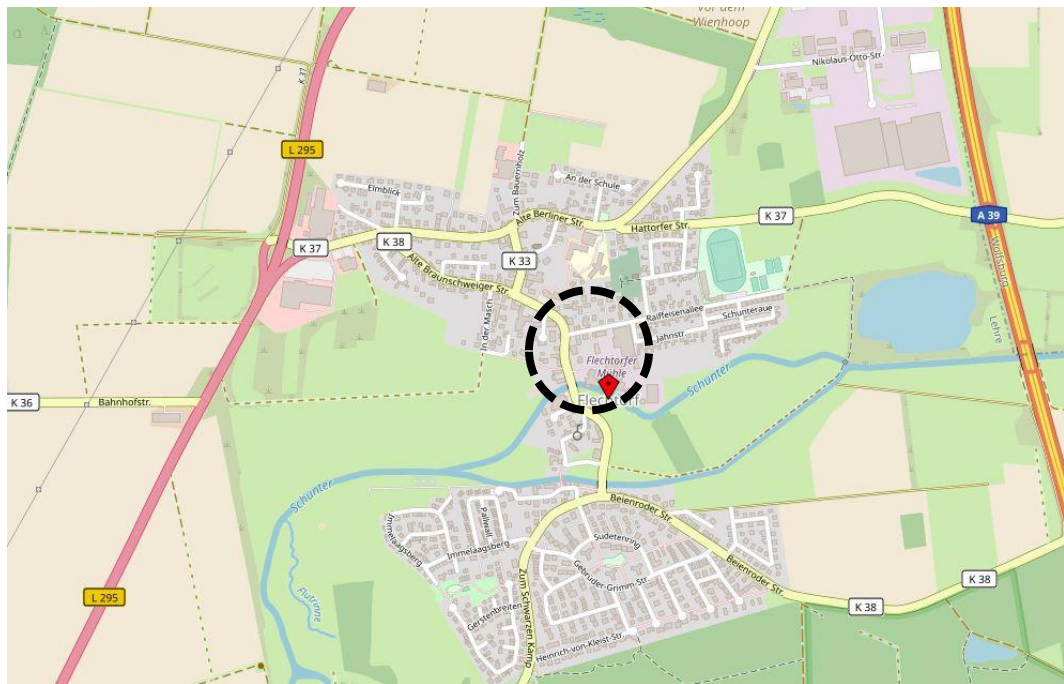


# 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" Begründung



Stand: 05/ 2023  
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Inhalt:

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.1.1 Landesplanung	5
1.1.2 Regionalplanung	6
1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage/ Darstellungsform	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
1.4 Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung	9
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>11</b>
2.1 Begründung der Festsetzungen	11
2.1.1 Verkehrsflächen/ Verkehrserschließung	12
2.1.2 Grünordnerische Festsetzungen	13
2.1.3 Sonstige Planzeichen	13
2.2 Baugrund/-Bodenschutz	14
2.3 Brandschutz	16
2.4 Denkmalschutz	16
2.5 Immissionsschutz: Schall	16
2.6 Kampfmittelbelastung	17
2.7 Ver-und Entsorgung	17
2.8 Natur und Landschaft	17
2.8.1 Eingriffsregelungen	17
2.8.2 Artenschutz	19
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>19</b>
3.1 Einleitung	19
3.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans	20
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	20
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	21
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	27
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	28
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	29

---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Inhalt:

	Seite
3.3 Zusatzangaben	29
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	29
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	29
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
3.3.4 Quellennachweise	30
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>31</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanung</b>	<b>31</b>
<b>6.0 Ablauf des Planausstellungsverfahrens</b>	<b>31</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>32</b>
7.1 Planungsziel	32
7.2 Berücksichtig der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	32
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>32</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen und liegt im Nordwesten des Landkreises Helmstedt. Sie hat eine Bevölkerungsgröße von rd. 12.000 Personen auf 71,9 km<sup>2</sup> Katasterfläche, Stand 1.11.2021. Ihre räumliche Situation ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden angrenzenden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Der Ortsteil Flechtorf befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets, an der Grenze zur Stadt Wolfsburg. Der Ort Flechtorf liegt westlich der A 39, nah zur nordöstlich liegenden Anschlussstelle Flechtorf (Nr. 27). Von dort führt die L 295 unter Umgehung des Ortes Süd westwärts nach Lehre und Braunschweig. Durch den Ort verlaufen die K 33, K 37 und K 38. Die heutige Siedlungsfläche wird durch die dort zweiarmige Schunter geteilt: nördlich liegt der alte Siedlungskern (Altdorf), inmitten der Schunter der Bereich mit der ehemaligen Burg Campen und südlich eine großflächige Siedlungserweiterung des 20. Jahrhunderts.

Die vorliegende Planung betrifft eine rd. 0,61 ha große Fläche, die innerörtlich in der Ortschaft Flechtorf liegt. Dort werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Mühle östlich der Kreisstraße K 38 (Alte Braunschweiger Straße) geschaffen.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert. Dabei sind die im LROP festgelegten Ziele der Raumordnung in die Festlegungen der RROP ebenfalls als Ziele der Raumordnung zu übernehmen.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen so mit ihnen abgestimmt werden, dass die Grundsätze und Erfordernisse möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentcheidung der Kommunen ist allerdings nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichen Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die kommunale Bauleitplanung bewegen muss. Die festgelegten Sachverhalte werden jeweils mit Verweis auf das Kapitel der beschreibenden Darstellung genannt.

### 1.1.1 Landesplanung

---

Für die Gemeinde Lehre gilt das Landes-Raumordnungsprogramm i.d.F. vom 26.09.2017, zuletzt geändert 2022. An die Bezeichnung der Festlegungskategorie schließen sich die Nennung des betroffenen Kapitels der beschreibenden Darstellung des LROP und genauere Angaben des Festlegungsinhalts an. Abschließend steht die Auseinandersetzung der vorliegenden Planung mit dem Ziel der Raumordnung.

Im Kap. 2.2 wird das siedlungsstrukturelle System der Zentralen Orte mit Oberzentren für die Versorgung des spezialisierten höheren Bedarfs, der Mittelzentren für die Versorgung des gehobenen Bedarfs und der Grundzentren zur Versorgung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs definiert. Konkret festgelegt werden im LROP die Standorte der Ober- und Mittelzentren. Die zu Lehre nächstliegenden sind die räumlich angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie die Mittelzentren Helmstedt (Kreisstadt) und Gifhorn. Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen (Kap. 1.2). In Metropolregionen sollen gemeinsame Entwicklungsstrategien zur Stärkung der Innovations- und internationalen Wettbewerbsfähigkeit, der Leistungsfähigkeit der internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknoten sowie zum Ausbau von Arbeitsmarkt-, Wissenschafts-, Bildungs- und Kulturschwerpunkten erarbeitet werden. Die geplante Ergänzung der bestehenden Gewerbe- und Industrienutzung steht nicht in Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung der zentralen Orte bzw. der Metropolregion.

Weitere für die vorliegende Planung wesentlichen Zielvorgaben [Z] des Landes-Raumordnungsprogramms<sup>1</sup> sind:

- Vorranggebiete Biotopverbund und Biotopverbund (linienförmig) [Kap. 3.1.2]:
  - Nachfolgend genannte Vorranggebiete Natura-2000.
  - Im Verlauf der Schunter (südlich in etwa 290 m).
  - Beienroder Holz (südlich in etwa 770 m).
- Vorranggebiet Natura-2000 [Kap. 3.1.3]:
  - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. V 48; EU-Kennzahl 3630-401): südöstlich in etwa 870 m; nördlich in etwa 1,2 km; nordöstlich in etwa 2,6 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (landesinterne Nr. FFH 102; EU-Kennzahl 3630-301): südöstlich in etwa 870 m.
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. FFH 101; EU-Kennzahl 3629-301): nördlich in etwa 1,2 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
- Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke [Kap. 4.1.2]:
  - Im Verlauf der Eisenbahnstrecke Nr. 1956 Weddel – Fallersleben ("Weddeler Schleife"): westlich in etwa 1,7 km.
- Vorranggebiet Autobahn [Kap. 4.1.3]:
  - Im Verlauf der A 39: östlich in etwa 1,1 km.

---

<sup>1</sup>LROP 2017: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen i.d.F. vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch VO vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).

