSE-Lampen zulässig.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Gewerbegebieten gilt folgendes:
 - a) Das auf den Grundstücken von versiegelten, überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern bzw. zu versickern. Die Abgabemenge des Notüberlaufes der Regenwasserrückhaltemaßnahme soll den Wert HQ_1 , d. h. die von dem unbebauten Grundstück anfallende Menge betragen (15 l pro Sekunde pro Hektar).
 - b) Je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Artenliste "Stellplatzbäume" auf einer mind. 8 m² großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:
 - a) 30 % der Fläche ist mit Gehölzen der Artenlisten "Bäume" und "Sträucher" in einer parkartigen Struktur zu bestocken (Gebüsche, Hecken, Einzelbäume). Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - b) Die übrige Fläche ist als Ruderalflur zu entwickeln. Eine Mahd ist alle 3 – 4 Jahre vorzunehmen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Innerhalb der mit **C** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:
 - a) Die Anlage einer Entwässerungsmulde ist zulässig. Der Böschungswinkel ist im Verhältnis 1 : 3 oder flacher anzulegen. Die maximale Tiefe darf 50 cm mit einer Mindestsohlbreite von 1 m betragen und muß naturnah gestaltet werden.
 - b) Entlang der Mulde sind Gehölze der Artenliste "Saumgehölze" zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der mit **D** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:
 - a) 15 % der Fläche ist in einer parkartigen Struktur zu entwickeln. 30 % hiervon ist mit Gehölzen der Artenlisten "Bäume" und "Sträucher" zu bestocken (Gebüsche, Hecken, Einzelbäume). Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Die übrige Fläche ist als Ruderalflur zu entwickeln eine Mahd ist alle 3 – 4 Jahre vorzunehmen. Das Mähgut ist zu entfernen.
 - b) 50 % der Fläche ist zu je ½ als trockene oder feuchte Ruderalfläche mit einer Mahd alle 3 – 4 Jahre zu entwickeln. Das Mähgut ist zu entfernen.
 - c) Entlang der Übergänge zu gewerblich genutzten Flächen ist eine 10 m breite Hecke gem. textlicher Festsetzung Nr. 9 zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - d) Die übrigen Flächen sind als extensiv gepflegtes mesophiles Grünland mit einschüriger Mahd zu entwickeln. Das Mähgut ist jeweils zu entfernen.
 - e) 4,60 ha der Maßnahmen stellen die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Gewerbegebieten und durch die Straßen dar. Die verbleibenden Flächen können anderen Eingriffen zugeordnet werden.

- Innerhalb der mit **E** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:

Auf der Fläche ist die Waldgesellschaft eines Eichen-Hainbuchenwaldes zu entwickeln. Sie besteht aus einem Waldstreifen mit entsprechendem im Westen vorgelagerten Waldmantel von ca. 25 m Gesamttiefe entlang der Autobahnböschung sowie eines Waldsaumes als Übergang vom Waldbestand zu den Flächen des Gewerbegebietes mit einer Tiefe von ca. 15 m.

Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

Der Waldsaum ist als extensiv gepflegte krautige Stauden- und Gräserflur mit einschüriger Mahd zu entwickeln. Das Mähgut ist jeweils zu entfernen.
- Innerhalb der Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt folgendes:
 - a) Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedenen Arten zu pflanzen.
 - b) Je 10 m² Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen.
 - c) Je 200 m² Bepflanzungsfläche sind je ein Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung der Artenliste "Bäume" zu pflanzen.
 - d) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche für Regenwasserrückhaltemaßnahmen ist die Anlage eines naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebeckens aus dauerhaft und temporär überstauten Flächen zulässig. Eine Initialbepflanzung aus Röhrichten und Großseggenriedern gem. Artenliste "Röhrichte" ist vorzunehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
- Entlang der Straßen ist je 4 Pkw- bzw. je Lkw-Parkplätze ein großkroniger Laubbaum der Artenliste "Straßenbäume" auf einer mind. 8 m² großen Pflanzscheibe zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Zu pflanzende Bäume großkroniger Arten sind mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm gemessen in 1 m Höhe und klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu wählen.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je 5 lfm Fassadenfläche ohne Tür und Tor alle 2 lfm je eine Pflanze der Artenliste "Kletterpflanzen" zu setzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Gewerbeflächen entlang der Kreisstraße 33 ist in einer Breite von 6 m ein Wall mit einer Höhe von 2 m aufzuschütten.

