Gemeinde Lehre

Ortsteil Flechtorf

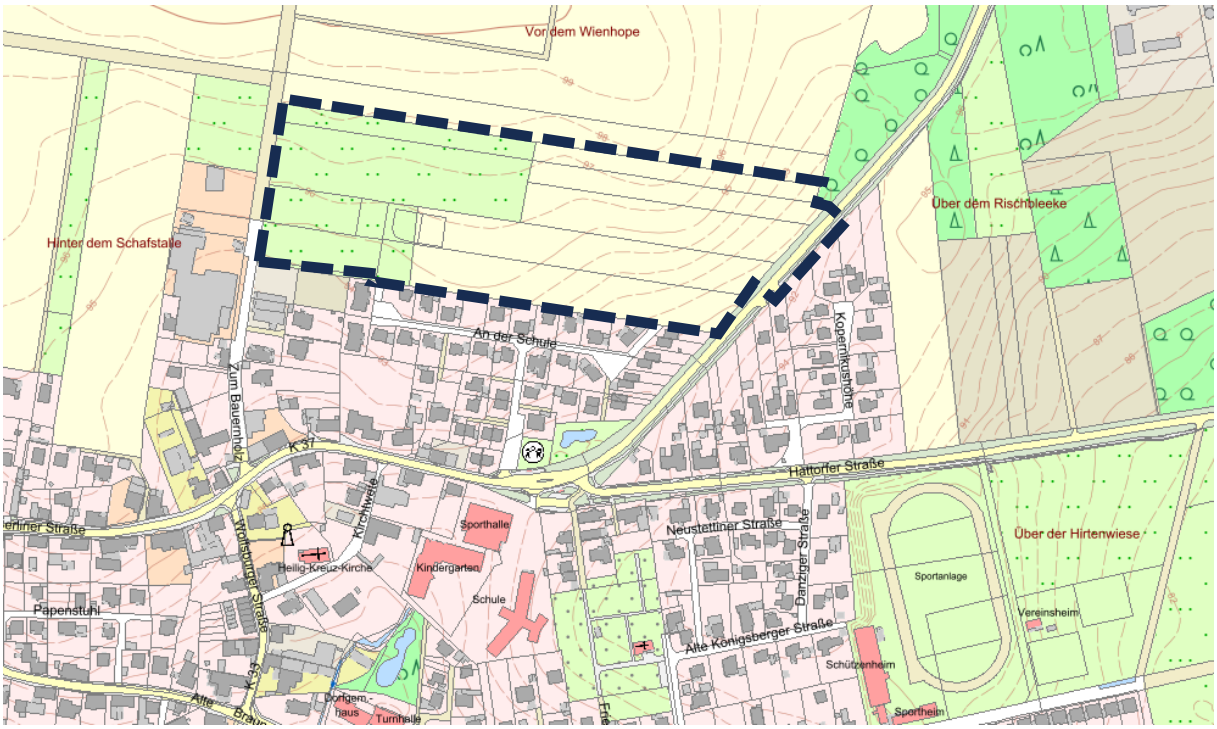
Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“

mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf der Begründung

zur erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Planungsstand: August 2025



Übersichtskarte Planbereich – Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2025)

Planverfasser:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Hannover

Arndtstraße 19, 30167 Hannover
0511 123 208 – 30
info-hannover@nlg.de
www.nlg.de

Gemeinde Lehre

Inhaltsverzeichnis

1. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans 1
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 1
1.2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets 1
2. Planungsverfahren 2
3. Ausgangssituation 3
3.1. Geländeverhältnisse 3
3.2. Aktuelle und angrenzende Nutzungen 3
3.3. Erschließung und technische Infrastruktur 3
3.4. Natur, Landschaft und Umwelt 3
3.5. Bodenbeschaffenheit 4
3.6. Immissionen, Altlasten und Kampfmittel 4
3.7. Eigentumsverhältnisse 5
4. Übergeordnete und sonstige Planungen 5
4.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
4.2. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 5
4.2. Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 6
4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 7
4.4. Sonstige Planungen 8
5. Ziele und Planungskonzept 9
5.1. Planungsziele 9
5.2. Planungskonzept 9
6. Festsetzungen des Bebauungsplans 11
6.1. Art der baulichen Nutzung 11
6.2. Maß der baulichen Nutzung 12
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 14
6.4 Festsetzungen und Regelungen zum Immissionsschutz 15
6.5 Planungen und Maßnahmen und Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
6.6. Verkehrsflächen 23
6.7. Ver- und Entsorgung 24
6.8. Boden 27
6.9. Flächenbilanz 28

7. Hinweise 28
7.1 Hinweise 28
8. Örtliche Bauvorschriften 30
9. Auswirkungen des Bebauungsplans 32
9.1 Erschließung 32
9.2 Ver- und Entsorgung 32
9.3 Wirtschaftliche Belange 33
9.4 Soziale Belange 33
9.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege 33
9.6 Belange der Landwirtschaft 34
9.7 Belange der Denkmalpflege 34
9.8 Auswirkungen auf private Belange 34
10. Durchführung des Bebauungsplans und bodenordnende Maßnahmen 35
11. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 35
12. Verfahren 36
13. Fachgutachten und Anlagen 38

1. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Flechtorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Lehre, in der insgesamt knapp 12.000 Einwohner wohnhaft sind. Lehre als Hauptort der Gemeinde ist mit seinen etwa 4.200 Einwohnern im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig als Grundzentrum dargestellt. Entsprechend übernimmt der Ort eine Versorgungsfunktion für sein Umland und hält grundlegende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vor, die es langfristig zu sichern gilt. Flechtorf als mit etwa 3.200 Einwohnenden zweitgrößtem Ortsteil der Gemeinde wird im Regionalen Raumordnungsprogramm hingegen die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen. Aufgrund des infrastrukturellen Angebots sowie der günstigen verkehrlichen Lage zwischen den Großstädten Braunschweig und Wolfsburg, die jeweils durch die Bundesautobahn 39 erreichbar sind, ist die Gemeinde Lehre ein beliebter Wohnstandort. Auch auf Flechtorf als zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde Lehre entfällt daher eine hohe Nachfrage nach Bauland.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Wienhope II“ möchte die Gemeinde Lehre dieser Nachfrage gerecht werden und die Voraussetzung für die geordnete Entwicklung von Wohnbauland auf einer nördlich an den Ortsteil Flechtorf angrenzenden Fläche schaffen. Mit der Ausweisung des Wohngebiets soll der Zuzug von Neubürgern ermöglicht und gleichzeitig den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde die Möglichkeit zur Eigentumsbildung gegeben werden. Auf diese Weise soll das Vorhaben zur Schaffung von stabilen Bewohnerstrukturen in der Gemeinde Lehre und des Ortsteils Flechtorf beitragen.

Die Ausweisung von Wohnbauland erfolgt an dem nachfolgend genannten Standort, da die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung im Ortsteil Flechtorf an anderer Stelle unter anderem durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie Überschwemmungsgebiete und der allgemeinen Flächenverfügbarkeit eingeschränkt ist.

1.2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich im Norden des Ortsteils Flechtorf, östlich der der Straße „Zum Bauernholz“ und westlich der „Alten Berliner Straße“ bzw. Kreisstraße 33. Er setzt sich aus den Flurstücken 154/1, 154/4, 153/1, 152/3, 152/1 und 152/4 der Flur 5 in der Gemarkung Flechtorf zusammen. Zusätzlich werden ein etwa 14,8 Meter breiter Streifen des Flurstücks 157 sowie ein Teilstück des Flurstücks 236/7 derselben Flur einbezogen. Auf letzterem befindet sich die Kreisstraße 33. Das entsprechende Flurstück wird partiell zur Ermöglichung der Erschließung des Baugebietes einbezogen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans damit eine Fläche von etwa 57.100 m^2, die derzeit zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Der Geltungsbereich ist bauordnungsrechtlich dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen.

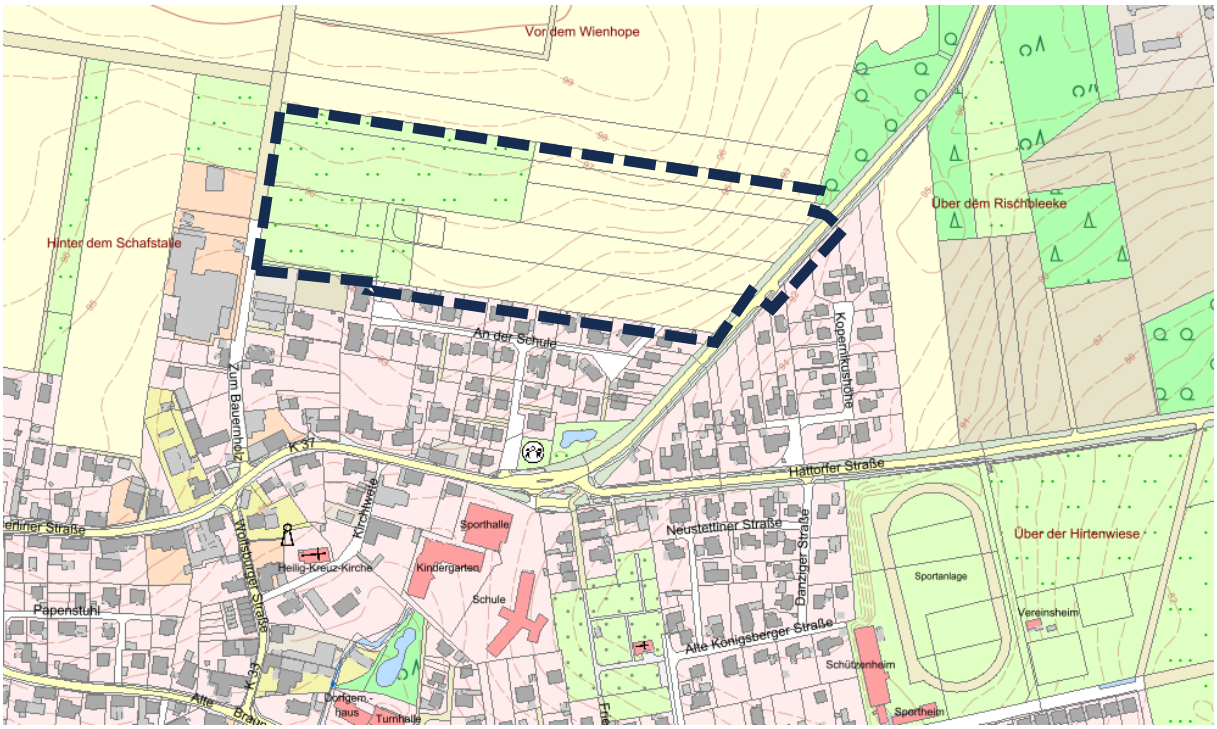


Abb. 1: Übersichtskarte Planbereich – Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf, ohne Maßstab
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen und LGLN, Juli 2025

2. Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften aus §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“ wurde am 09.03.2022 gefasst. Ein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren gem. §§ 13 bis 13b BauGB findet keine Anwendung. Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung sind demnach

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) von 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung gültigen Fassung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat der Bekanntmachung am 23.03.2022 vom 07.04.2022 bis einschließlich den 29.04.2022 stattgefunden.

Vom 30.11.2023 bis zum 12.01.2024 hat der Planentwurf im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Da im Rahmen dieser Beteiligungsphase verschiedene Rückmeldungen eingegangen sind, die weitere Untersuchungen insbesondere bezüglich Natur- und Artenschutz erforderlich machten, erfolgt die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

3. Ausgangssituation

3.1. Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich weist ein von Norden nach Südosten abfallendes Geländeprofil auf. Das Gelände fällt im Osten des Gebiets auf einer Länge von etwa 130 Metern um 7 Meter (von ~ 97,5 m ü. NN. auf 90,5 m ü. NN.) ab. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird hingegen auf einer vergleichbaren Länge ein deutlich geringeres Gefälle verzeichnet. Hier fällt das Gelände um etwa 3 Meter von ~ 97,5 m ü. NN. auf etwa 94,5 m. ü. NN ab.