### 1.1.2 Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008<sup>2</sup>. Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP<sup>3</sup>. Dazu werden derzeit einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und daraus ein Entwurf der Neuaufstellung erstellt wird.

Die im folgenden genannten Festlegungen sind mit Bezug auf die in diesem Bauleitplan bestimmten Gewerbenutzungen und die räumliche Umgebung in der Ortschaft Flechtorf wiedergegeben. Die jeweils zugehörigen Kapitelangaben aus der beschreibenden Darstellung des RROP stehen nach der Angabe, ob es sich um ein Ziel [Z] oder einen Grundsatz [G] der Raumordnung handelt. Abschließend folgt die Auseinandersetzung der vorliegenden Planung mit der jeweiligen Festlegung, ggf. auch unter Berücksichtigung des FREK. Die im LROP genannten Ziele der Raumordnung [Z] sind grundsätzlich in die Festlegungen der RROP als Ziele zu übernehmen. Das System der zentralen Orte wird für den Kernort Lehre um die Funktionszuweisung als Grundzentrum für das Gemeindegebiet [Z – II 1.1.1 (8)] ergänzt.

Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung ist im RROP als "vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich" nachrichtlich dargestellt aus der Bauleitplanung der Gemeinde übernommen.

- Funktionszuweisung Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung [Z – III 2.4 (10)]: betrifft den Ort Flechtorf. Das Freiraumentwicklungskonzept 2020<sup>4</sup> sieht diese Funktionszuweisung nicht mehr vor.
- Vorranggebiete Natura-2000 (flächenhaft) [Z – III 1.3 (1)]:
  - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. V 48; EU-Kennzahl 3631-331): südöstlich in etwa 870 m; nördlich in etwa 1,2 km; nordöstlich in etwa 2,6 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (landesinterne Nr. FFH 102; EU-Kennzahl 3630-301), südöstlich in etwa 870 m.
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. FFH 101; EU-Kennzahl 3629-301), nördlich in etwa 1,2 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
- Vorranggebiet Natur und Landschaft [Z – III 1.4 (6)/(8)]:
  - Auenraum der Schunter zwischen Mühlengraben Flechtorf und Schunter, südlich in etwa 32 m.
  - Beienroder Holz, südlich in etwa 770 m.

<sup>2</sup> RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007, in Kraft getreten 2008, geändert durch 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" vom 30.03.2020, in Kraft getreten 2020.

<sup>3</sup> RROP 3.0: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Stand: Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018; bekanntgemacht am 07.05.2018.

<sup>4</sup> FREK 2020: Regionales Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig. Endbericht 2020. Regionalverband Großraum Braunschweig (Hg.). PU Planungsgruppe Umwelt, BTE Tourismusmanagement Regionalentwicklung, KoRiS Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung. Hannover, Dez. 2020.

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials [G – III 2.1 (6)]:
  - Auenraum der Schunter, südlich in etwa 41 m.
- Vorbehaltsgebiet Erholung [G – III 2.4 (5)]:
  - Auenraum der Schunter zwischen Mühlengraben Flechtorf und Schunter, südwestlich in etwa 100 m, südöstlich in etwa 130 m.
- Vorbehaltsgebiet Regional bedeutsamer Wanderweg [G – III 2.4 (12)/(13)]:
  - Im Verlauf von Mühlengraben Flechtorf und Schunter, südlich in etwa 32 m bzw. in etwa 290 m.
- Vorranggebiet Hochwasserschutz [Z – III 2.5.4 (4)]:
  - Auenraum der Schunter zwischen Mühlengraben Flechtorf und Schunter, südlich in etwa 32 m.
- Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) [Z – IV 1.3 (2)]:
  - Im Verlauf der Eisenbahnstrecke Nr. 1956 Weddel – Fallersleben ("Weddeler Schleife"): westlich in etwa 1,7 km.
- Vorranggebiet Autobahn [Kap. 4.1.3]:
  - Im Verlauf der A 39: östlich in etwa 1,1 km.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes-Raumordnung wie der regionalen Raumordnung vereinbar ist.

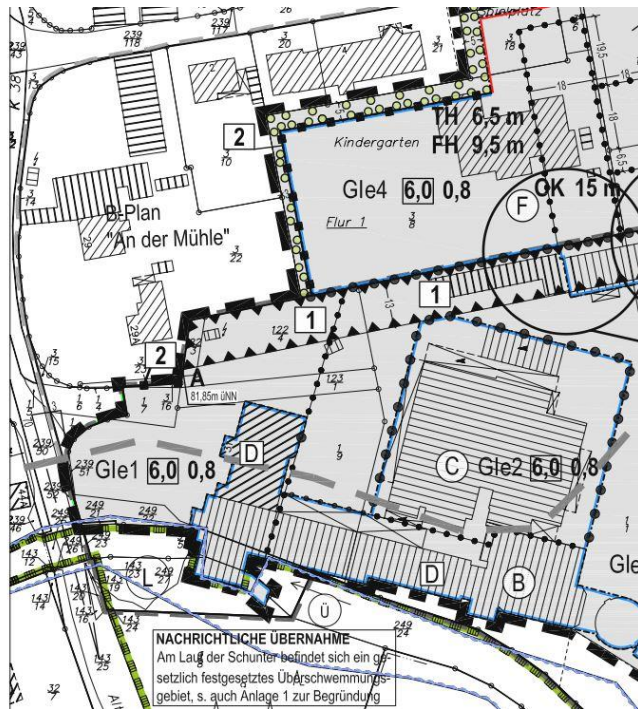
## 1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage/ Darstellungsform

Der Geltungsbereich der Planung umfasst 0,61 ha. Für den Geltungsbereich existiert der Bebauungsplan "An der Mühle", welcher am 30.11.1995 in Kraft getreten ist. Er wurde bisher zweimal geändert.



Bebauungsplan "An der Mühle"- Auszug ohne Maßstab

Für den überwiegenden Planbereich ist der Urplan maßgebend, welcher für die Fläche Dorfgebiet, zwei Vollgeschosse, jeweils eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 sowie offene Bauweise festsetzt. Die damals noch erfolgte denkmalrechtliche Zuordnung der Gebäude besteht nicht mehr. Zusätzlich übernimmt die vorliegende Planung im Osten und Südosten des Geltungsbereiches Flächen der bestehenden eingeschränkten Industriegebiete (2. Änderung), um hier eine Durchgängigkeit der Bebaubarkeit zwischen den Industriegebieten und dem geplanten Gewerbegebiet herstellen zu können. Hierzu entfallen bestehende Anpflanzfestsetzungen bzw. erfolgt eine Verbindung der Baugrenzen.



Bebauungsplan "An der Mühle", 2. Änderung- Auszug ohne Maßstab

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Insofern erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplans die 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung von gewerblicher Baufläche.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB geändert. Er wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzungen durch den Rat der Gemeinde (§ 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG) beschlossen. Rechtliche Grundlagen der Änderung und der im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des G vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des G vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).



---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 5 des G vom 29.06.2022 (Nds. GVBl. S. 420).

Der Bebauungsplan ist im Teilbereich im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Kartengrundlagen sind Auszüge aus dem amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" ist notwendig, um auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung das bestehende Dorfgebiet in ein Gewerbegebiet zu ändern. Dazu werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

- 0,50 ha eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- 0,10 ha eingeschränkte Industriegebiete (Gle)

Südöstlich des Änderungsbereichs liegt der Stammsitz des Unternehmens Flechtorfer Mühle. Er beinhaltet den kompletten Arbeitsprozess eines Mühlenbetriebs, von der Getreideanlieferung über die Vermahlung bis hin zur Verpackung, Kommissionierung und Auslieferung. Lediglich zur Zwischenlagerung verpackter Endprodukte wird mangels Kapazitäten vor Ort ein Zwischenlager in einer Nachbarkommune genutzt. Das Unternehmen möchte diese örtliche Zersplitterung beenden und hat dafür Flächen neben dem bisherigen Betriebsgelände erworben. Die Flächenerweiterung an der Einmündung der Raiffeisenallee in die Alte Braunschweiger Straße (K 38) soll dazu genutzt werden, weitere Gebäude als Lager und für die Kommissionierung zu errichten. Ferner soll an der Alten Braunschweiger Straße ein eigenes Ladengeschäft für den Werksverkauf der Mehle sowie der Müsli- und Backmischungen eingerichtet werden. Die Ausdehnung der Lager- und Kommissionierkapazitäten führt auch dazu, dass der häufige Lieferverkehr von und zum Zwischenlager entfällt und damit in Flechtorf die Verkehrs- und Emissionsauswirkungen des Mühlenbetriebs gesenkt werden.