5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der vorliegenden UVS mit integrierter Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung ist es ausreichend im folgenden eine zusammenfassende Darstellung der Bestandssituation im Planungsraum zu geben. Die ausführliche Darstellung und Bewertung des Bestandes einschließlich der Vorbelastung sowie der angewendeten Bewertungsmethodik ist der UVS mit integrierter Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Untersuchungsräume der einzelnen Schutzgüter in der UVS mit integrierter Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung variabel ausgewählt wurden und zudem für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Landschaft über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehen. Die Beschreibungen der Umwelt und ihrer Bestandteile können sich deshalb in Einzelfällen auch auf Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes beziehen.

- 6 Beschreibung der zu erwartenden, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich des Planungsraumes (gem. § 2a (1) Nr. 4 BauGB)

Eine detaillierte Beschreibung und Quantifizierung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter ist der Darstellung der Eingriffsregelung im Kapitel 2.6.2 Grünordnung und Landespfl ege zu entnehmen.

- 7 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Die Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen basiert auf den Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan.

Auf Grund der vorgefundenen Situation ist zur Vermeidung von Immissionskonflikten ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, dessen Ergebnisse zum Schutz der Wohnbevölkerung in Hattorf und Flechtorf sowie im Hinblick auf die zulässige Wohnnutzung im Gewerbegebiet in die Planfestsetzungen eingegangen sind. Um die mögliche Gefährdung der bekannten Altablagerungen (Hausmüll und Bauschutt) zu berücksichtigen, wurde ebenfalls ein Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kam, daß keine unmittelbare Gefahr von den Altablagerungen ausgeht (vgl. Kap. Altablagerungen).

Um die Auswirkungen auf Flora und Fauna angemessen zu berücksichtigen bzw. im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen beizutragen, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen eingegangen sind.

Das Ergebnis der Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung ist in die Planfestsetzungen eingegangen.

Insbesondere ist der Flugkorridor der vorkommenden Fledermäuse zwischen dem Beienroder Holz und dem Flechtorfer Holz entlang der Kreisstraße berücksichtigt worden und das Futterhabitat des Wendehals, die Einflüsse auf die zahlreichen Brutvögel im Nahbereich des Schuntersees und der Einfluß der Planung auf das weithin einsehbare Landschaftsbild.

Um diesen Aspekten Rechnung zu tragen, wurde der Flugkorridor der Fledermäuse als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt und der vorhandene Nadelwald als Futterhabitat des Wendehals ist als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesichert.

Um die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu begrenzen, wird für die baulichen Anlagen eine Höhenbeschränkung festgesetzt. Gleichzeitig werden die Gebäude zu begrünen sein. Zusätzlich wird eine Hecke gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzen sein, so daß das Baugebiet soweit wie möglich in das Landschaftsbild integriert werden kann.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen verbleiben nach dem allgemeinen Kenntnisstand und auf Grundlage der o. g. gutachterlichen Ergebnisse keinerlei nachteilige Umwelteinwirkungen.

- 8 Übersicht über die wichtigsten vom Träger des Vorhabens geprüften Vorhabensalternativen und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Vorhabens (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

Zu ihrer Planentscheidung ist die Gemeinde nach einer im Vorfeld geführten Standortuntersuchung gekommen.

In diesem Rahmen hatte die Gemeinde geprüft, ob vorhandene Gewerbestandorte in der Gemeinde erweitert werden können. Dies ist in Wendhausen auf Grund der Immissionskonflikte zur Ortslage und der Nachbarschaft zum Wald nicht möglich. Eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen im Bereich Kampstüh wird auf Grund der Lage im Wald u. a. im Hinblick auf das Vorkommen verschiedener Tierarten (z. B. Mopsfledermäuse) nicht als angemessen erachtet.