3.2. Aktuelle und angrenzende Nutzungen

Bislang werden wurde der Geltungsbereich mit Ausnahme der teilweise einbezogenen Straßenparzelle der K 33 vorrangig landwirtschaftlich genutzt. Auch der zuletzt in die Planung einbezogene, etwa 14,8 Meter breite Streifen im Norden wurde teilweise landwirtschaftlich genutzt. Im Westen dieser Fläche herrschte allerdings bis vor kurzem eine größtenteils ungenutzte Kleingartenflächen vor.

Im Osten und im Süden grenzt der Geltungsbereich an weitere Siedlungsflächen mit Wohnnutzung an. Im Westen grenzt hinter der Straße „Zum Bauernholz“ der Werkzeughandel „Fricke GmbH & Co.KG“ an. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

3.3. Erschließung und technische Infrastruktur

Verkehrlich und technisch ist das Plangebiet derzeit unerschlossen. Durch den Bebauungsplan „Vor dem Wienhope“ wurden allerdings aus südlicher Richtung bereits zwei Anschlüsse an die Straße „An der Schule“ vorgesehen, die derzeit als Stichwege hergestellt sind. Durch die geplante Anbindung an die Straßen „Zum Bauernholz“ die „Alte Berliner Straße ist darüber hinaus eine gute Anbindung an den Rest des Ortsteils möglich. Die überörtliche Anbindung des Plangebiets wird durch die nahe des Plangebiets gelegene Bundesautobahn 39 und die Landesstraße 295 gewährleistet.

3.4. Natur, Landschaft und Umwelt

Für das Bauleitplanverfahren wurden unterschiedliche Gutachten erstellt, aus dem sich die Bedeutung der Fläche hinsichtlich Natur, Landschaft und Umwelt ablesen lassen. Im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans ausmacht, werden unter Einfluss der genannten Gutachten die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die diversen Schutzgüter dargestellt.

Die wesentlichen Ergebnisse des Berichts und der durchgeführten Kartierungen, die einen Rückschluss auf den gegenwärtig vorherrschenden Charakter des Plangebietes zulassen, werden im Folgenden zusammengefasst. Detaillierte Ausführungen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich gegenwärtig überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welches sich zum Zeitpunkt der Kartierung teilweise in Stilllegung befand. Der östliche Bereich wurde in durchgeführten Biotoptypenkartierungen als Intensivgrünland trockener Mineralböden beschrieben. Dieser Fläche wird aufbauend auf ihrem Ackerstatus eine überwiegend geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zugeschrieben.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches herrscht hingegen artenarmes Extensivgrünland mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt vor. Weiterhin sind ein mittelalter Streuobstbestand (mittlere bis hohe Bedeutung) sowie Ruderalfluren mit mittlerer Bedeutung im Geltungsbereich vorzufinden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage. Im Osten des Plangebietes liegen straßenbegleitende Linden vor, die eine Leitstruktur für Fledermäuse darstellen. Teilweise handelt es sich dabei um Bäume, die als Habitatbäume für Fledermäuse in Frage kommen.

Bei Brutvogelkartierungen wurden vor allem die südwestlich gelegenen Ruderalgebüsche sowie die Baumreihe an der Alten Berliner Straße / K 33 als Brutbereiche für Vögel identifiziert. Außerdem wurden unterschiedliche Vögel wie etwa der Rotmilan als Nahrungsgast beobachtet. Ein Feldlerchenrevier wurde im Extensivgrünland festgestellt, weitere befanden sich im Randbereich des nördlich angrenzenden Ackers.

Insgesamt wird eine mittlere Bedeutung des Geltungsbereiches als Brutvogellebensraum festgestellt. Eine höhere Bedeutung haben hierbei vor allem die kurzrasigen extensiven Grünlandflächen sowie die kleinen Gehölzbestände in der Westhälfte. Der intensiv genutzte Ostteil des Bebauungsplangebietes besitzt nur eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat.

Im Bezug auf das Landschaftsbild stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenwärtig einen Übergang von Siedlungsfläche zu ackerbaulich genutzten Arealen dar.

3.5. Bodenbeschaffenheit

Im Rahmen der Bauleitplanung und der Erschließungsplanung wurde eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt ist. Daraus geht hervor, dass der Oberboden im Geltungsbereich zum überwiegenden Teil aus schwach humosen Lehmen und verlehmtem Sand besteht. Darunter treten Sand mit Anteilen an Schluff und Kies auf. Der natürliche Untergrund besteht aus glazifluviatilen Sanden.

Der Boden im Geltungsbereich kann gemäß Gutachten als wasserdurchlässig angesehen werden. In Teilbereichen ergeben sich leichte Einschränkungen. Lediglich Im südwestlichen Bereich des untersuchten Gebietes ist die Wasserdurchlässigkeit durch anstehende Lehme nicht gegeben.

Grundwasser wurde im Geltungsbereich lediglich in den niedrigen Geländelagen im Osten des Bereiches ab rund 2 Metern unterhalb der Geländeoberkante erkundet.

3.6. Immissionen, Altlasten und Kampfmittel

<u>Immissionen</u>

Gemäß eines im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 2021 aufgestellten Schallgutachtens ist im Plangebiet durch die angrenzende Kreisstraße sowie die Bundesautobahn 39 mit Schallimmissionen zu rechnen. Auch der Kundenverkehr angrenzender Gewerbebetriebe sowie Verkehrslärm von den weiter entfernten Kreis- und Landesstraßen wurden berücksichtigt. Weitere im Rahmen des Gutachtens überprüfte Schallquellen stellen die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet „Rückwinkel / Rückanger“ und der westlich an das Plangebiet angrenzende „Werkzeughandel Fricke“ dar. Insbesondere durch die Nähe zum Plangebiet schlägt hier der Lieferverkehr besonders zu Buche.

Für die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden somit Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Diese werden in den textlichen Festsetzungen näher definiert. Das entsprechende Gutachten ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Kampfmittel

Eine während des Verfahrens durchgeführte Luftbildauswertung lässt keine Kampfmittelbelastung auf der Fläche vermuten. Es wurden keine weiteren Erkundungsmaßnahmen empfohlen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt allerdings den Hinweis, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft wurden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen, etc.) gefunden werden, sollen umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN informiert werden.

Altlasten

Gemäß Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen ist im Plangebiet im Bereich der Kreisstraße 33 mit Schadstoffen zu rechnen. Für die Asphaltschichten der K 33 wurde ein Asbestanteil festgestellt, worauf bei der Entsorgung gesondert zu achten ist. Für den Oberboden im bisher landwirtschaftlich genutzten Teil des Plangebietes wurde hingegen keine Schadstoffbelastung festgestellt

3.7. Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Fläche des Geltungsbereiches befindet sich derzeit in der Eigentumsumschreibung an die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) oder befinden sich bereits im Besitz der NLG. Die weiterhin im Geltungsbereich enthaltenen Flächen befinden sich im Privateigentum oder im Falle der Kreisstraße 33 im Eigentum des Landkreises Helmstedt. Die Erschließung wird hier über eine Ablösevereinbarung geregelt. Vertraglich ist gewährleistet, dass die öffentlichen Flächen nach Fertigstellung der Erschließung an die Gemeinde Lehre übertragen werden.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Niedersachsen wird die Raumordnung durch das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und die daraus entwickelten Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), hier des Großraums Braunschweig, gebildet. Das LROP legt dafür übergeordnete, allgemeine Entwicklungsziele für die jeweiligen Teilräume fest, welche in den RROP detaillierter ausgeführt werden. Die kommunale Planung ist diesen Zielen anzupassen.

4.2. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Ein Kernelement zur Strukturierung des Raums stellt das zentralörtliche System der Ober-, Mittel-, und Grundzentren dar, mit dem das Planungsziel der gleichwertigen Lebensverhältnisse in unterschiedlichen Teilräumen des Landes erreicht werden soll.

Durch die Festlegung der Zentralen Orte im Landesraumordnungsprogramm und in den regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleistet werden, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Den Ortsteilen der Gemeinde Lehre wird auf der Ebene des Landesraumordnungsprogrammes keine Zentralitätsfunktion zugewiesen. Im Gemeindegebiet sind allerdings unter anderem nennenswerte Biotopverbünde sowie eine Trasse für die dicht am Plangebiet gelegene Bundesautobahn festgehalten.

Grundsätzlich schreibt das Landesraumordnungsprogramm vor, dass die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung sowie für den Ausbau von Verkehrswegen und Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist (LROP, 3.1.1 - 02). Bis zum Ablauf des Jahres 2030 soll die Neuversiegelung von Flächen darüber hinaus landesweit auf unter 3 Hektar pro Tag reduziert werden (LROP, 3.1.1 – 05). Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Zielstellung, indem die zulässige Neuversiegelung der Fläche durch geeignete Maßnahmen (siehe Kapitel 6.2) gering gehalten wird.

4.2. Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig

Auf der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Großraums Braunschweig wird dem Kernort Lehre die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (vgl. RROP, 1.1.1 (8)). Dem Ortsteil Flechtorf wird die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen.

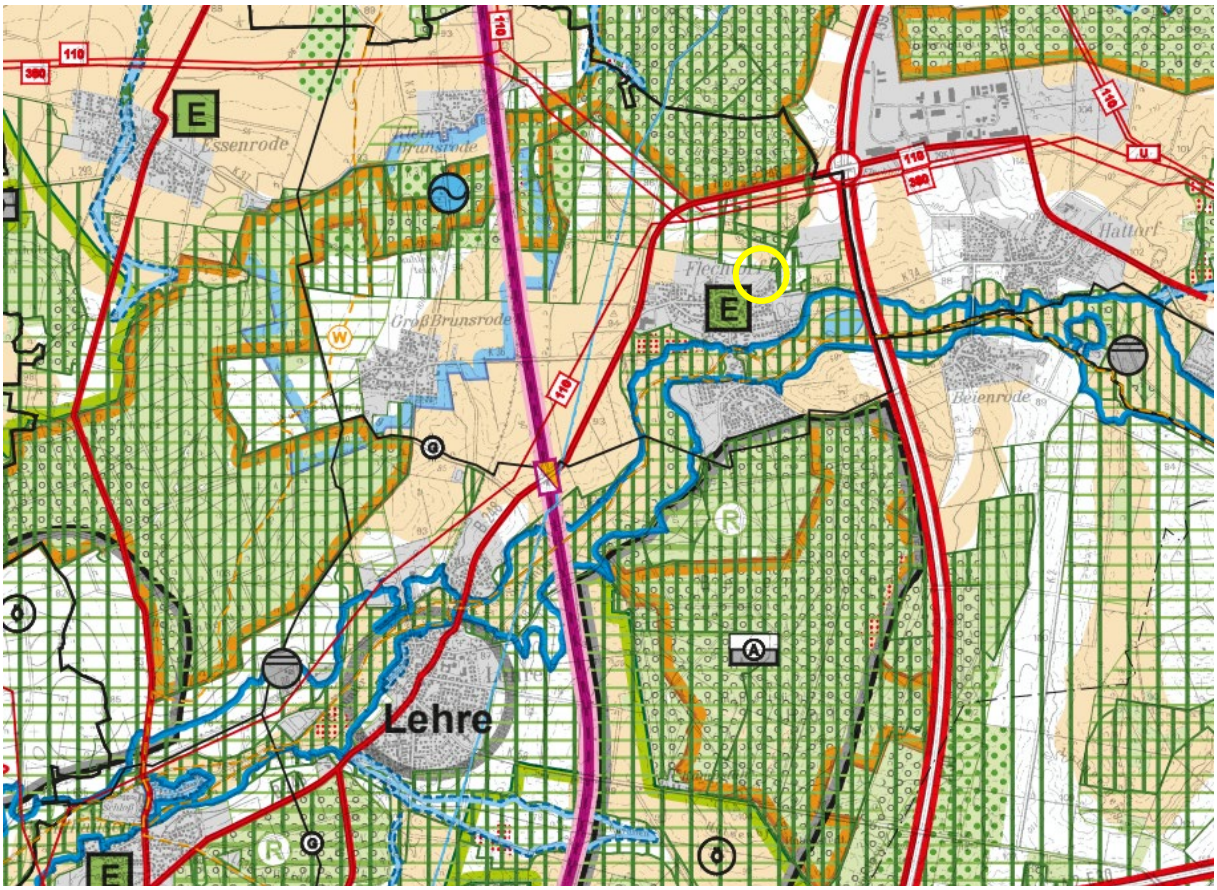


Abb. 2: RROP Großraum Braunschweig, Ausschnitt Flechtorf – Plangebiet gelb markiert
Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig, 2008

Für die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen in Flechtorf ist für das Vorhaben daher die Vorgabe des RROP zur „Eigenentwicklung“ relevant. Demnach ist für Standorte ohne besondere Funktionszuweisung „Wohnen“ ein Wert von 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnenden pro Jahr zu berücksichtigen (vgl. RROP, 1.3 (4)).