In Hinblick auf mögliche Lärmemissionen aufgrund der vorliegenden Planung durch das Gewerbegebiet auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse nach Abwägung der Gemeinde in die Planungsüberlegungen eingeflossen sind.

Im Ergebnis werden –wie bereits für die bestehenden Industriegebiete erfolgt– auch in dem Gewerbegebiet flächenbezogene Schall-Leistungspegel festgesetzt (Ziffer 1).

### **1.4 Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung**

---

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Planungspflicht besteht auch, z.B. bei vorhandener und zu erwartender Konfliktsituation (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung). Dabei ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein verträgliches Nebeneinander der beabsichtigten und der vorhandenen Nutzung zu gewährleisten. Dieses kann über eine abgeschichtete Festsetzung der Art der Nutzung (WR – WA – MI/ MD – GE – GI), Gliederung der

Nutzung unter Wahrung des Gebietscharakters, über Emissionskontingente, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen etc. erfolgen.

Die Konfliktbewältigung hat grundsätzlich nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser in dem Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB manifestiert, nach dem die betroffenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dabei sind auch angrenzende Gebiete in die Abwägung und damit Konfliktbewältigung einzubeziehen. Allerdings können nicht immer sämtliche Konflikte im Rahmen der städtebaulichen Planung abschließend einer Lösung zugeführt werden. Eine Verlagerung auf die nachfolgende Genehmigungsebene ist möglich. Voraussetzung für eine Verlagerung ist jedoch, dass zum einen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu einer Verschärfung oder Verfestigung von Konflikten (z.B. bei Gemengelagen) führen, zum anderen eine Konfliktbewältigung auf der nachgelagerten Ebene überhaupt möglich ist. Letzteres ist regelmäßig der Fall, wenn bei der Plandurchführung der Konflikt durch Verwaltungshandeln in Übereinstimmung mit der planerischen Konzeption bewältigt werden kann<sup>5</sup>. Dabei reicht es im Regelfall aus, wenn die Gemeinde eine prognostische Beurteilung vornimmt.

Grundsätzliche Problematik besteht in dem Verhältnis zwischen der Konfliktlösung einerseits und der planerisch gebotenen Zurückhaltung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes andererseits. Eine abschließende Lösung sämtlicher Konflikte muss und kann i.d.R. nicht auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Hierbei gilt der Grundsatz, dass eine Auseinandersetzung mit den entstehenden Konflikten stattgefunden hat und eine Verlagerung auf nachgelagerte Genehmigungen im Sinne eines Konflikttransfers grundsätzlich möglich ist, sowie die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden.

Solange ein Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben aufgestellt wird, kann ein direkter Bezug zu den von ihm ausgehenden Emissionen und die vorhandene Umgebungsbebauung hergestellt werden und konkrete Aussagen zu Schutzabständen etc. getroffen werden.

Aufwändiger stellt sich die Konfliktbewältigung im Zuge von Angebotsplanungen dar. Hier liegt i.d.R. kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Anhand der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauNVO (Industriegebiet) sind sämtliche in dieses Spektrum zulässigen resp. zugelassenen industriellen Nutzungen möglich. Inwiefern der Nutzungskatalog bei der Umsetzung in vollem Umfang in Anspruch genommen wird, kann in der Planungsphase nicht abschließend festgelegt werden. In den Planüberlegungen hat die Gemeinde diejenigen Nutzungen zugrunde gelegt, die bei einer vollständigen Ausnutzung der Festsetzungen – im Sinne einer "worst case" Betrachtung – das gesamte mögliche Konfliktpotential widerspiegelt. Erst nach Ermittlung dieses Umfangs erfolgt entweder durch Festsetzungen eine Konfliktlösung im Rahmen des Bebauungsplanes (z.B. Festsetzung von Emissionskontingenten, Ausschluss von Störfallbetrieben) oder durch Abwägung im Rahmen der Begründung und damit Aufzeigen von möglichen Lösungen für eine Konfliktlösung auf der nachgelagerten Genehmigungsebene. Dabei ist nicht ausschließlich auf notwendige Schutzabstände abzustellen; in die Planüberlegungen können auch technische Maßnahmen wie z.B. bauliche Vorkehrungen einbezogen werden. Letztendlich kann auch eine Ablehnung eines immissionsschutztechnischen Genehmigungsantrages der Konfliktlösung beitragen, unter der Voraussetzung, dass das jeweilige Fachrecht diese Möglichkeit eröffnet.

---

<sup>5</sup> BVerwG, Beschluss vom 30.08.1994 – 4B 105.94

Abschließend bleibt festzuhalten, dass ein Bebauungsplan nicht immer sämtliche Konflikte abschließend regeln kann oder muss. Es ist grundsätzlich eine Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzuges möglich. Der Umfang der Verlagerung sowie der von der Gemeinde zu treffenden Planüberlegungen ist abhängig von dem Planverfahren. Hierbei ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden.

Bei der Erweiterungsfläche wird ein bestehendes Dorfgebiet mit Gewerbegebiet überplant. Gleichfalls wird mittels Emissionskontingenten eine schalltechnische Regulierung der Fläche vorgenommen. Insofern werden nicht sämtliche in einem Gewerbegebiet möglichen Nutzungen umsetzbar sein. Aufgrund des bereits bestehenden Nebeneinanders von Mühlenbetriebe und schutzbedürftigen Nutzungen, ist von einer Umsetzbarkeit des Gewerbegebietes auszugehen. Die abschließende Überprüfung der Zulässigkeit weiterer Nutzungen hat im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Die Änderung des Bebauungsplanes überplant im Osten und Südosten sowohl einen Teilbereich des bestehenden Gle4 und Gle1. Die eben da getroffenen Festsetzungen werden vorliegend übernommen. Lediglich für das Gle1 entfällt die zuvor für das Dorfgebiet festgesetzte Lärmschutzanlage; diese wird gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet nicht mehr benötigt. Für das Gle4 entfällt die 3 m breite Anpflanzfestsetzung; zugleich wird die Baugrenze mit der des geplanten Gewerbegebietes verbunden.

Die Festsetzungen werden in Analogie der Nummerierungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mühle" getroffen, um eine bessere Nachvollziehbarkeit für die Gesamtfläche gewährleisten zu können.

## 2.1 Begründung der Festsetzungen

---

### Baugebiete

#### Gewerbegebiet

> Art der Baulichen Nutzung

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes zur Umsetzung des Planungszieles ist die Festsetzung des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO, welches aufgrund der schalltechnischen Regulierungen eingeschränkt wird. Zusätzlich werden die angrenzenden eingeschränkten Industriegebiete (Gle) übernommen und geringfügig angepasst. Die Flächen umfassen 0,61 ha, davon werden 0,50 ha erstmalig als GEE festgesetzt und 0,10 ha werden als Gle (Gle1, Gle4) weitestgehend übernommen.

Zum Berücksichtigen des Schallschutzes der schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>6</sup>, in dessen Ergebnis Emissionskontingente festgesetzt werden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1).

Das Schallgutachten hat aufgezeigt, unter welchen Rahmenbedingungen die geplanten Baugebiete realisierbar sind. Das Gewerbegebiet wird nach § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften

---

<sup>6</sup> BMH – Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH:  
Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "An der Mühle" in dem Ortsteil  
Flechtorf, Gemeinde Lehre. Gutachten Nr. 86144/ BP2023. Garbsen, 28.02.2023.

schalltechnisch gegliedert. § 1 Abs. 4 BauNVO gestattet es, eine eigenschaftsbezogene Gliederung vorzunehmen, um im Ergebnis der Planung bei bestimmten Schutzobjekten keine unzumutbaren Immissionen auftreten zu lassen. Hiervon wird durch eine Kontingentierung von Schallemissionen für das Gewerbegebiet Gebrauch gemacht.

#### > Maße der Baulichen Nutzung

Um die Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, der Bauweise und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des Nutzungsbedarfs mit 0,8 festgesetzt. Eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl wird nicht zugelassen; sie bildet zugleich die Obergrenze der Versiegelung. Im Sinne einer Nachverdichtung wird dieses als verhältnismäßig angesehen.