Im Norden der Ortslage von Lehre wurde die Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen Gewerbestandes geprüft. Dies wurde verworfen, da die Flächen für wohnbauliche Entwicklungen vorgehalten werden sollen, was im Hinblick auf die Nachbarschaft als verträglicher erachtet wird.

Insofern wird die Entscheidung an dem verkehrsgünstigen Standort an der BAB 39, der Bundesstraße 248 und den Kreisstraßen K 33 und K 37 als angemessen erachtet. Insbesondere, da durch das Gewerbegebiet der Stadt Wolfsburg am Kreuzungspunkt der BAB 39 und der B 248 und durch die Freileitungen im Norden des Gebietes hier bereits eine Vorbelastung besteht. Durch das neue Gewerbegebiet wird der Wolfsburger Gewerbestandort gewisser Maßen erweitert. Ein gänzlich neuer Eingriff bei der Entwicklung eines weiteren Standortes für Gewerbebetriebe an einer unbelasteten Stelle im Gemeindegebiet wird so vermieden.

Ferner wird zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen festgesetzt, daß nur Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO zulässig sind. Die Zulässigkeit von Industriebetrieben gem. § 9 BauNVO ist nicht festgesetzt.

- 9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren (gem. § 2a Abs. 2, Nr. 1 BauGB)

Zur Entwicklung der gewählten Festsetzungen hat die Gemeinde neben der Umweltverträglichkeitsstudie, ein Gutachten über die Altablagerung und zum Immissionsschutz jeweils von unabhängigen Gutachtern erarbeiten lassen.

Im Hinblick auf die grünordnerischen Belange und die Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt und zur Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen gemacht. Dabei wurde das Modell des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ-Modell) der Planentscheidung zu Grunde gelegt.

Angaben zu den konkreten technischen Verfahren, die über die o.a. Projektbeschreibung hinausgehen (s.o.) können derzeit nicht gemacht werden. Diese Angaben sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu erbringen.

- 10 Beschreibung von Art und Menge der zu erwartenden Emissionen und Reststoffe, insbesondere der Luftverunreinigungen, der Abfälle und des Anfalls von Abwasser sowie sonstige Angaben, die erforderlich sind, um erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben feststellen und beurteilen zu können (gem. § 2a Abs. 2, Nr. 2 BauGB)

Emissionen, Abfälle, der Anfall von Abwässern und Nutzungen und Gestaltungen, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten, auch im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch die Planfestsetzungen nicht erwartet.

ANLAGE 3:

Verteiler der Unterlagen im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB und gem. § 3 (2) BauGB

1. Umweltverträglichkeitsstudie (Entwurf)

- Bezirksregierung Braunschweig
- Landkreis Helmstedt
- Zweckverband Großraum Braunschweig
- Niedersächsisches Forstamt Elm

2. Umweltverträglichkeitsstudie (Kurzfassung des Entwurfes)

- Bezirksregierung Braunschweig
- Landkreis Helmstedt
- Unterhaltungsverband Schunter
- Landwirtschaftskammer Hannover
- Amt für Agrarstruktur
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- BUND, Kreisgruppe Helmstedt
- NABU
- Aktion Fischotterschutz

3. Protokoll der Trägeranhörung zur Umweltverträglichkeitsstudie

- Bezirksregierung Braunschweig
- Landkreis Helmstedt
- Zweckverband Großraum Braunschweig
- Niedersächsisches Forstamt Elm
- Landwirtschaftskammer Hannover
- Amt für Agrarstruktur
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- BUND, Kreisgruppe Helmstedt
- NABU
- Aktion Fischotterschutz

4. Grünordnerischer Fachbeitrag

- Bezirksregierung Braunschweig
- Landkreis Helmstedt
- Zweckverband Großraum Braunschweig
- Niedersächsisches Forstamt Elm
- BUND, Kreisgruppe Helmstedt
- NABU
- Aktion Fischotterschutz

Anmerkung:

Die Unterlagen liegen den o. g. Trägern öffentlicher Belange in der Fassung von Februar 2002 vor; die Fortschreibung ist in der vorstehenden Begründung im Ergebnis dokumentiert; auf einen erneuten Versand der Unterlagen wird aus Kostengründen verzichtet; die Gutachten können bei der Gemeinde eingesehen werden.