Mit 3.179 Einwohnenden (Stand 2021) ergibt sich auf Basis dieser Berechnungsgrundlage ein jährlicher Bedarf von 11,1 Wohneinheiten. Für den zeitlichen Planungsrahmen der verbindlichen Bauleitplanung von 10 Jahren ergibt sich somit ein Bedarf von 111 Wohneinheiten.

Die zuletzt in Flechtorf entwickelten Baugebiete „Vor dem Wienhope“ und „Vorderer Westerberg“ mit jeweils 32 entstandenen Baugrundstücken wurden im Wesentlichen zwischen 2014 und 2016 bebaut. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Entwicklung des geplanten Baugebietes „Vor dem Wienhope II“ der seither „angestaute“ Bedarf gedeckt wird.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Fläche wird im Raumordnungsprogramm bereits als Siedlungsfläche (bauleitplanerisch gesicherter Bereich) aufgeführt. Nördlich schließen Vorbehaltsflächen für Natur, Landschaft und Erholung an den Geltungsbereich an. Weiter nördlich bzw. südlich des Geltungsbereiches liegen In die Naturschutzgebiete „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ und „Beienroder Holz“.

Grundsätzlich ist für die Siedlungsentwicklung die vorrangige Inanspruchnahme von Flächen zu verfolgen, die bereits im Raumordnungsprogramm bzw. im Flächennutzungsplan für diesen Zweck vorgesehen sind. Mit der Entwicklung des genannten, bereits als Siedlungsfläche dargestellten Areals folgt die Gemeinde Lehre dieser Maßgabe.

4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

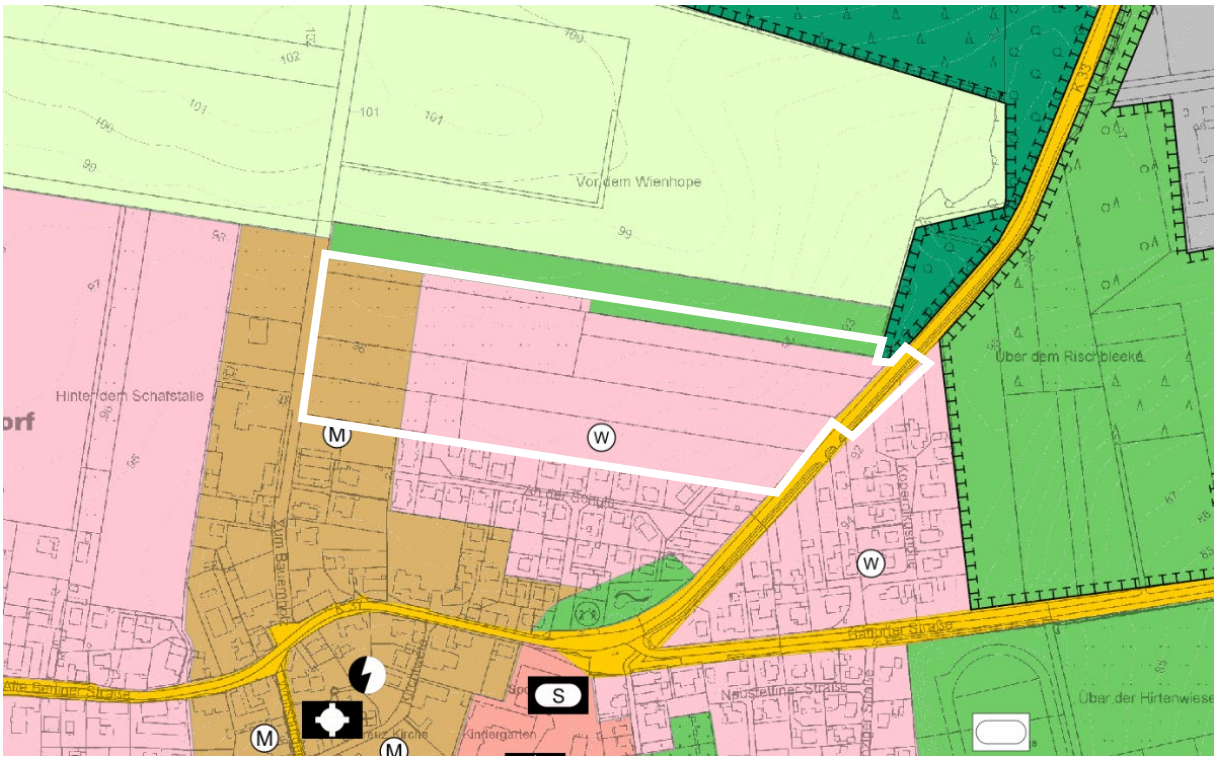


Abb. 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Lehre, Ausschnitt Flechtorf – Plangebiet weiß umrandet
Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig, 2025

Im Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen darzustellen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) S. 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Bei dem geplanten Vorhaben der Baulandausweisung im Norden des Ortsteils Flechtorf handelt es sich um ein länger verfolgtes, städtebauliches Ziel. Entsprechend ist die Fläche des Geltungsbereiches auch im Flächennutzungsplan bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Im Osten wird der Großteil des Geltungsbereiches mit dem Entwicklungsziel „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im westlichen Bereich wird die Fortsetzung eines bestehenden Mischgebietes vorgesehen. Im äußersten Westen ist die durch die Kreisstraße genutzte Parzelle als Verkehrsfläche dargestellt. Im Norden des Geltungsbereiches sind Grünflächen verzeichnet, die der Gestaltung des Ortsrandes dienen soll. Die genannten Flächen wurden nicht vollumfänglich erworben und liegen daher auch nicht im vollen Umfang innerhalb des Geltungsbereiches. Für die Ortsrandeingrünung wird entsprechend nur ein etwa 14,8 Meter breiter Streifen berücksichtigt, der allerdings auch Zielen des natur- und Artenschutzes dienen soll.

Der Bebauungsplan folgt den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans für diese Flächen zum größten Teil. Abweichend wird lediglich im südwestlichen Bereich anstatt einer gemischten Baufläche eine Grünfläche festgesetzt. Damit folgt die Gemeinde den Bedürfnissen der Grundeigentümer und sieht gleichzeitig planerisch eine städtebaulich sinnvolle Pufferzone zwischen dem größeren Gewerbebetrieb im Westen und den neuen Wohnbauflächen im Westen vor.

4.4. Sonstige Planungen

Aus ergänzenden Karten des LBEG geht darüber hinaus hervor, dass die Gemarkung Flechtorf großflächig von einem Rohstoffsicherungsgebiet „Ölschiefer“ betroffen. Es handelt sich dabei um eine Lagerstätte 1. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung, die bei öffentlichen Planungen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurde der Rohstoffsicherung kein Vorrang gegenüber der Siedlungsentwicklung eingeräumt. Insofern steht die Rohstofflagerstätte dem geplanten Baugebiet aus raumordnerischer Sicht nicht entgegen. Da die Siedlungsentwicklung der Ortschaft Flechtorf durch andere raumordnerische Vorgaben so eingeschränkt ist, müssen Flächen im Rohstoffsicherungsgebiet in Anspruch genommen werden.

Für die Gemeinde Lehre liegt außerdem ein Landschaftsrahmenplan vor. Der Landschaftsplan der Gemeinde Lehre wurde im Jahr 2006 erarbeitet und im Jahr 2015 teilhaft fortgeschrieben.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird der Geltungsbereich nördlich des Ortes Flechtorf als „weiträumige Feldflur, wenig gegliederte Acker- / Grünlandflur“ und als „Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung“ eingeordnet. Die Feldflur nördlich des geltungsbereichs wird als „Gebiet, das die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt“ bewertet.

In der Karte „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ der Teilfortschreibung 2015 wird für den Geltungsbereich auf die Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche verwiesen. Eine Signatur am südlichen Rand des Geltungsbereiches fordert eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung. Die Baumreihe an der Kreisstraße ist als linienhafter Schwerpunktbereich für Ausgleichsmaßnahmen „Fledermaus“ gekennzeichnet. Hier verläuft auch die Verbundachse zwischen den Naturschutzgebieten in einigen Kilometern Entfernung nördlich und südlich des Plangebietes.

5. Ziele und Planungskonzept

5.1. Planungsziele

Das vorrangige Ziel, welches durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II“ verfolgt werden soll, besteht darin, eine geordnete Wohnbauentwicklung im Geltungsbereich zu ermöglichen. Dies ist erforderlich, um den bestehenden, unter anderem durch die verkehrsgünstige Lage zwischen den beiden Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig ausgelösten Bedarf an Wohnraum im Rahmen der durch die Raumordnung gewährten Eigenentwicklung gerecht zu werden.

Die Bestrebungen zur Ausweisung von Siedlungsflächen stehen grundsätzlich im Konflikt mit dem Ziel der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, welches unter anderem in der Landesraumordnung des Landes Niedersachsen formuliert wird (LROP 1,1 – 02). Da die Gemeinde Lehre trotzdem die Notwendigkeit des Vorhabens zur Erreichung der oben genannten Ziele sieht, soll vor dem Hintergrund eines flächenschonenden und effizienten Umgangs mit der Ressource Boden das Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung innerhalb des wirtschaftlich vertretbaren Rahmens berücksichtigt werden.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht in der städtebaulichen Integration des Plangebiets. Um sicherzustellen, dass die hier entstehenden Gebäude sich in ihre Umgebung und das Ortsbild einfügen können, werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Ergänzt werden diese Vorgaben durch örtliche Bauvorschriften, die in Verbindung mit dem Bebauungsplan in Kraft treten sollen, und in denen genauere Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen und Freiflächen im Plangebiet getroffen werden.

Für die städtebauliche Entwicklung wurden mehrere alternative Flächen betrachtet. Im Flächennutzungsplan wird unter anderem eine Fläche am nordwestlichen Rand des „Neudorfes“ in Flechtorf südlich der Schunter als Siedlungsfläche dargestellt. Da die Größe dieses Gebietes allerdings nur eine kleinflächige Siedlungsentwicklung zulässt, die den erwähnten Wohnraumbedarf allein nicht decken kann, wird dieser Maßnahme keine Priorität eingeräumt. Außerdem befindet sich ein ebenfalls bereits im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche vorgesehenes Gebiet in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches westlich der Straße „Zum Bauernholz“. Aus erschließungstechnischen Gründen wird die Entwicklung allerdings erst nach der Entwicklung des vorliegenden Geltungsbereiches sinnvoll umsetzbar. Abgesehen davon bestehen keine größere Flächenpotenziale zur Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum des Ortsteils Flechtorf, oder sind auf absehbare Zeit nicht zu Verfügung.