Als Resultat der Festsetzungen wird im Geltungsbereich eine versiegelbare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 0,49 ha erreicht.

In Analogie zu den bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Industriegebiete setzt der Bebauungsplan für die Höhenbeschränkung eine Trauf- und Firsthöhe fest. Entgegen der Trauf- und Firsthöhen in den Industriegebieten von 6,5 m respektive von 9,5 m, werden in dem Gewerbegebiet Firsthöhen von maximal 11,00 m und Traufhöhen von maximal 9,00 m benötigt. Der Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Firsthöhe wird entsprechend der Festsetzungen der Industriegebiete zwecks einheitlicher Regelung übernommen. Hier wurde auf die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Fahrbahnachse) der Jahnstraße und Raiffeisenallee abgestellt. Für die vorliegende Planung ist hier aufgrund der Nähe zur Raiffeisenallee nur eben diese maßgebend. Dabei liegt die mittlere Höhe der Raiffeisenstraße im Bereich des Gewerbegebietes bei rd. 83 m NHN, so dass sich eine maximal zulässige Firsthöhe bis rd. 94 m NHN ergibt. Durch den Bebauungsplan und die damit in Verbindung stehenden Planzeichenverordnung werden für den vorliegenden Plan Baugrenzen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgelegt. Sie halten im Allgemeinen einen Abstand von 3 m zum Rand der für die Bebauung vorgesehenen Flächen, für eine großzügige und möglichst flexible Nutzbarkeit der Grundstücke. Zugleich werden die angrenzenden Bereiche des Gle 1 und Gle 4 in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine durchgängige Bebaubarkeit mit Hauptanlagen durch Verbindung der Baugrenzen sicher zu stellen. In dem Baugebiet werden auch private Erschließungsstraßen angelegt werden. Die Abstände von Bebauung untereinander und der Bebauung zu diesen Erschließungen richtet sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

### **2.1.1 Verkehrsflächen/ Verkehrserschließung**

#### **Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinien**

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Ränder der Straßenverkehrsflächen zu anderen Nutzungen werden durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und zeichnerisch hervorgehoben. An den Geltungsbereich grenzt nördlich die Raiffeisenallee und westlich die K 38 (Alte Braunschweiger Straße). Das Plangebiet ist somit in das regionale Straßennetz sehr gut eingebunden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der nächstgelegene ÖPNV-Anschluss ist die Bushaltestelle "Braunschweiger Straße" in etwa 150 m in nordwestlicher Richtung. Die Haltestelle wird vom RegioBus 230 (Braunschweig – Wolfsburg) sowie von den Buslinien 218, 227, 231 und 386 bedient. Durch diese Anbindungsmöglichkeit können Teile der Beschäftigten und eventuell auch neu Beschäftigte den ÖPNV für den Weg zur Arbeit nehmen.

### **2.1.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Neue grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen, um eine Einschränkung innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Es werden lediglich die bestehenden Anpflanzfestsetzungen im Bereich der bestehenden Industriegebiete übernommen.

Eine dieser Maßnahmen (Textliche Festsetzung Ziffer 5) ist die festgesetzte Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a+b. Für diese Flächen gilt, dass auf jedem m<sup>2</sup> ist ein Laubgehölz, Hainbuche, Eberesche, Hasel, Roter Hartriegel, Liguster und ein eingriffeliger Weißdorn anzupflanzen. Zudem sind die Gehölze Artenweise in Gruppen von mind. Drei Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind min. drei verschiedene Arten zu pflanzen. Diese Gehölze sind zu unterhalten und im Falle eines Verlustes gleichartig zu ersetzen. Die Flächengröße von mindestens 150 m<sup>2</sup> ist im Zusammenhang mit der weiteren Verlängerung der Anpflanzfestsetzung im Osten zu sehen. Gleichzeitig wurden die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung für das Industriegebiet übernommen.

### **2.1.3 Sonstige Planzeichen**

#### **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches "des Bebauungsplans "An der Mühle" 3. Änderung wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Er umfasst rund 0,61 ha und beinhaltet vollständig die für die Nutzungsausdehnung der Flechtorfer Mühle vorgesehene Fläche, für die aktuell ein Planungsbedarf besteht.

#### **Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne**

Es werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "An der Mühle" 1 und 2 Änderung und die Urfassung in der 3. Änderung dargestellt.

#### **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Es werden verschiedene Nutzungen innerhalb des Plangebietes voneinander abgegrenzt. Es werden die Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) von den südlich und östlich gelegenen Flächen der eingeschränkten Industriegebiete (Gle) abgegrenzt. Die beiden Flächen, des eingeschränkten Industriegebietes (Gle1 und Gle4) werden zudem auch untereinander voneinander abgetrennt.

#### **Zuordnung**

Es werden innerhalb des Plangebietes mehrere Zuordnungen getroffen, welche mithilfe eines Kürzels innerhalb des Planes dargestellt werden. Das Kürzel A stellt den Bezugspunkt des Geltungsbereiches da, das Kürzel 2 betrifft die Immissionsschutz Maßnahmen, welche lückenlos miteinander verbunden werden müssen, und das Kürzel F legt die Anpflanzung und Erhaltung von Kletterpflanzen innerhalb des Teilbereiches Gle4 fest.

## Lärmschutzwand

Um die naheliegende Wohnbebauung von einer Lärmbelastung zu schützen wurde eine Lärmschutzwand zu der nördlichen liegenden Wohnbebauung festgesetzt.

## 2.2 Baugrund

Die folgenden Informationen über den Baugrund wurden dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®)<sup>7</sup> Ende März 2023 entnommen:

### Bergbau

Der Geltungsbereich und seine nähere Umgebung sind weitgehend frei von bergrechtlichen Bindungen wie Altverträge, Bergwerkseigentum, bergrechtlichen Bewilligungen, Einwirkungsbereichen, Erlaubnissen und Frackingstandorten. Nur ein Beeinflussungsbereich, das inaktive Ölschiefer-Feld Schandelah, liegt im Geltungsbereich wie im übrigen östlichen Gemeindegebiet vor

### Bodenkunde

Nach der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK500) liegt der Geltungsbereich weitflächig in der Bodeneinheit:

- Gley-Auenböden aus Auelehmen oder Auesanden (Talebene); verbreitet vergesellschaftet mit Gleyen aus verschiedenen Talsedimenten über glazifluviatilen Sanden und Tonen.

Nur am nordwestlichen Randbereich wird folgende Bodeneinheit angegeben:

- Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in flachen Senkenbereichen Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in Tälern Gleye aus umgelagerten Sanden, z.T. über Geschiebelehmen

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) liegen folgende Informationen vor:

- Geltungsbereich (weitgehend):
  - Bodenregion: Geest
  - Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen
  - Bodenlandschaft: Lehmgebiete
  - Bodentyp: Mittlerer Pseudogley (S3); Geotyp Sp//Lg
  - Grundwasserstand: – [keine Angaben].
  - Keine Exposition als schutzwürdiger Boden
- Westlicher Randbereich und damit im Übergang zu:
  - Bodenregion: Flusslandschaften
  - Bodengroßlandschaft: Auen und Niederterrassen
  - Bodenlandschaft: Weichselzeitliche Flussablagerungen
  - Bodentyp: Tiefer Gley (G4); Geotyp p//f(qN)
  - Grundwasserstand: Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): 3,5 dm u.GOF  
Mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW): 11 dm u.GOF.
  - Keine Exposition als schutzwürdiger Boden

<sup>7</sup> NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem ([www.nibis.lbeg.de/cardomap3](http://www.nibis.lbeg.de/cardomap3)).  
Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

## Geologie

Nach der Geologischen Übersichtskarte (M 1: 500.000) liegt der Geltungsbereich weitgehend in "Holozän/Ton, Schluff, Sand//Flussablagerungen (Auelehm, -sand)"

- Kein Sulfat Gesteine in bis zu 200 m unter dem Gelände zu erwarten.
- Geothermie Gefährdungsbereich durch Bergbau und Kohlenwasserstoff-Lagerstätten/ -Speicher

## Ingenieurgeologie

Die Bodenklassenübersichtskarten zeigen die räumliche Verbreitung der verschiedenen Bodenklassen/ Baugrundtypen in Tiefen bis zu 2 m. Darunterliegende Schichten lassen sich aus den Karten nicht immer ableiten. Aus den Bodenklassen/ Baugrundtypen können generelle Informationen für Gründungsmaßnahmen und ggf. weitere Sicherheitsmaßnahmen abgeleitet sowie gezielte projektbezogene Untersuchungen geplant werden. Sie können keine Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 (DIN 4020) ersetzen.

Geltungsbereich, weitflächig:

- Vorherrschende Bodenklasse 0-2 m: 5 - Schwer lösbar Bodenart
- Baugrundklasse: Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies.
- Gefahrenhinweiskarte – Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund (ISHB50):
  - Nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen, gut tragfähige Locker- und Festgesteine.

Geltungsbereich, schmaler Streifen im Westen:

- Vorherrschende Bodenklasse 0-2 m: 2 – 4
- Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.
- Gefahrenhinweiskarte – Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund (ISHB50).
  - Nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen, gut tragfähige Locker- und Festgesteine.

## Bodenschutz

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durch-

mischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangs-konzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenver-dichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Ausbauplanung und der Ausführung integriert werden.

## 2.3 Brandschutz

---

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes für den Geltungsbereich sind im Rahmen der Bauantragsstellung einvernehmlich zwischen den Bauherren, dem Gemeinde-brandmeister und dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt zu regeln.

## 2.4 Denkmalschutz

---

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, archäologische Fundstellen nicht bekannt. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandene denkmalrecht-liche Kennzeichnung einer landwirtschaftlichen Hofstelle besteht nicht mehr. Nur der benachbarte historische Gebäudekomplex der Flechtorf Mühle (Verwaltungsgebäude und Mühlenhaus an der Schunter) ist ein Baudenkmal und sollte in der Planung beachtet werden. Soweit im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale im Sinne des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind, gelten die allgemeinen Verhaltensmaßregeln des § 14 NDSchG, insbesondere die Meldepflicht über den Fund gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt.

## 2.5 Immissionsschutz: Schall

---

Mit Blick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets und für bestehende Nutzungen im Umfeld, wurde das Vorhaben einer schalltechnischen Untersuchung<sup>8</sup> unterzogen. In Anbetracht der Bestandsnutzung durch die Mühle wurde die planbedingte Gewerbelärmvorbelastung entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes "An der Mühle", respektive seiner 2. Änderungen in die Berechnungen eingestellt.

Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnnutzungen und Mühlenbetrieb wird hierbei für den Bestand auf eine historisch gewachsene Gemengelage abgestellt. Da es sich grundsätzlich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, wird die Be-rechnung in Analogie zu den bestehenden Baugebieten geführt, um hier eine Ver-gleichbarkeit herstellen zu können. Die textlichen Festsetzungen verweisen hierzu auf die weitere Anwendbarkeit der schalltechnischen Berechnungsgrundlagen.

Für die bestehenden eingeschränkten Industriegebiete werden hierbei die Emissions-kontingente der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Für das erstmalig geplante Gewerbegebiet ermittelt das Gutachten Emissionspegel tags von 58 dB(A) und nachts von 43 dB(A). Hiermit werden Emissionskontingente festgesetzt, welche unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) liegen. Folgerichtig kommt das Gutachten zu der Aussage, dass in der Nachbarschaft zu einer Unterschreitung

---

<sup>8</sup> BMH – BONK-MAIRE-HOPPMANN PARTGMBB: Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "An der Mühle", 3. Änderung und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Erweiterung der Flechtorfer Mühle. Gutachten 86144/ BP2023. Garbsen, 28.02.2023.



---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

der maßgebenden Orientierungswerte, bzw. im Bereich der Jahnstraße aufgrund der Entfernung zu keiner Pegelerhöhung kommt.

## 2.6 Kampfmittelbelastung

---

(Wird im weiteren Planverfahren ergänzt)

## 2.7 Ver- und Entsorgung

---

Der Planbereich liegt im seit Jahrhunderten gewachsenen Siedlungskern Flechtorfs und ist daher grundsätzlich in die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme einbindbar. So kann die Ver- und Entsorgung weiterhin über die Flechtorfer Mühle abgewickelt werden.

## 2.8 Natur und Landschaft

---

### 2.8.1 Eingriffsregelungen

---

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"<sup>9</sup> (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

- **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

- **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

---

<sup>9</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

**• Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

**• Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen.

▪ Zitatende

Für die Flächen kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter **Boden** und **Fläche** zu erwarten sind.

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Biotopkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die jeweilige Bewertung der Schutzgüter, die Beurteilung des Eingriffs sowie die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen werden auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den Aktualisierungen von 1/2006 und 1/2012) vorgenommen. Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt nach der Wertstufenskala nach Bierhals, von Drachenfels und Rasper (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004).

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

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

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach dem Eingriff							
Ist-Zustand				Planung			
Festsetzung/ Nutzung Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Festsetzung/ Nutzung Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
MD (Gesamt)	0,50			Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (Gesamt)	0,50		
MD (GRZ <sub>II</sub> 0,6)	0,30	0	0	GEe; GRZ <sub>II</sub> 0,8	0,40	0	0
MD; nicht versiegelbar 0,4	0,20	1	0,20	GEe; nicht versiegelbar	0,10	1	0,10
Eingeschränktes Industriegebiet Gle1	0,07	0	0	Eingeschränktes Industriegebiet Gle1	0,07	0	0
Eingeschränktes Industriegebiet Gle 4 (Gesamt)	0,03			Eingeschränktes Industriegebiet Gle 4 (Gesamt)	0,03		
Gle4 mit Bepflanzung; Strauch Baumhecke (HFM)	0,02	3	0,05	Gle4 mit Bepflanzung	0,004	3	0,01
Gle4 ohne Bepflanzung	0,01	0	0	Gle4 ohne Bepflanzung	0,03	0	0
Summe	0,61		0,25	Summe	0,61		0,11
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)</b>			<b>0,25</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung – Ziel-Zustand)</b>			<b>0,11</b>
Flächenwert der Eingriffsfläche (nur Grünordnung) nach dem Eingriff (Planung)				0,11			
abzüglich Flächenwert der Eingriffsfläche (nur Grünordnung) vor dem Eingriff (Ist- Zustand)				[-] 0,27			
Summe Negative Differenz >> extern auszugleichendes Defizit Werteinheiten				<b>- 0,14</b>			

Summe gleich 0: Ausgleich wird am Eingriffsort erreicht  
 Summe größer 0: Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert  
 Summe kleiner 0: Eingriff wird am Eingriffsort nicht ausgeglichen (externer Kompensationsbedarf)

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,11 Werteinheiten (WE/ ha), der des Bestandes (Ist-Zustand) 0,25 WE/ ha. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 0,14 Werteinheiten/ ha.

Dies entspricht einer Fläche von 0,14 ha bei einer Aufwertung um eine Werteinheit/ ha. bzw. einer Fläche von 0,07 ha bei einer Aufwertung um zwei Werteinheiten/ ha. Dieses Defizit ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

Hierzu werden im weiteren Planverfahren entsprechende Flächen gesichert.

### 2.8.2 Artenschutz

## 3.0 Umweltbericht

### 3.1 Einleitung

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Er wird im Zuge der

---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Planaufstellung nach erfolgter Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortgeschrieben.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit bzw. bei den Änderungsflächen des bestehenden Bebauungsplans der bauleitplanerisch festgesetzte Zustand zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

### **3.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Mühle" ist notwendig, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) die bauliche Nutzung des Geltungsbereichs durch den Gewerbebetrieb "Flechtorfer Mühle" planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu wird im Geltungsbereich von rd. 0,61 ha im Wesentlichen ein rd. 0,50 ha großes eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) für die Mühlennutzung festgesetzt. Des Weiteren werden zwei Flächenanteile bestehender eingeschränkter Industriegebiete (Gle) mit zusammen rd. 0,10 ha sowie für grünordnerische Maßnahmen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit rd. 0,004 ha im Gle4 übernommen. Die versiegelbare Grundfläche wird in allen Baugebieten einheitlich durch Grundflächenzahlen von 0,8 bestimmt.

Konkret sollen im Geltungsbereich und östlich angrenzend Gebäude für die Mischung von Rohprodukten sowie für Verpackung, Lagerung und Kommissionierung errichtet werden können. An der Alten Braunschweiger Straße (K 38) ist zudem ein Geschäft für den Werksverkauf vorgesehen.