5.2. Planungskonzept

<u>Funktionale Siedlungsentwicklung</u>

Gemäß dem in Abb. 4 dargestellten städtebaulichen Entwurf ermöglicht der Bebauungsplan 54 Grundstücke, die für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie teilweise mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern geeignet sind. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird dafür entsprechend der Darstellung der Fläche im gültigen Flächennutzungsplan ein Mischgebiet vorgesehen. Südlich davon wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ festgesetzt. An der Stelle sind bereits Obst- und Nutzgärten sowie Geräteschuppen und ein Pferdeunterstand vorhanden, die planungsrechtlich erfasst werden sollen. Die Fläche soll erfüllt damit weiterhin eine Funktion als Abstandsfläche zwischen dem geplanten

Baugebiet und dem südwestlich angrenzenden Werkzeughandel. Im restlichen Planungsbereich werden Verkehrsflächen für die innere Erschließung und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnraum im Plangebiet ist dabei allerdings gemäß Schallschutzgutachten die Errichtung einer mindestens 2,2 Meter hohen Lärmschutzwand entlang der bestehenden Kreisstraße 33 erforderlich, um die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in der Erdgeschossebene einzuhalten.

Die Errichtung einer entsprechenden Anlage zum Lärmschutz wird entsprechend im Bebauungsplan zeichnerisch und ergänzend durch die Festsetzung § 9a textlich festgesetzt. Für den Unterhalt der Lärmschutzwand werden angrenzende Flächen vorgehalten.

Während die Lärmschutzanlage das geplante Wohngebiet zur Kreisstraße hin abgrenzt, wird im Norden ein etwa 14,8 Meter breiter Streifen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Damit wird der im Flächennutzungsplan dargestellten Zielstellung für die Fläche gefolgt und eine ausgeprägte und vielschichtige Siedlungskante zur Landschaft geschaffen. Gleichzeitig übernimmt die geplante Baum-Strauchhecke eine wichtige Funktion für die Kompensation und dient darüber hinaus der Abschirmung der Umgebung von Lichtemissionen aus dem Wohngebiet.

Abb. 4: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Lehre, Stadt- und Landschaftsplanung Norbert Voigts und NLG, 2025

Verkehrlich wird das Plangebiet über den Anschluss an die bisherige Kreisstraße 33 im Osten angebunden. Die derzeit bestehende Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 33 soll nach Herstellung des geplanten Knotenpunktes entsprechend verlegt werden. Aufgrund vorangegangener Absprachen mit dem Landkreis Helmstedt wird davon ausgegangen, dass die gegenwärtig gültigen Bestimmungen zur gem. § 24 NStrG entlang der Kreisstraße einzuhaltende Bauverbotszone infolge der geplanten Verlegung der Ortsdurchfahrt entfallen. Für die Herstellung des Knotenpunktes ist eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Helmstedt zu schließen.

Zusätzlich werden Anschlüsse an die Straße „Zum Bauernholz“ im Westen sowie zwei Anschlüsse an das bestehende Wohngebiet an der Straße „An der Schule“ im Süden vorgese-

hen. Intern wird das Plangebiet durch einen Ring erschlossen, sodass keine weiteren Wendemöglichkeiten für Müll- und Rettungsfahrzeuge erforderlich werden. Die Straßen- und Verkehrsflächen werden hinsichtlich Begegnungsverkehr und der Anlage von Stellflächen im öffentlichen Straßenraum im mit einer Breite von 9,0 Metern vorgesehen. Die weiteren, südlich gelegenen Planstraßen, werden mit einer Straßenbreite von 6,5 Metern dargestellt. Im Westen wird ein Anschluss an die Straße „Zum Bauernholz“ vorgesehen, allerdings zunächst durch Poller abgesperrt. Eine fußläufige Durchquerung bleibt an dieser Stelle möglich.

Nachhaltige und ortstypische Siedlungsentwicklung

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 schöpft der Bebauungsplan das nach der BauNVO zulässige Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete aus, um eine möglichst intensive Ausnutzung des Baulands zu ermöglichen. Gleichzeitig wird aufgrund des Ausschlusses der Überschreitung dieser Grundflächenzahl vorgegeben, dass in allgemeinen Wohngebieten kein höherer Versiegelungsgrad als die angegebenen 40% zulässig ist. Generell wird somit ein mittlerer Anteil versiegelter Wohnbauflächen im Plangebiet angestrebt, der angesichts der Struktur der benachbarten Bebauung gleichwohl als ortstypisch anzusehen ist.

Weitere Maßnahmen für die nachhaltige Siedlungsentwicklung stellen der Ausschluss fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung oder das Verbot von Schottergärten über die örtlichen Bauvorschriften dar.

Die geplante Entwicklung des Wohngebietes stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Insbesondere sind artenschutzrechtliche Belange betroffen, da im Plangebiet wie im Umweltbericht aufgeführt unter anderem Feldlerchen und Fledermäuse nachgewiesen wurden. Darüber hinaus führt die bauliche Nutzung zu einer erheblichen Flächenversiegelung.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe werden im Rahmen des Bebauungsplans konkrete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen die Benennung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes sowie Maßnahmen zur teilweisen ökologischen Aufwertung des Geltungsbereiches.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Auf Basis der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und der Konzeption werden die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gegliedert aufgeführt und begründet. Maßgeblich sind hierfür die in Kapitel 2 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung Umgebung setzt der Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO zeichnerisch zwei allgemeine Wohngebiete auf einer Fläche von insgesamt ca. 33.200 m^2 sowie ein Mischgebiet auf einer Fläche von ca. 3.300 m^2 fest. Die Gliederung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt, um eine Differenzierung von Flächen die vorrangig mit Ein- und Doppelhäusern bebaut werden sollen und zwei Grundstücken, für welches die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll, vorzunehmen. Um in den jeweiligen Bereichen geeignete, voneinander abweichende Vorgaben zu den Rahmenbedingungen der baulichen Nutzung treffen zu können. Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (§ 4 Abs. 1

BauNVO). In den Mischgebieten sollen Wohnen und Gewerbebetriebe ermöglicht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Ausschluss von Nutzungen

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 werden aus städtebaulichen Gründen durch die textliche Festsetzung § 1 des Bebauungsplans ausgeschlossen. Im Mischgebiet sind die allgemein gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6, 7 und 8 nicht zulässig.

§ 1 – Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)

a) In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

b) In den Mischgebieten sind die folgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten*

Namentlich sind damit in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sowie in den Mischgebieten darüber hinaus Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die genannten Nutzungen benötigen in der Regel einen hohen Flächenanteil, der aufgrund der geringen Größe des Baugebiets nicht zur Verfügung steht. Des Weiteren implizieren sie einen hohen Ziel- und Quellverkehr, für den die Erschließung nicht ausgelegt ist.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO zeichnerische Festsetzungen zur Grundflächenzahl GRZ und zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um die städtebauliche Integration des Gebiets in seine Umgebung zu gewährleisten und gleichzeitig eine effiziente Nutzung der Grundstücke möglich zu machen, soll die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten sowie den Mischgebieten 0,4 nicht überschreiten. Dieser Wert entspricht dem § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswert und wird zeichnerisch sowohl für das Mischgebiet als auch für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um den möglichen maximalen Versiegelungsgrad der entstehenden Grundstücke dennoch niedrig zu halten und damit auch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu reduzieren, wird allerdings die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ausgeschlossen.

§ 2 – Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 nicht zulässig.

Diese Festsetzung betrifft nur den zeichnerisch als WA1 gekennzeichneten Bereich, sodass abweichend hiervon die GRZ im WA2 sowie im Mischgebiet gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 von Hundert überschritten werden darf. Die Zulässigkeit einer höheren Überschreitung der GRZ in diesen Teilbereich ist notwendig, um dem erhöhten Erschließungsaufwand der angestrebten verdichteten Bebauung durch Mehrfamilienhäuser sowie durch mögliche Gewerbenutzung im Nordwesten des Plangebietes gerecht zu werden.

<u>Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen</u>

Um auch in der Höhe eine effiziente Ausnutzung der bebaubaren Grundfläche zu ermöglichen, wird Bauherren durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung für Wohngebiete und Mischgebiet im Plangebiet die Möglichkeit gegeben, Gebäude mit zwei Vollgeschosse zu errichten. Die insgesamt zulässige Gebäudehöhe wird eingeschränkt, damit eine städtebauliche Integration der entstehenden Gebäudekörper in die Bestandsbebauung der Umgebung trotzdem gewährleistet werden kann. Ergänzend wird zum selben Zweck die Errichtung eines 3. Geschosses, also z.B. auch eines Staffel- oder Dachgeschosses im Plangebiet im Mischgebiet sowie dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausgeschlossen.

§ 3 – Geschosse (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Innerhalb des Mischgebietes sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist kein 3. Geschoss mit Aufenthaltsräumen, auch kein Dach- oder Staffelgeschoss, zulässig.

Die Höhe der Hauptgebäude wird im Wesentlichen durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Ergänzend dazu werden im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Höhe der Gebäude (OK), die Wandhöhe (WH) sowie die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (EF) geregelt. Die Festsetzungen werden nachfolgend erläutert. Die Festsetzung von Höhen über den Bebauungsplan macht nach § 18 Abs. 1 BauNVO eine klare Definition der heranzuziehenden Bezugspunkte notwendig.

§ 4 – Unterer Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen (Höhe des Erdgeschossfußbodens, der Wandhöhe sowie der Gebäudehöhe) ist die öffentliche Verkehrsfläche, gemessen an dem Punkt, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Kommen verschiedene Gebäudeseiten in Frage, ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden sowie um Bodenbewegungen wie z.B. bei der Aufschüttung von Grundstücken zu vermeiden, erfolgt die Festsetzung

der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens. Die Festsetzung trägt darüber hinaus dazu bei, dass ein einheitliches Siedlungsbild entstehen kann.

§ 5 – Höhe Erdgeschossfußboden (EF) (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf die Höhe des Bezugspunktes um nicht mehr als das zeichnerisch festgesetzte Maß überschreiten.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie zur zulässigen Wandhöhe in den Misch- und Wohngebieten getroffen, um zu gewährleisten, dass die entstehenden Gebäude sich in den städtebaulichen Kontext einfügen.

§ 6 – Gebäudehöhe (OK) (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

a) Als Gebäudehöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Bei Ausbildung einer Attika ist dies die Attika.
b) Flache Dächer im Sinne der zeichnerischen Festsetzung sind Dächer mit einer Neigung unter 15°. Geneigte Dächer sind solche mit 15° oder mehr Neigung.
c) Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.

§ 7 – Wandhöhe (WH) (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Die Wandhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der obersten Dachhaut gemessen. Bei Ausbildung einer Attika ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Höhenfestsetzungen gelten innerhalb der Bauflächen, in denen der individuelle Bau von Einfamilienhäusern zu erwarten ist. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 erfolgt keine Höhenfestsetzung, da hier ein größeres Bauvolumen für den Geschosswohnungsbau zulässig sein soll.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

<u>Bauweise</u>

Es wird in den allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Damit sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die entstehende Bebauung in Ihrer Bauweise an das südlich angrenzende Baugebiet „Vor dem Wienhope“ anpasst und ein homogenes Siedlungsbild entstehen kann.

Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen dargestellt. Diese befinden sich jeweils in einem Abstand von drei Metern zu angrenzenden Verkehrsflächen und anderen öffentlichen Flächen. Im Norden wird außerdem ein Abstand von fünf Metern zu denjenigen Flächen gehalten, die gemäß Planzeichnung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Auf diesen Flächen soll eine Baum-Strauch-Hecke gepflanzt werden. Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes wird daher an dieser Stelle angestrebt, dass die entstehende Bebauung einen etwas höheren Abstand von der geplanten Bepflanzung halten soll.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Um eine qualitätsvolle Gestaltung des Raumes zu gewährleisten, wird ausgeschlossen, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Carports oder sonstige Nebenanlagen im Bereich zwischen der jeweils festgesetzten Baugrenze sowie der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Entstehung von visuell engen Straßenräumen zu vermeiden und stattdessen eine offene, durchgrünte Vorgartenzone zu fördern. Diese trägt unter anderem zu einer städtebaulichen Aufwertung des Straßenraums und einer gesteigerten Aufenthaltsqualität bei.