### **3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

---

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>10</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>11 12</sup>
- Schutz des Bodens <sup>13 14 15</sup>
- Schutz von Kulturgütern <sup>16</sup>

---

<sup>10</sup> BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz.

<sup>11</sup> BIMSCHG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

<sup>12</sup> DIN 18005-1: 2002-07: "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung".  
DIN 18005-1 BEIBLATT 1: 1987-05: "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.  
Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

<sup>13</sup> BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

<sup>14</sup> TR BODEN: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen:  
Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial.  
Stand: 05.11.2004. Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

<sup>15</sup> BAUGB: Baugesetzbuch.

<sup>16</sup> NDSCHG: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

---

 Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms<sup>17</sup>, des Landschaftsrahmenplans<sup>18</sup> für den Landkreis Helmstedt, des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans<sup>19</sup> der Gemeinde Lehre sowie den Umweltkarten Niedersachsen<sup>20</sup> sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver)<sup>21</sup> entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Ferner wurden zur Beurteilung der durch die konkrete Planung ausgelösten Emissionen ein Schallgutachten<sup>22</sup> erstellt. Des Weiteren wurde der erfolgte Eingriff in die Umwelt beachtet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### 3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

---

#### 3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

---

##### Bestand

Die für die vorliegende Planung maßgebliche Fläche ist nach dem bisherigen Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Sie ist entsprechend landwirtschaftlich, gewerblich und/oder zum Wohnen nutzbar. Die Bebauung mit einer (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle wurde vor kurzem entfernt.

##### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Fläche des bisherigen Dorfgebiets landwirtschaftlich, gewerblich oder zum Wohnen nutzbar und entsprechend neu bebaubar.

#### 3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

---

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, mittlere und erhebliche Auswirkungen.

- 
- |    |                                     |  |
|----|-------------------------------------|--|
| 17 | RROP:                               | Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 und seine 1. Änderung.  |
| 18 | LRP:                                | - Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Birkigt – Quentin (Verf.), Adelebsen, 2004.<br>- Landschaftsrahmenplan Fortschreibung (Entwurf 2020). Entera Umweltplanung & IT (Verf.), Hannover, 09.2016.   |
| 19 | LP LEHRE:                           | Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Urfassung und Teilfortschreibung 2015). J.-M. Schmerber (Verf.), Wolfenbüttel, 2006 und 2015.  |
| 20 | UMWELTKARTEN:                       | Umweltkarten Niedersachsen ( <a href="http://www.umweltkarten-niedersachsen.de">www.umweltkarten-niedersachsen.de</a> ). Hrsg.: Nieders. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).  |
| 21 | NIBIS®:                             | Niedersächsisches Bodeninformationssystem ( <a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3">https://nibis.lbeg.de/cardomap3</a> ). Hrsg.: Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).   |
| 22 | BMH – BONK-MAIRE-HOPPMANN PARTGMBB: | Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "An der Mühle", 3. Änderung und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Erweiterung der Flechtorfer Mühle. Gutachten 86144/BP2023. Garbsen, 28.02.2023. |

### **a) Schutzgut Mensch**

Innerhalb von Bauphasen ist in deren Umgebung mit einer Störung durch Geräusche, Erschütterungen und Stäuben zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie der TA-Lärm, zu begrenzen. Diese Auswirkungen sind auch unter dem Rahmen der bisherigen Bauleitplanung zulässig. Insofern führt die vorliegende Änderung der Baugebietskategorie und der Versiegelbarkeit zu keinen erstmaligen bzw. neuen Auswirkungen in der Bauphase.

Die Änderung der Baugebietskategorie von Dorfgebiet in Gewerbegebiet führt zu einem nutzungsbedingt höheren Emissionspotenzial. Von Relevanz ist hier insbesondere die Lärmentstehung durch die gewerbliche Nutzung, einschließlich ihrer Verkehre. Die Auswirkungen auf das Wohnen in der Umgebung können nutzungsbedingt erheblich sein. Anlagenbedingt werden geringe oder allenfalls mittlere Auswirkungen erwartet.

Zum Aspekt des Schall-Immissionsschutzes wurde ein Gutachten eingeholt, dessen Ergebnisse in die Planung des Bebauungsplans eingeflossen sind. Hinsichtlich des Lärms sind Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz notwendig geworden. Durch diese Maßnahmen liegen die Lärmauswirkungen, die durch die vorliegende Planung hervorgerufen werden, im gering erheblichen Bereich.

### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Schutzgebiete

Vorhandene naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte gibt es keine im Geltungsbereich. Die nächstgelegenen sind:

- EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. V 48; EU-Kennzahl 3631-331): südöstlich in etwa 870 m; nördlich in etwa 1,2 km; nordöstlich in etwa 2,6 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (landesinterne Nr. FFH 102; EU-Kennzahl 3630-301): südöstlich in etwa 870 m.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. FFH 101; EU-Kennzahl 3629-301): nördlich in etwa 1,2 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
- Naturschutzgebiet "Beienroder Holz" (NSG BR 165), südöstlich in etwa 870 m.
- Naturschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (NSG BR 176), nördlich in etwa 1,2 km.
- Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" (LSG HE 20), südlich in etwa 32 m, westlich in etwa 56 m.
- Landschaftsschutzgebiet "Beienroder Holz" (LSG HE 1), südlich in etwa 770 m.

#### Tierwelt und Bewuchs

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil des seit Jahrhunderten baulich genutzten Ortskerns Flechtorfs. Im bisher geltenden Bebauungsplan ist in dem dort festgesetzten Dorfgebiet eine Versiegelbarkeit von bis zu 60 % bestimmt. Im Nordwesten steht die teilweise alte Gebäudegruppe einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer großen und wenig bewachsenen Hoffläche. Der südliche Bereich wird von einem Wohnhausbungalow mit großem Hausgarten (Rasenfläche) und einer Gehölzfläche mit Nadel- und Laubbäumen eingenommen.

Der LRP 2004 bewertet die Bedeutung der Fläche mit "Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit)"<sup>23</sup>. Der LRP (Entwurf) bewertet sie als "Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wert I)", den südlichen Rand als "Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Wert II)"<sup>24</sup>.

Die bauliche Nutzbarkeit des Geltungsbereichs wird bereits durch den bisher bestehenden Bebauungsplan geregelt. Der Abbruch vorhandener Bebauung und die Neubebauung sind dadurch bereits grundsätzlich möglich, ein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Unabhängig von der grundsätzlichen Zulässigkeit baulicher Vorhaben, müssen die artenschutzrechtlichen Belange bei der Planung und Ausführung beachtet werden. In Folge dessen birgt jede Änderung der baulichen Nutzung mit deren Beginn (Bauphase) und dauerhaft in der Betriebsphase ein erhebliches artenschutzrechtliches Eingriffspotenzial in die Tier- und Pflanzenwelt. Zu dessen Prüfung wurde der Bereich fachplanerisch untersucht. Artenschutzrechtliche Belange stehen einer Baufeldfreimachung und einer Neubebauung nicht entgegen, sodass derzeit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### c) Schutzgut Fläche

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme durch rd. 0,61 ha Baugebiet für die weitere bauliche Siedlungsentwicklung vor. In den Baugebieten dürfen zukünftig bis zu 80 % des Bodens versiegelt dürfen, statt bisher bis zu 60 %. Die planungsbedingten Auswirkungen beginnen mit Planungsabschluss und sind dauerhaft. Sie werden aufgrund der relativ geringen Größe und dem Vorteil der Verdichtung der Siedlungsnutzung im Siedlungsbestand als allenfalls mittlere Auswirkungsschwere bewertet.

### d) Schutzgut Boden

Für Auskünfte zur allgemeinen Bodenbeschaffenheit wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS<sup>®</sup>) genutzt. Der Geltungsbereich liegt u.a. im Bereich folgender Charakteristika:

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 500.000 (BÜK 500) ist die vorliegende Bodeneinheit<sup>25</sup>:

- Geltungsbereich (weitgehend):  
Gley-Auenböden aus Auelehmen oder Auesanden (Taleböden); verbreitet vergesellschaftet mit Gleyen aus verschiedenen Talsedimenten über glazifluvialen Sanden und Tonen.
- Nordwestlicher Randbereich und damit im Übergang zu:  
Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in flachen Senkenbereichen Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in Tälern Gleye aus umgelagerten Sanden, z.T. über Geschiebelehmen.