> *§ 8 – Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB) i.V.m. § 12 BauNVO Abs. 6 Satz 1 und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO)*
>
> *Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen, überdachten Stellplätze und Carports sowie die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.*

6.4 Festsetzungen und Regelungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der angrenzenden Kreisstraße 33 sowie durch den weiter südwestlich gelegenen Werkzeughandel belastet. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der notwendige Maßnahmen des passiven und aktiven Schallschutzes beschrieben werden, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden daher die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Kreisstraße 33 (Aktiver Lärmschutz) sowie die Vorgaben zum passiven Schallschutz in Teilbereichen des Bebauungsplans festgesetzt.

§ 9 – Aktiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB)

a) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,2 Meter, gemessen über der Gradiente der östlich angrenzenden Straße, zu erreichen.

b) Eine Erhöhung der überbauten, gewachsenen Geländeoberfläche ist innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiches IV nicht zulässig. Eine Abweichung diesbezüglich kann zugelassen werden, wenn ein Nachweis darüber erbracht werden kann, dass geschützte Außenwohnbereiche auf andere Art und Weise gewährleistet werden.

§ 10 – Passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB)

a) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

b) Bei schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (z.B. Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer) ist in dem mit **sL** *(schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gekennzeichneten Bereich eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.*

6.5 Planungen und Maßnahmen und Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünflächen im Geltungsbereich

Im Norden des Geltungsbereiches auf einer Breite von etwa 440 Metern eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche soll eine Baum-Strauch-Hecke gepflanzt werden, die der landschaftlichen Neugestaltung sowie dem Schutz des nördlich gelegenen Außenbereichs vor Lichtimmissionen aus dem Plangebiet dient. Gleichzeitig soll die Baum-Strauch-Hecke künftig als Leitstruktur für Fledermäuse fungieren und damit die Habitatvernetzung zwischen den eingangs erwähnten Schutzgebieten unterstützen. Gleichzeitig folgt die Gemeinde Lehre dadurch der Darstellung des Flächennutzungsplans, die für diese Fläche im Norden des Geltungsbereiches ebenfalls eine Ortsrandeingrünung vorsieht

Die Bepflanzung soll in mehreren Reihen angelegt werden, wobei außen Sträucher und innenliegend Bäume angepflanzt werden sollen. Verwendet werden sollen standortgerechte Pflanzen wie Traubeneiche, Feldahorn oder Weißdorn. Zur Unterhaltung der Fläche werden unversiegelte randliche Fahrwege freigehalten, darüber hinaus wird im Norden ein Abstand von 0,6 Metern zu den angrenzenden Ackerflächen berücksichtigt.

§ 11 – Ortsrandeingrünung und Lichtschutz (§ 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB)

a) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine mehrreihige Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß den Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen. Die Hecke ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Ackerfläche, die teilweise nach Süden und Südosten in Richtung des Plangebiets geneigt ist. Um im Fall von Starkregenereignissen ein Ablaufen des Wassers in Richtung der Privatgrundstücke abzuschwächen oder zu verhindern, und damit Schäden vorzubeugen, soll innerhalb der festgelegten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein 0,5 Meter hoher Wall angelegt werden, an dem das Wasser aufgehalten wird. Der Wall soll zwischen Unterhaltungsweg und Anpflanzung angelegt werden, damit das Niederschlagswasser in den Vegetationsflächen zur Versickerung kommen kann.

§ 12 – Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Satz 17 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein 0,5 Meter hoher Wall anzulegen, um den Übertritt von ablaufendem Wasser der nördlichen Ackerflächen auf die Privatgrundstücke zu verhindern. Der Wall ist dauerhaft zu erhalten.

Im Nordosten des Geltungsbereiches wird eine 83 m^2 große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Dies Fläche ist aufgrund der dort vorhandenen Trinkwasserfernleitung nicht als Baufläche oder als Fläche für die Lärmschutzwand nutzbar. Sie wird begrünt und in Abhängigkeit der exakten Lage der Trinkwasserleitung eventuell mit Sträuchern oder auch einem Baum bepflanzt.

Im Westen des Geltungsbereiches wird darüber hinaus eine ca. 4.800 m^2 große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ festgesetzt. Dort sind gegenwärtig Nutzgärten, Obstbäume und dienende Gebäude wie Geräteschuppen und ein Pferdeunterstand vorhanden.

Die privaten Gärten sind aktuell Teil einer Gemengelage, in die unter anderem auch der benachbarte Gewerbebetrieb einbezogen ist.

Die gegenwärtig bestehende Nutzung soll weiterhin möglich bleiben. Es soll allerdings aufgrund der Gemengelage allerdings ausgeschlossen werden, dass solche Gärten entstehen, die auf einen erhöhten Schutzanspruch ausgerichtet sind. Die in den privaten Gärten zulässige Nutzung soll also überwiegend Nutzfunktionen erfüllen. Bauliche Anlagen sollen insofern nur dann zulässig sein, sofern sie verträglichen Nutzungen dienen (z.B. Geräteschuppen oder Einfriedungen). Bauliche Anlagen, die der Erholung dienen, wie z.B. Swimmingpools sollen demnach ausgeschlossen werden.

§ 13 – Private Gärten (§ 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB)

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ festgesetzten Fläche sind Erholungsgärten und solche Grünanlagen zulässig, die die Erholungsnutzung nicht stören. Besonders schutzwürdige Freisitze und Erholungsflächen, die der Wohnnutzung in benachbarten Bauflächen zuzuordnen sind oder vergleichbare bauliche Anlagen, sind nicht zulässig. Einfriedungen und untergeordnete bauliche Anlagen, die einer zulässigen Nutzung dienen, wie ein Geräteschuppen für einen Nutzgarten, sind zulässig.

Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im extensiv genutzten Grünland innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf angrenzenden Ackerflächen insgesamt drei Feldlerchenreviere festgestellt. Die Feldlerche ist auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet und untersteht daher dem besonderen Artenschutz. Da Feldlerchen insbesondere von vertikalen Strukturen Abstand halten und eine teilweise Versiegelung der aktuell zur Brut genutzten Flächen geplant ist, ist eine Verdrängung der festgestellten Feldlerchen aufgrund des Baugebiets wahrscheinlich. Aus diesem Grund sind besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Um den Verlust der drei nachgewiesen Feldlerchenbrutpaare aus dem Geltungsbereich sowie der Umgebung zu kompensieren, wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vorgeschrieben.

§ 14 – CEF-Maßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ersatz für den verlorengehenden Brutraum von drei Feldlerchenpaaren wird auf einer Fläche von 11.652 m^2 (Flurstücke 4/2 und 4/1, Flur 5, Gemarkung Wendhausen) in einer ackerbaulich geprägten Umgebung eine Ersatzbrutfläche als CEF-Maßnahme hergerichtet.

Die Fläche ist zu pflegen und dauerhaft derart zu unterhalten, dass sich eine ständige Kombination aus Blühstreifen und Brachebereichen mit vegetationsreichen als auch vegetationsarmen Bereichen ergibt.

Die Ansaat der Fläche ist mit einer auf artenreiche, insektenfördernde Blühpflanzen abgestimmte Saatgutmischung (Göttinger Mischung) vorzunehmen.

Die Herstellung der Maßnahme hat vor der Freimachung des Baufeldes bzw. vor Beginn der folgenden Brutperiode zu erfolgen.

Gemäß einer 2024 durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft durchgeführten Untersuchung ist nicht zu erwarten, dass die Artengruppe der Fledermäuse durch das geplante Baugebiet grundsätzlich beeinträchtigt wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden nicht gefunden. Durch die Errichtung der geplanten Baum-Strauch-Hecke im Norden des Geltungsbereiches sowie in den im folgenden Unterkapitel ausgeführten Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen soll allerdings sichergestellt werden, dass es zu Abstrahlungen aus dem Wohngebiet kommt, die, und damit die bestehenden Leitstrukturen im Osten des Plangebiets

negativ beeinflusst werden. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass künftig die Lärmschutzwand die bestehende Leitstruktur unterstützt. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass einige der bestehenden straßenbegleitenden Bäume im Zuge der Errichtung der Lärmschutzwand sowie des neu entstehenden Kreuzungsbereichs entnommen werden müssen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Helmstedt, der für die Bepflanzung entlang der Kreisstraße zuständig ist, sind aus technischen Gründen im unmittelbaren Umfeld der Maßnahme keine Ersatzpflanzungen möglich. Ein konkreter Standort, der für Ausgleichspflanzungen zur Verfügung steht, wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Erfahrung gebracht. Es wird daher festgehalten, dass der Ausgleich der Bäume vor der Maßnahme selbst an einer dem Geltungsbereich möglichst nahen, vom Landkreis Helmstedt näher zu benennenden Fläche stattzufinden hat.

§ 15 – Habitatbäume (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand oder für die Errichtung des neu entstehenden Kreuzungspunktes an der Kreisstraße 33 zu entnehmende Bäume sind vor Beginn der Maßnahme an einer vom Landkreis Helmstedt näher zu benennenden Fläche auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit dem Landkreis Helmstedt abzustimmen

Der im Umweltbericht näher ausgeführte Ausgleichsbilanz ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt einen Kompensationsbedarf von 38.137 Werteinheiten aufweist. Ein Teil dieser dieses Defizits kann auf der bereits genannten, für die CEF-Maßnahmen zugunsten der Feldlerchenfläche ausgeglichen werden. Durch die vertraglich dauerhaft gesicherte Aufwertung einer aktuellen Ackerfläche in Wendhausen zu Extensivgrünland und Blühstreifen werden 23.304 Werteinheiten kompensiert. Der weitere Kompensationsfbedarf wird durch die Nutzung einer Poolfläche in der Gemarkung Groß Brunsrode gedeckt.

§ 16 – Externe Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das in der Ausgleichsbilanz für den Geltungsbereich errechnete Defizit von 38.137 Werteinheiten ist auf einer Fläche von 11.652 m^2 auf den Flurstücken 4/2 und 4/1, Flur 5, Gemarkung Wendhausen sowie auf einer Fläche von 13.460 m^2 auf den Flurstücken 194 der der Flur 6 in der Gemarkung Groß Brunsrode sowie Flurstück 376, Flur 6 in der Gemarkung Lehre auszugleichen.

Auf der Fläche in der Gemarkung Wendhausen hat eine Umwandlung in extensives Grünland zu erfolgen. Auf der Fläche in den Gemarkungen Lehre und Groß Brunsrode hat eine Umwandlung ist eine Umwandlung in ein Teichbiotop erforderlich. Die beiden Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Der errechnete Kompensationsbedarf kann somit durch die geplanten Maßnahmen erbracht werden. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 15.847 Werteinheiten, der bei der Gemeinde Lehre verbleibt.

Vermeidung von Lichtemissionen

Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, also auch Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG gibt vor, dass genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG muss Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen werden, insbesondere durch dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen. Für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bestimmt § 22 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG, dass diese so zu errichten sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. § 22 Abs. 1 Nr. 2 verlangt darüber hinaus, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Eine Konkretisierung dieser Anforderungen bezüglich des Lichts besteht nicht in gleicher Weise wie bei den immissionsarten Schall und Luftschadstoffe (TA Lärm, TA Luft). Die Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) hat 2019 jedoch die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ veröffentlicht, die eine Beurteilungshilfe bieten sollen.