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50)<sup>25</sup> liegen folgende Informationen vor:

<sup>23</sup> LRP 2004: ebenda: Karte 1 – Wichtige Bereiche: Arten und Lebensgemeinschaften.

<sup>24</sup> LRP (ENTWURF): ebenda: Karte 1 – Arten und Biotope.

<sup>25</sup> NIBIS<sup>®</sup>: ebenda: Thema Bodenkunde.

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Geltungsbereich (weitgehend):
 

Bodenregion:	Geest
Bodengroßlandschaft:	Geestplatten und Endmoränen
Bodenlandschaft:	Lehmgebiete
Bodentyp:	Mittlerer Pseudogley (S3); Geotyp Sp//Lg
Schutzwürdiger Boden:	Nein
- Westlicher Randbereich und damit im Übergang zu:
 

Bodenregion:	Flusslandschaften
Bodengroßlandschaft:	Auen und Niederterrassen
Bodenlandschaft:	Weichselzeitliche Flussablagerungen
Bodentyp:	Tiefer Gley (G4); Geotyp p//f(qN)
Schutzwürdiger Boden:	Nein

Nach der der Ingenieurgeologischen Karten 1: 50.000 (IGK 50) liegt vor<sup>26</sup>

- Geltungsbereich (weitgehend):
 

Baugrundklassen:	Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies
Geologische Beschreibung:	Geschiebelehm, -mergel, Fließerde: Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch mit Stein und Geröllbeimengungen, Sandlagen/ -linsen, Kieslagen/ -linsen (DIN 18196: SU*, ST*, UM, TM, lag(GE, SE))
Tragfähigkeit:	mittel
Hinweis:	steife bis halbfeste Konsistenz, mittel bis sehr frostempfindlich, Staunässe
- Westlicher Randbereich und damit im Übergang zu:
 

Baugrundklassen:	Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert
Geologische Beschreibung:	Fluss- und Schmelzwasserablagerungen: Sand, Kies (DIN18196: SE, SW, SU, GE, GW, GU)
Tragfähigkeit:	gut
Hinweis:	In Tälern oft hoher Grundwasserstand

Die Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen) 1: 50.000, zeigt vorherrschende Bodenklasse für die Tiefe von 0-2 m<sup>27</sup>:

- Geltungsbereich (weitgehend): Schwer lösbare Bodenart (Bodenklasse 5).
- Westlicher Randbereich und damit im Übergang zu:
 

	Fließende Bodenarten und mittelschwer lösbare Bodenarten (Bodenklasse: 2 und 4).
Geologische Beschreibung:	Fluss- und Schmelzwasserablagerungen: Sand, Kies (DIN18196: SE, SW, SU, GE, GW, GU)
Tragfähigkeit:	gut
Hinweis:	in Tälern oft hoher Grundwasserstand

Nach den Gefahrenhinweiskarten 1:50.000 liegen vor<sup>28</sup>

<sup>26</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Ingenieurgeologie.

<sup>27</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Ingenieurgeologie.

<sup>28</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Ingenieurgeologie.



Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Keine Erdfall- und Senkungsgebiete, keine Geogefahren durch Massenbewegungen oder setzungs- und hebungsempfindlichen Baugrund.

Geotope oder Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich und seine Umgebung nicht bekannt.

Der LRP 2004 sieht die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt als 'stark beeinträchtigt' (Stufe 2-3 von 4)<sup>29</sup>.

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Die betriebsbedingten Auswirkungen entsprechen in etwa den baubedingten und der derzeitigen Auswirkungen. In der Bauphase ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen von schwerem Gerät zu rechnen, welche den Boden verdichten können. Innerhalb der Versiegelungen und Teilversiegelungen werden dauerhaft erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes erzeugt, da hier die natürlichen Bodenfunktionen verhindert werden. Die vorliegende Planung erzeugt durch die Vergrößerung der baulichen Nutzbarkeit um 20 % der Grundfläche einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu behandeln und auszugleichen ist.

#### e) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich nicht. In 40 m in südlicher Richtung verläuft die Schunter. Damit gehört der Planbereich hinsichtlich des Abflusses des Oberflächenwassers zum Einzugsgebiet der Schunter, die über Oker, Aller und Weser in die Nordsee entwässert<sup>30</sup>. Die Hochwasserschutz- und Risikogebiete der Schunter reichen nicht bis an den Geltungs-/ Änderungsbereich heran<sup>31</sup>. Der LRP 2004 äußert zur Funktionsfähigkeit des Oberflächenwassers im Naturhaushalt, dass das Retentionsvermögen im Geltungsbereich 'stark beeinträchtigt' ist. Der Anteil des nicht zur Versickerung gelangenden Niederschlagswassers (Oberflächenabfluss und Verdunstung) ist 'mittel'<sup>32</sup>.

Die Plangebiete gehören zum Grundwasserkörper 'Oker mesozoisches Festgestein rechts'(DE\_GB\_DENI\_4\_2107). Nach den Angaben des niedersächsischen Bodeninformationssystems, hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK500), liegt der Geltungsbereich u.a. im Bereich folgender Charakteristika:

Informationen nach der hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (HÜK 500)<sup>33</sup> und zu Wasserschutzgebieten<sup>34</sup>:

- Mengenzustand gut
- Chemische Zustand (gesamt) gut
- Hydrologische Räume/ Teilräume - 05 Mitteldeutsches Bruchschollenland  
- 053 Subherzyne Senke  
- 05304 Wolfsburger Hügelland und Lappwald
- Trinkwasserschutzgebiet (WSG) "Groß Brunsrode" (Gebietsnr. 03154014101), nordwestlich in etwa 1,6 km.

<sup>29</sup> LRP 2004: ebenda: Karte 2 – Wichtige Bereiche: Boden.

<sup>30</sup> UMWELTKARTEN: ebenda: Thema Hydrogeologie >Hydrographische Karten.

<sup>31</sup> UMWELTKARTEN: ebenda: Thema Hochwasserschutz >Überschwemmungsgebiete.

<sup>32</sup> LRP 2004: ebenda: Karte 4 – Wichtige Bereiche: Oberflächengewässer.

<sup>33</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Hydrogeologie.

<sup>34</sup> UMWELTKARTEN: ebenda: Thema Hydrologie >Wasserschutzgebiete.

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (HÜK 500)<sup>33</sup> liegen folgende Informationen vor:

- Geltungsbereich
 

Deckgestein Leitertyp:	Porengrundwasserleiter
Deckgesteine Durchlässigkeit:	stark variabel
Schutzpotenzial Deckgestein:	hoch
Hydrogeologische Einheit	Flussablagerungen, Hang- und Schwemmablagerungen.

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50)<sup>35</sup> liegen folgende Informationen vor:

- Geltungsbereich (weitgehend):
 

Grundwasserstand:	Grundwasserstufe 7: –
	Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): >20 dm u.GOF
	Mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW): >20 dm u.GOF.
- Westlicher Randbereich und damit im Übergang zu:
 

Grundwasserstand:	Grundwasserstufe 3: Mittel
	Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): ≤ 4 dm u.GOF
	Mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW): >8 - 13 dm u.GOF.

#### f) Schutzgut Klima/ Luft

Der LRP 2004 sieht im Geltungsbereich die Funktionsfähigkeit des Schutzguts Klima/ Luft im Naturhaushalt und für den Menschen als stark beeinträchtigt, da er im Wirkungsraum des im Zusammenhang bebauten Ortes Flechtorf liegt.

Die Vergrößerung der Bebaubarkeit hat prinzipiell Auswirkungen auf das Eingriffspotenzial auf das Schutzgut Klima/ Luft, beginnen mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Das erstmalige Auswirkungspotenzial wird aufgrund der geringen Größe und der geringen Intensität der Nutzung als gering bis mittel bewertet.

#### g) Schutzgut Landschaft

##### Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" (LSG HE 20);  
südlich in etwa 32 m und westlich in etwa 57 m.
- Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11);  
südöstlich in etwa 6,1 km, ohne Bedeutung für das Plangebiet.

##### Allgemeine Bestandsangaben

Der Geltungsbereich ist laut Angaben des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Teil folgender naturräumlicher Gliederung

Haupteinheit	Hügel- und Bergland
Region	Börden (7)
Unterregion	Ostbraunschweigisches Hügelland (7.2)

sowie folgender biogeografischer Gliederung:

Naturräumliche Haupteinheiten:	Atlantische biogeographische Region, teilweise kontinental geprägt.
--------------------------------	---

<sup>35</sup> NIBIS®: ebenda: Thema Hydrogeologie.