Gemäß dem 2024 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Gutachten ist zunächst nicht zu erwarten, dass sich die Entwicklung des Baugebiets negativ auf Fledermauspopulationen auswirkt.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Gefahr besteht, dass vor allem im Südosten des Geltungsbereiches bisher unbeleuchtete Gehölzränder beleuchtet, und daher von lichtscheuen Fledermausarten nicht mehr aufgesucht werden. Es werden daher im Rahmen des Bebauungsplans Vorgaben zur Ausleuchtung der Grundstücksflächen gemacht, die an die geplante Lärmschutzwand im Osten angrenzen, um die Auswirkungen der Bebauung auf die Artengruppe der Fledermäuse möglichst zu verhindern bzw. abzuschwächen. Hierzu wird auf Vorgaben zur Beschränkung der Fassadenbeleuchtung sowie auf Vorgaben zur Art der verwendeten Leuchtmittel und die Festsetzung einer maximalen Höhe, in der Leuchtmittel angebracht werden dürfen, zurückgegriffen.

Die im Norden des Geltungsbereiches anzulegende Baum-Strauch-Hecke dient ebenfalls der Abschirmung der Umgebung von Licht, und soll für Fledermäuse zukünftig die Funktion einer erweiterte Leitstruktur zwischen den festgelegten Schutzgebieten erfüllen. Die genannten Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtimissionen werden für den gesamten Geltungsbereich getroffen. Durch die Vorgaben soll hier verhindert werden, dass es zu einer übermäßigen Beleuchtung des südlichen Bereiches der Baum-Strauch-Hecke kommt, und die Randbereiche des Gebietes nachts möglichst ungehindert von Fledermäusen genutzt werden können.

§ 17 – Vermeidung von Lichtimissionen (§ 9 Abs. 24 BauGB)

a) Im Geltungsbereich sind Lampen, die der Außenbeleuchtung dienen derart anzubringen, dass ihre unmittelbare Abstrahlung keine Flächen außerhalb des Grundstücks erheblich beleuchtet. Lampen, deren Zweck es ist ausschließlich die Fassaden oder das umliegende Gelände über die Reflexion der Fassade zu beleuchten, sind nicht zulässig.

b) Die Leuchtmittel der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken sind in einer Höhe von maximal 3 Metern über der Höhe des Erdgeschossfußbodens anzubringen. Zulässig sind ausschließlich Leuchtmittel, die Licht mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger abstrahlen.

Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und dient der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen.

<u>Ausschluss fossiler Brennstoffe</u>

Auch wenn es sich bei der Festsetzung zu den fossilen Brennstoffen nicht um einen den Bebauungsplan insgesamt tragenden Aspekt handelt, wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch sehr langsam vonstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das als Energieträger von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wird davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Der Ausschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe ist aus Sicht der Stadt für das hiesige Plangebiet zumutbar. Grundsätzlich ist im Plangebiet eine Wärmeversorgung, beispielsweise durch Luft-Wärmepumpen möglich. Darüber hinaus sind weitere Versorgungsvarianten denkbar. Unter anderem ist Im unten dargestellten Kartenausschnitt nachzuvollziehen, dass das Plangebiet grundsätzlich für die Installation von Erdwärmekollektoren geeignet ist (grüne Markierung).

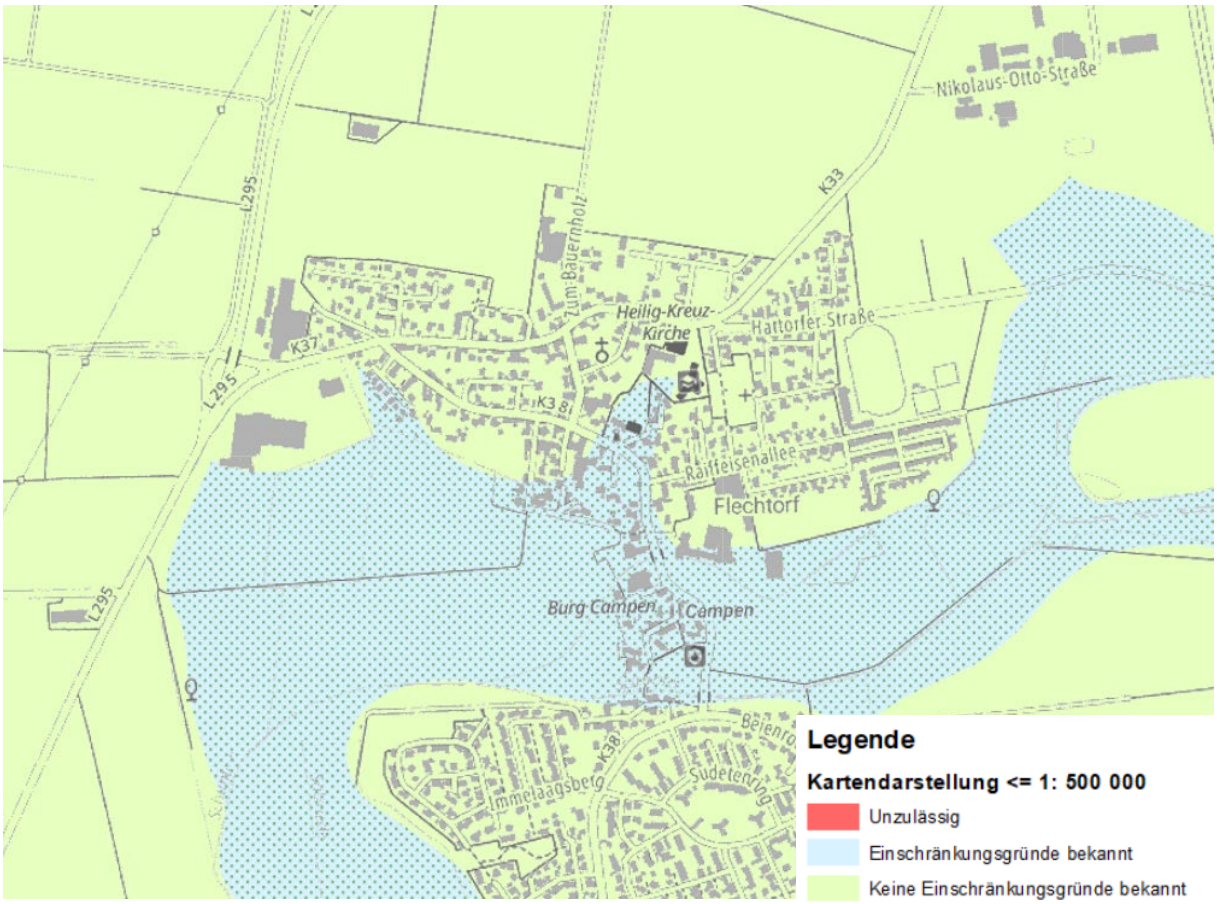


Abb. 5: Kartenausschnitt standortbezogene Einschränkungen Erdwärmekollektoren
Quelle: NIBIS Kartenserver, 2025

Für das Plangebiet wird daher von der Einrichtung einer dezentralen Wärmeversorgung durch die Eigentümer ausgegangen, die jeweils auf die Bedürfnisse zugeschnitten werden kann. Dafür stehen mittlerweile einige erprobte Lösungen wie Solarthermie, Luft-Wärme-Pumpen oder ähnliche Anlagen zur Verfügung, für die nicht auf fossile Brennstoffe zurückgegriffen werden muss. Es erfolgt daher die Festsetzung:

> *§ 18 – Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1. Nr. 23 a BauGB)*
>
> *Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.*

<u>Weitere Vorgaben</u>

Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien im Plangebiet zu erhalten, müssen Einfriedungen eine Bodenfreiheit gewährleisten. Die Bodenfreiheit von mindestens 10 cm muss auf mindestens 50 % der betreffenden Grundstücksseite sichergestellt werden. Da bei einer Modellierung des Geländes, beispielsweise durch Stützmauern oder Winkelstützen nicht von einer Durchlässigkeit für die genannten Tierarten ausgegangen werden kann, wird die Möglichkeit zur Modellierung des Geländes durch Winkelstützen oder Stützmauern, auf die verbleibende, maximale Breite von maximal 50 % je Grundstücksseite eingeschränkt. Die entsprechende Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuches.

§ 19 – Vorgaben zu Einfriedungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Bauflächen sowie der privaten Grünflächen sind Einfriedungen so zu gestalten, dass sie für kleine Tiere durchlässig sind. Feste Einfriedungen sind entsprechend so zu errichten, dass diese auf mindestens 50% der jeweiligen Baugrundstücksseite über eine Bodenfreiheit von 10 cm verfügen. Eine Modellierung der Baugrundstücksseite mittels für kleine Tiere undurchlässigen Stützmauern oder Winkelstützen ist nur auf der verbleibenden Länge von maximal 50 % der Grundstücksseite zulässig.

6.6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Straßenverkehrsfläche als Ring zeichnerisch festgesetzt, die über Anschlusspunkte an die Kreisstraße 33 im Osten sowie im Süden zwei Übergänge zur Straße „An der Schule“ verfügt. Darüber hinaus ist ein Anschluss an die Straße „Zum Bauernholz“ im Westen vorgesehen, der durch Poller abgesperrt wird. Die Zufahrt wird für den Notfall sowie für die eventuelle spätere Erschließung der weiter westlich gelegenen Flächen vorgehalten. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist im nördlichen Bereich 9,0 Meter und soll im Norden einen 2 Meter breiten Fußweg erhalten. Sie

Daus dem und im südlichen Bereich mit 6,5 Meter breit, und damit für den Begegnungsverkehr zwischen PKW sowie für die Befahrbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge ausgelegt. Stellenweise ist die Anordnung von Besucherparkplätzen möglich.

Im äußersten Osten des Geltungsbereiches wird auch der Bereich, in dem der neue Kreuzungspunkt der Kreisstraße 33 entstehen soll, als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der gegenwärtigen Nutzung der Fläche, wobei zusätzlich eine Fahrbahnaufweitung vorgesehen wird, um eine Abbiegehilfe im Süden und eine Querungshilfe im Norden zu ermöglichen. Die Ausbildung dieser Anlagen ist im Plan als Vorentwurf angedeutet, um den Platzbedarf visuell zu verdeutlichen. Die Darstellungen der Verkehrsflächen in diesem Bereich sind keine Festsetzungen. Bei der Planung der Eckumfahrten ist das 3-achsige Müllfahrzeug maßgeblich.

Im Zuge der Planung wird eine Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt nach Norden erforderlich. Dafür entscheidend ist der angebaute Charakter und die geplante Einmündung in das Baugebiet mit Linksabbiegespur und Querungshilfe. Die genaue Lage der zukünftigen Grenze der Ortsdurchfahrt ist nach der Herstellung des Knotenpunktes mit dem Landkreis abzustimmen und dort zu beantragen. Es ist zu erwarten, dass die Grenze der Ortsdurchfahrt nördlich der Querungshilfe liegen wird und dass die Bestimmungen der Bauverbotszone der Kreisstraße für die Bauflächen ohne Bedeutung sind.

Über die Herstellung des Knotens ist eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Helmstedt zu schließen.

Durch die Anbindung der neuen Straße wird die Verrohrung des straßenbegleitenden Grabens auf ca. 30 m Länge erforderlich. Weiterhin müssen 3-4 Bäume entfernt werden. Die Verrohrung des Grabens wurde bei der Bilanzierung der Biotoptypen für die Eingriffsregelung berück-

sichtigt. In dem erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren kann insofern darauf Bezug genommen werden, dass der diesbezügliche Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans bereits geleistet wurde. Die verlorengehenden Straßenbäume müssen in Absprache mit dem Landkreis Helmstedt als Straßenbaulastträger abgestimmt werden und möglichst ortsnah ersetzt werden.

Die übrigen Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt und entsprechend der bereits südlich vorhandenen Erschließungsstraßen „An der Schule“ mit einem niveaugleichen, farblich abgesetzten Fußweg hergestellt.

An den ÖPNV ist das Plangebiet mittels der Bushaltestelle „Flechtorf Schule“, etwa 500 Meter südlich des Geltungsbereiches angebunden. Von hier kann in 35 Minuten das Zentrum von Braunschweig oder in 20 Minuten das Zentrum von Wolfsburg erreicht werden.