---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Das Bundesamt für Naturschutz (BfN) zeigt wiederum folgende Landschaftsgliederung:  
Großlandschaft: Norddeutsches Tiefland  
Landschaft: Ostbraunschweigisches Flachland (62401).  
Das Ostbraunschweigische Flachland ist vom Grundsatz her eine gehölz- bzw. waldreiche, ackergeprägte Kulturlandschaft.

Der LRP 2004 nimmt folgende Gliederung und Bewertung vor:<sup>36</sup>

Naturräumliche Region Börden (Nr. 7)  
Ökologische Landschaftseinheit Lehrer Lehmplatten- und Hügelland (Nr. 6)  
Er bewertet den Geltungsbereich und weite Bereiche nördlich des Mühlengrabens Flechtorf zum Aspekt "Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft" mit 'mäßig beeinträchtigt'.

Der LRP (Entwurf) gliedert und bewertet nach anderer Systematik:<sup>37</sup>

Landschaftsbildeinheit: Ostbraunschweigisches Hügelland (7.2)  
- Siedlungsgebiet, dörflich geprägt (Einheit 213)  
- ohne Bewertung.

Die Planung liegt innerorts in Flechtorf. Sie hat daher und aufgrund der geplanten Begrenzung der baulichen Höhe nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

#### **h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Bau- und archäologische Bodendenkmale oder Geotope sind im Planbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Es gibt in der näheren Umgebung als Baudenkmal nur den historischen Gebäudekomplex der Flechtorfer Mühle südlich des Plangebiets (Verwaltungsgebäude und Mühlenhaus an der Schunter; Objekt-ID 32661450; Objekt-Nr. 95).

Das Plangebiet liegt in dem Bergrechtlichen Beeinflussungsbereich "Feld Schandelah" aufgrund eines Ölschiefervorkommens, der Status hierfür ist inaktiv. Weitere bergrechtliche Sachverhalte (Bergwerkseigentum, Bewilligungen Einwirkungsbereiche Erlaubnisse) sind nicht vorhanden.

Das Schutzgut wird in der Bau- und der Betriebsphase als von keinen oder von geringen Auswirkungen betroffen bewertet.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen**

---

#### **a) Schutzgut Mensch**

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch planungsbedingten Lärm sind bauleitplanerisch auszuschließen. Aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachten wurden daher Festsetzungen getroffen, die eine unangemessene Belastung des umliegenden Wohnens durch Lärm durch die Festsetzung von maximal in den Baugebieten zulässigen Lärmkontingente verhindert.

#### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geplant wird.

---

<sup>36</sup> LRP 2004: ebenda: Karte 6 – Wichtige Bereiche: Vielfalt Eigenart und Schönheit.

<sup>37</sup> LRP (ENTWURF): ebenda: Karte 6 – Landschaftsbild.

**c) Fläche**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche geplant wird.

**d) Schutzgut Boden**

Die erheblichen Eingriffe durch Bodenversiegelung werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz behandelt. Der sich ergebende Ausgleich wird durch die Planung geregelt werden. In der Gesamtschau wird das Schutzgut Boden nur gering beeinträchtigt werden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung (z.B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) und Vergeudung (z.B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangs-konzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

**e) Schutzgut Wasser**

Dauerhafte Maßnahmen werden nicht erforderlich, da durch das Vorhaben kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser geplant wird.

**f) Schutzgut Klima/ Luft**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft geplant wird.

**g) Schutzgut Landschaft**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaft geplant wird.

**h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter geplant wird.

**3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Ziel der Planung ist die Erweiterung der bestehenden Produktions- und Logistikanlagen der Flechtorfer Mühle. Bei Verzicht auf die vorliegende Planung muss das Unternehmen

---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

ihre Tätigkeiten weiterhin dezentral fortführen und es kann zu keinem bis zu einem sehr geringen Wachstum kommen für das Unternehmen. Eine Erweiterung wie in der Planung vorgestellt würde lokale Arbeitsplätze sichern. Die Flächen sind die einzige Möglichkeit für die Flechtorfer Mühle ihr Betriebs Gelände zu erweitern, da es in westlicher, nördlicher und auch östlicher Richtung durch die Wohnbebauung und durch mehrere Straßen (Alte Braunschweiger Straße, Raiffeisenallee und die Jahnstraße) eingegrenzt ist. In südlicher Richtung liegt direkt die Schunter, welche direkt an das Betrieb Gelände angrenzt, und das Auen Gebiet der Schunter.

### **3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

---

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht festgesetzt. Es befinden sich auch keine im Umfeld der Planung.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) sowie die Umweltkarten Niedersachsen des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zum Planungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Um die Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermitteln und zu minimieren, wurden zudem ein Schallgutachten angefertigt und daraus ableitend Emissionsbegrenzungen festgesetzt.

Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern und mit ihrem Fachwissen zur Planung beizutragen.

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

### **3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

---

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren. Im Übrigen wird die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans eintreten, gem. § 4c BauGB überwachen.

### 3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

---

Der vorliegende Bauleitplan setzt im Geltungsbereich von etwa 0,61 ha im Wesentlichen rd. 0,50 ha ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) für die erstmalig bauliche Nutzung, rd. 0,10 ha eingeschränktes Industriegebiet (Gle1+4), rd.0,003 ha grünordnerische Festsetzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (brutto) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; tlw. in Überlagerung über Sondergebieten) fest.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass das Schutzgut 'Mensch' durch die vorliegende Planung aufgrund von Schallemissionen der Baugebiete einschließlich des ihnen zuzurechnenden Verkehrs betroffen ist. Auf Grundlage der entsprechend fachplanerisch ermittelten Immissionen wurde der Bebauungsplan durch die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen derart gestaltet, dass im umgebenden Wohnen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich gewahrt werden.

Ferner wird das Schutzgut Boden durch die Vergrößerung der Bebaubarkeit erheblich beeinträchtigt. Dieser Umstand wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt und der Eingriff durch die Ausgleichsmaßnahmen in der Gesamtschau auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Fläche', 'Klima/ Luft', 'Wasser', 'Landschaft' sowie 'Kultur und Sachgüter' werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Zur Kompensation des planungsbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt werden in der weiteren Bearbeitung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmen sein.

### 3.3.4 Quellennachweise

---

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des G vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung".  
DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung."  
Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU): Niedersächsische Umweltkarten: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de).

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®): [www.nibis.lbeg.de/cardomap3](http://www.nibis.lbeg.de/cardomap3).
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD): Denkmalatlas Niedersachsen: Denkmal.Viewer: [www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas](http://www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:  
-Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 2008.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Landkreis Helmstedt (Hg.). Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (Teilfortschreibung – Entwurf 2020). Landkreis Helmstedt (Hg.). entera – Umweltplanung & IT (Verf.). Hannover, 2016-2020.

#### 4.0 Flächenbilanz

Art der Nutzungen	Fläche	Anteil
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	0,50 ha	82,9%
Eingeschränktes Industriegebiet (Gle1 0,073 ha; Gle4 0,031 ha)	0,10 ha	17,1 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Überlagerung über Gle4)	0,003 ha	0,6 %
<b>Summe Grundfläche Geltungsbereiche</b>	<b>0,61 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanung

*(Werden im weiteren Planverfahren ergänzt)*

#### 6.0 Ablauf des Planausstellungsverfahrens

##### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gefasst.

##### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplans im Rathaus der Gemeinde Lehre vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

##### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und**

---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, Landkreis Helmstedt

### **der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

### **Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

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

---

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **7.1 Planungsziel**

Die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Mühle" ist notwendig, um auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung im etwa 0,62 ha großen Fläche die bauliche Nutzung durch die Flechtorfer Mühle planungsrechtlich vorzubereiten.

In den Flächen der vorliegenden Planung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, diese darf um bis zu maximal 50 % überschritten werden.

---

### **7.2 Berücksichtig der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

---

## **8.0 Verfahrensvermerk**

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan und die Begründung der örtlichen Bauvorschrift haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... im Rathaus der Gemeinde Lehre öffentlich ausgelegen. Sie wurden in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Lehre, den .....

.....  
(Bürgermeister)