Stellplätze

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so bemessen, dass dort im Wesentlichen Stellplätze für Besucher, nicht allerdings für die Anwohnenden bereitgestellt werden können. Insofern werden Grundstückseigentümer über die örtlichen Bauvorschriften (siehe Kapitel 8) dazu aufgefordert, diese Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Dafür wird von einem Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen im mit geringerer Dichte bebauten Bereich bzw. im Bereich für Geschosswohnungsbau von einem Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen. Dies kann für Flechtorf als ländliche Ortschaft mit einem eher hohen Anteil an Individualverkehr als bedarfsgerecht angenommen werden.

6.7. Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser in der Ortschaft Flechtorf ist der Wasserverband Weddel-Lehre. Die Erweiterung des Trinkwassernetzes in das neue Baugebiet kann über die im Süden angebundenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Im Nordosten berührt eine Trinkwasserfernleitung das Baugebiet und quert anschließend die Kreisstraße 33. Ihr Bestand ist langfristig zu sichern ist. Die Leitung wurde in die Planzeichung eingetragen. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Bereich des Leitungsverlaufs bleibt gewährleistet, dass die Fläche für dringende Wartungs- oder Unterhaltungsarbeiten an der Leitung zugänglich ist.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ergibt sich für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m^3/h, der für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen ist. Der Wasserverband Weddel-Lehre wurde im Zuge der Bauleitplanung beteiligt und bestätigt , dass doe Möglichkeit einer Löschwasserentnahme von 48 m^3/h im regelfall möglich ist.

Bei der Erschließungsplanung ist folgendes zu beachten:

- Die Löschwasserversorgung für den ersten löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Daraus ergibt sich ein maximaler Hydrantenabstand von 150 Metern Lauflinie. Die Luftlinie ist aufgrund natürlicher Hindernisse, die zum Großteil nicht ohne weiteres überwunden werden können, nicht zu betrachten.

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Lage der Hydranten ist mit dem abwehrenden Brandschutz der gemeinde Lehre im Vorfeld abzustimmen.
- Mindestens ein Hydrant ist als Überflurhydrant gemäß DIN 14462 auszuführen.
- Die Lage des Überflurhydranten soll möglichst in dem Kreuzungsbereich der Straßen „Zum Bauernholz“ / „Vor dem Wienhope II“ liegen. Aufgrund des Mischgebietes und des angrenzenden Gewerbebetriebes ist hier mit einer erhöhten Gefahr der Brandausbreitung zu rechnen, womit die Forderung mindestens eines Überflurhydranten in diesem Bereich begründet wird.
- Entlang der Hauptverkehrsachse Ost/West (Breite 9 Meter) sind die geplanten Hydranten möglichst auf dem Fußweg anzuordnen. Dies wird gefordert, um eine leichte Wasserentnahme und eine möglichst gefahrenarme Nutzung zu ermöglichen.

Abwasser und Entwässerung

Für die Entsorgung des Abwassers im Plangebiet ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig. Schmutz- und Regenwasserkanäle befinden sich in der Straße „An der Schule“ und können von dort aus in das Plangebiet weitergeführt werden.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann den Höhenverhältnissen des Plangebiets folgend in Richtung Süden abgeleitet werden.

Die Regenwasserkanäle leiten das Wasser, welches im Plangebiet nicht versickert werden kann, in ein Regenrückhaltebecken an der „Alten Berliner Straße“ ein. Das Regenrückhaltbecken ist den neuen Abflussverhältnissen ebenso anzupassen wie die Einleitgenehmigung.

Nach § 96 Abs. 3 des Niedersächsischen Wassergesetztes ist die Versickerung auf den Grundstücken als Normalfall anzusehen, soweit die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung nicht vorschreibt, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die Versickerung ist die Art der Niederschlagswasserentsorgung, die gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung möglichst geringfügig auf den Wasserhaushalt auswirkt. Aus diesem Grund strebt die Gemeinde grundsätzlich die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle an. Weiterhin ist die Menge des Wassers, die über das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden kann, im vorliegenden Fall stark eingeschränkt, sodass die Gemeinde en Bauherren auch einen etwas erhöhten technischen Aufwand für die Versickerung zumuten muss.

Die Bodenverhältnisse im Baugebiet stellen sich dabei sehr unterschiedlich dar. Auf einem Teil der Baugrundstücke sind die oberen Bodenschichten nur gering wasserdurchlässig (siehe Abb. 6) Sie können allerdings durchstoßen werden, um versickerungsfähigen Boden zu erreichen. Zur Versickerung des Wassers sind in diesen Bereichen z.B. Rigolen geeignet. Dabei handelt es sich um unterirdische Wasserspeicher, die das Wasser zurückhalten, sodass es langsam zur Versickerung kommen kann. Bei undurchlässigen oberen Bodenschichten können Rigolen derart eingebaut werden, dass sie an ihrer Untersite die tieferen Schichten erreichen, in die versickert werden kann. Sofern ein Nachweis über die ordnungsgemäße Entwässerung des Grundstücks unter Berücksichtigung des Bodens gewährleistet werden kann, sind auch andere Arten der Versickerung möglich.

Bei durchlässigen Böden und ausreichend Platz ist die Versickerung über die belebte Bodenzone zu bevorzugen, da der Boden eine zusätzliche Reinigungsfunktion ausübt. Diese Form der Versickerung ist auf Wohngrundstücken für das Wasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen genehmigungsfrei.

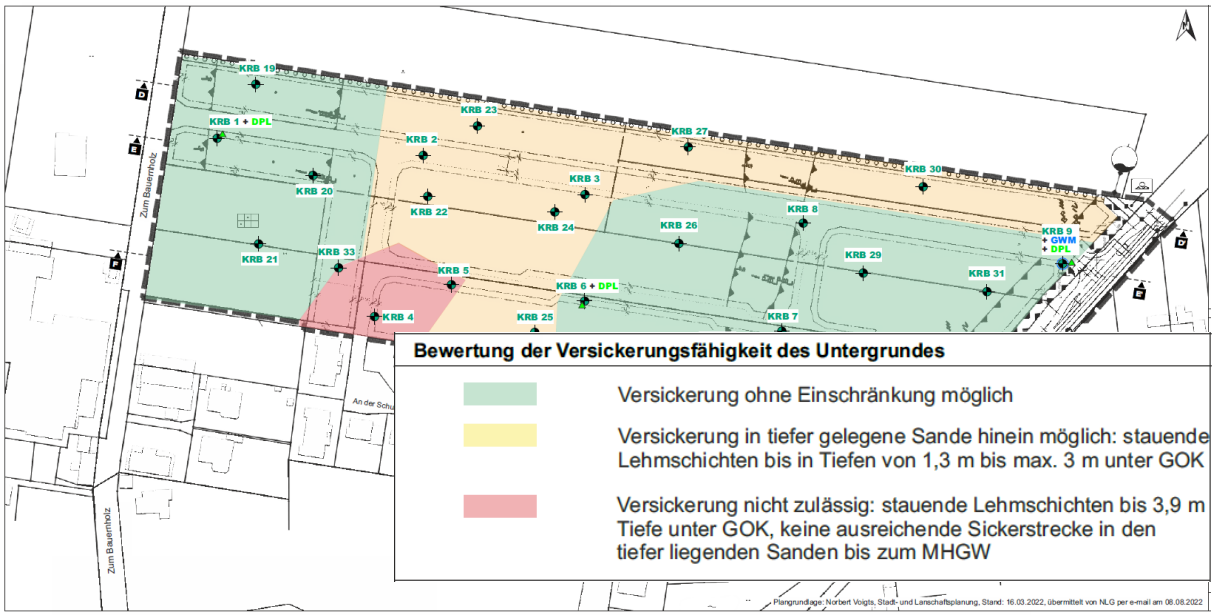


Abb. 6: Versickerungsfähigkeit
Quelle: Auszug aus dem Baugrund-Gutachten (Geo-Log, 2022)

Für Grundstücke ohne Versickerungsmöglichkeiten (rot) wird der Anschluss an den entsprechend dimensionierten Regenwasserkanal angeboten. Im Bereich mit stauenden Lehmschichten (gelb) ist ein erhöhter technischer Aufwand zu erwarten, sodass eine wie weiter oben skizzierte Lösung wie z.B. die Anlage von Rigolen und das Durchstoßen der undurchlässigen Bodenschichten empfohlen wird. Für Baugrundstücke, die innerhalb der grün markierten Bereiche entstehen, werden keine Einschränkungen erwartet, sodass die das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann aufgrund des Versiegelungsgrades nicht zur Versickerung gebracht werden und wird in das weiter südlich gelegene Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Ferner sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung qualitative Anforderungen zu beachten. Das Wasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen der Wohngrundstücke gilt meist als unbelastet. Maßgeblich sind die jeweils geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen. Für die Einleitung in den Kanal (indirekte Einleitung in ein Oberflächengewässer) ist z.B. das Arbeitsblatt DWA-A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) beachtlich.

Energie

Versorgungsträger für Strom in der Ortschaft ist die Avacon. Die Erweiterung des Stromnetzes in das neue Baugebiet kann über die im Süden angebundenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Die Avacon übernimmt darüber hinaus auch die Funktion als Versorgungsträger für Erdgas in der Ortschaft Flechtorf. Ein Anschluss an das örtliche Erdgas-Versorgungsnetz ist für den Geltungsbereich aber nicht vorgesehen.

6.8. Boden

Baugrund

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrundgutachten vor (Geo-Log, 2022). Die Bodenverhältnisse des Geltungsbereiches werden darin entsprechend der Erkundungsdichte erörtert. Es wurden vorwiegend Sande und Lehme glazialen Ursprungs angetroffen. Besondere Anforderungen an die Gründung von Bauwerken, die einen erheblichen Zusatzaufwand darstellen würden, sind demnach nicht zu erwarten. Das Gutachten gibt jedoch grundsätzliche Empfehlungen zur Gründung. De Baugrundverhältnisse sind für jeden Hochbau im Einzelnen nachzuweisen (vgl. Geo-Log, 2022).

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darüber hinaus in einer Stellungnahme darauf hin, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfat-/ Karbonatgesteine in Tiefen anstehen können, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und dass lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Kampfmittel und Altlasten

Hinsichtlich möglicher Belastungen durch Kampfmittel liegt das Ergebnis einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung vor. Demnach wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Es wurden keine weiteren Erkundungsmaßnahmen empfohlen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt allerdings den folgenden Hinweis:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Erdwärme

Der Landkreis Helmstedt gibt darüber hinaus in seiner Stellungnahme den Hinweis, dass sofern eine mögliche Erdwärmenutzung auf den Baugrundstücken geplant wird, der „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ (GeoBerichte 24) vom 11.04.2022 zu beachten ist. Der Leitfaden kann auf der Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Downloadbereich als PDF-Datei eingesehen und auch kostenlos heruntergeladen werden.

Das Baugebiet liegt in einem sogenannten „bedingt zulässigen Gebiet für oberflächennahe Geothermie“ (Nutzungsbedingungen für Sonden: Gefährdungsbereich durch Bergbau und

Kohlenwasserstoff-Lagerstätten oder Speicher, Festsgesteinsverbreitung mit möglichem Grundwasserstockwerksbau).

Demgegenüber sind für die Nutzung von Kollektoren keine Einschränkungsgründe bekannt.

Entsprechend den Vorgaben des Leitfadens sind Erdwärme sonden und Erdwärmekollektoren wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

6.9. Flächenbilanz

Nutzung	*Größe absolut [m²]*	*Größe relativ [%]*
Wohn- und Mischgebiete	36.888	63
Allgemeines Wohngebiet 1	*31.302*	*(87)*
Allgemeines Wohngebiet 2	*1.783*	*(5)*
Mischgebiet	*2.803*	*(8)*
Verkehrsfläche Öffentlich	8.836	15
Straßenverkehrsfläche (Planstraßen)	*6.850*	*(78)*
Straßenverkehrsfläche K33 (Bestand)	*1.986*	*(22)*
Lärmschutzanlagen	905	2
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6.637	12
Grünflächen	4.830	8
Zweckbestimmung “Ortsrandeingrünung”	*69*	*(1)*
Zweckbestimmung “Private Gärten”	*4.761*	*(99)*
Gesamt	**57.222**	**100**

7. Hinweise

7.1 Hinweise

<u>Niederschlagswasser</u>

Das Niederschlagswasser auf den Bauflächen ist entsprechend § 96 Abs. 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) auf den Grundstücken zu versickern oder in anderer Weise zu nutzen. Für Grundstücke, für die eine schadlose Beseitigung des aufgegangenen Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit angemessenem Aufwand nicht möglich ist, ist der Anschluss an einen Regenwasserkanal möglich. Nach den vorliegenden Unterlagen sind nur etwa 7 Bauplätze im Süden des Geltungsbereiches betroffen.

Wassergefährdende Baustoffe

Zur Deckung der Dachflächen und für Dachrinnen, Fallleitungen etc. sollten Materialien, die gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen (derzeit z.B. DWA-A 102 für Einleitungen in den Regenwasserkanal) zu signifikanten Belastungen des Niederschlagswassers mit gewässerschädlichen Substanzen führen (insb. Zink, Kupfer, Blei und Aluminium) nicht oder nur in geringerem Umfang verwendet werden, um die wasserrechtlichen Anforderungen ohne besondere Reinigung einhalten zu können. Die gesetzlichen Bestimmungen sind auch im Fall einer Niederschlagsversickerung zu beachten.

Lärmschutz bei Wärmepumpen

Die Außenmodule von Luft-Wärmepumpen können erhebliche Geräusche verursachen, die immissionsschutzrechtlich relevant sind. Die Standorte der Außenmodule sind daher auf ihre Umgebungsverträglichkeit zu prüfen. Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) hat daher einen „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ herausgebracht, der aktuell mit Stand vom 28.08.2023 öffentlich verfügbar ist und wesentliche Informationen bereitstellt.

Denkmalschutz

Gemäß §13 NDSchG ist das Plangebiet im Vorfeld der Baumaßnahmen oder spätestens während der Erschließungsarbeiten der Straßenverkehrsflächen unter archäologischer Fachaufsicht durch eine archäologische Fachfirma zu prospektieren bzw. zu begleiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der örtlichen Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutz-behörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artenliste zum Anpflanzen von Laubbäumen

Vogelkirsche	(Prunus avium)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Feldahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)		

Artenliste zum Anpflanzen von Sträuchern

Hasel	(Corylus avellana)	Weißdorn	(Crataegus spp.)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Faulbaum	(Frangula alnus)	Hundsrose	(Rosa canina)

Fluglärm

Das geplante Wohngebiet liegt ca. 11 Kilometer nordöstlich des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg und ca. 6 Kilometer südwestlich vom Funkfeuer Hehlingen (HLZ) entfernt. Die Flughöhe über diesem Bereich liegt normalerweise bei knapp 600 Metern über Grund (AGL).

Im Zuge des Flugverkehrs kann es zu möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm kommen.

Es wird daher empfohlen, bei der Errichtung von Bauwerken im Geltungsbereich auf eine lärmmindernde Bauweise zurückzugreifen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) aufgestellt, die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebiets setzt.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln auf der Grundlage des § 84 i. V. m. § 80 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die wesentlichen Gestaltungselemente, die für die Gesamt- und Fernwirkung des Baugebietes von Bedeutung sind. Sie sollen bewirken, dass die neue Bebauung in ihrem Erscheinungsbild ausgewogen wirkt, und zu einem ruhigen, in sich geschlossenen Siedlungsgefüge beiträgt. Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird u. a. den Zielen der städtebaulichen Gestaltung und Funktionalität Rechnung getragen und der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert.

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II“ der Gemeinde. Es gilt daher die folgende Vorschrift

> *§ 1 – Geltungsbereich*
>
> *Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II“ der Gemeinde Lehre.*

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,2 Meter begrenzt. Höhere Einfriedungen begrenzen die Wahrnehmung stark auf den Straßenraum. Das gestalterische Ziel ist jedoch, dass das Baugebiet als Ganzes gut vom öffentlichen Straßenraum aus wahrgenommen werden kann. Für die Sichtabschirmung privater Freisitze sind dann ggf. höhere Hecken oder Wände von der Einfriedung getrennt zu errichten.

> *§ 2 – Einfriedungen*
>
> *Die straßenseitigen Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung ist an jeder Stelle der Einfriedung in Bezug auf die dortige Geländeoberfläche einzuhalten. Hecken sind von dieser Regelung nicht betroffen.*

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so bemessen, dass dort im Wesentlichen Stellplätze für Besucher, nicht allerdings für die Anwohnenden bereitgestellt werden können. Insofern werden Grundstückseigentümer über die örtlichen Bauvorschriften dazu aufgefordert, diese Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Dafür wird von einem Stellplatzbedarf von 2

Stellplätzen im mit geringerer Dichte bebauten Bereich bzw. im Bereich für Geschosswohnungsbau von einem Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen. Dies kann für Flechtorf als ländliche Ortschaft mit einem eher hohen Anteil an Individualverkehr als bedarfsgerecht angenommen werden.

Durch die Vorgabe, die entsprechenden Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorzuhalten wird sichergestellt, dass genügende Stellplätze im Quartier zur Verfügung stehen, sodass der öffentliche Straßenraum nicht durch die PKW der Anwohnerinnen und Anwohner genutzt werden muss.

§ 3 – Stellplätze

Auf den Baugrundstücken im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze bereitzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bereitzustellen. Die ermittelte Anzahl ist für das Baugrundstück ganzzahlig aufzurunden.

Weiterhin wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen vorgegeben, dass sogenannte Schottergärten (vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Schüttungen von Stein oder vergleichbaren Materialien wie z.B. Glas, auch wenn sie durch kleine Pflanzinseln unterbrochen sein sollten) ausgeschlossen werden. Diese Art der Gestaltung der nicht bebauten Fläche nimmt gegenwärtig zu, was vermutlich mit dem geringen Pflegeaufwand solcher Flächen zusammenhängt. Bislang konnte davon ausgegangen werden, dass unbebaute Flächen auf den Grundstücken im Wesentlichen mit Vegetation bedeckt sind.

§ 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) regelt dazu, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Weiterhin wird festgehalten, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

Die Gemeinde hat Zweifel, ob ein wirksamer Ausschluss von Schottergärten durch § 9 NBauO tatsächlich erreicht wird, oder ob diese nicht womöglich als „andere zulässige Nutzung“ angesehen werden kann. Insofern schließt die Gemeinde diese Art der Grundstücksgestaltung im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift aus.

§ 4 – Begrünung der Freiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist gärtnerisch eine vollflächige Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht üfr andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie. Z.B. Glas (z.B. sog. Schottergärten) sind nicht zulässig. Die Pflanzungen haben spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Grundstücks folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Verstöße sind gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu behandeln.

§ 5 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer einer im Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschrift auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000€ geahndet werden.

9. Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die absehbaren Auswirkungen des Bebauungsplans auf die öffentlichen und privaten Belange dargestellt.

9.1 Erschließung

Das Baugebiet wird über die Kreisstraße 33 erschlossen. Zusätzlich erfolgen Anbindungen an die Straße „An der Schule“ im Süden sowie eine fußläufige Anbindung an die Straße „Zum Bauernholz“ im Westen. Letztgenannter Anschluss wird durch Poller für den motorisierten Straßenverkehr abgesperrt. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets wird nicht damit gerechnet, dass es auf den genannten Straßen zu einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen kommt. Es sind keine Konflikte aufgrund des zusätzlichen Verkehrs zu erwarten.

9.2 Ver- und Entsorgung

<u>Energieversorgung</u>

Durch die Vorgaben des Bebauungsplans sowie weitere rechtliche Vorgaben kann davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Teil des durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Energiebedarfs ortsnah im Quartier gedeckt werden kann. Durch gesetzliche Vorgaben ist etwa vorgeschrieben, dass Dachflächen von neu entstehenden Wohngebäuden mit Solaranlagen ausgestattet werden müssen. Darüber hinaus stehen vor allem für die Wärmeversorgung erprobte Alternativen zu den im Baugebiet ausgeschlossenen Einsatz von fossilen Brennstoffen zur Verfügung, sodass keine negativen Auswirkungen für die Energieversorgung zu erwarten sind.

<u>Wasserversorgung</u>

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Träger ist die der Wasserverband Weddel-Lehre.

<u>Schmutzwasserentsorgung</u>

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Zuständig ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

<u>Oberflächenentwässerung</u>

Die Oberflächenentwässerung der allgemeinen Wohngebiete soll nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zu erfolgen. Da die Versickerungsfähigkeit der Böden gemäß Baugrundgutachten allerdings nicht an allen Stellen im Plangebiet gegeben ist, wird für die Grundstücke bei denen die Versickerungsfähigkeit nicht mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden kann aus Gründen der Vorsorge ein Anschluss an den Regenwasserkanal hergestellt.

Das bestehende Regenrückhaltebecken wird derart dimensioniert, dass es das Oberflächenwasser der genannten Grundstücke sowie der Straßenbereiche aufnehmen kann.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird in der Gemeinde Lehre vom Landkreis Helmstedt vorgenommen. Die Erschließung wurde für diesen Zweck ausreichend dimensioniert.

Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastruktur

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Anbietern abzustimmen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Das erforderliche Volumen von 48 m^3 kann im Regelfall aus dem Leitungsnetz entnommen werden.

9.3 Wirtschaftliche Belange

Da es sich bei dem Baugebiet um eine relativ kleine Fläche mit einer verhältnismäßig geringen Zahl an Wohneinheiten handelt, sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der Entwicklung des Baugebiets überschaubar. Tendenziell tragen sie allerdings zu einer Stärkung des Einzelhandels und der Versorgungsbereiche der Gemeinde Lehre bei.

9.4 Soziale Belange

Die soziale Infrastruktur betreffend ist durch die Entwicklung des Wohngebiets „Vor dem Wienhope II“ mit einem geringfügig höheren Bedarf zu rechnen. Ausreichende Kapazitäten in Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen werden durch die Gemeinde Lehre sichergestellt.

9.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. Und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung eines Bebauungsplans.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebiete oder besonders geschützte Objekte sind nicht vorhanden. Bei der Untersuchung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Schutzgüter einzeln und in ihrer Wechselwirkung betrachtet. In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Schutzgüter unterschieden: Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Biotoptypen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Ergebnis der Prüfung sind folgende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Durch die Überbauung der Acker- und Ruderalflächen stehen weite Teile des Plangebiets den gegenwärtig dort vorkommenden Tierarten als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird entsprechend beeinträchtigt.

- Ebenfalls sind für das Schutzgut Boden erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Im Bereich der Wohnflächen kommt es zu einem teilweisen und im Bereich für die Verkehrsflächen zu einem überwiegenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Andere nachteilige Umweltauswirkungen lassen sich durch bestimmte Vermeidungs- und/ oder Minimierungsmaßnahmen in Grenzen halten oder überschreiten nicht die Schwelle zur Erheblichkeit. Für die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nicht vermieden werden können, müssen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für den Eingriff werden nach fachlich anerkannter Methode – hier nach dem sogenannten „Städtetagsmodell“ - der jetzige und der zukünftige Stand des Plangebietes miteinander verglichen. Für den Geltungsbereich ist entsprechend der Bilanz ein Defizit von 38.137 Werteinheiten auszugleichen. Diese werden über die in § 16 des Bebauungsplans genannten Ausgleichsflächen kompensiert, wobei ein Überschuss von 15.847 Werteinheiten verbleibt.

Im Ergebnis ist die Bilanz wie vorgesehen ausgeglichen. Es bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen zurück.

9.6 Belange der Landwirtschaft

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Durch den Bebauungsplan werden die Flächen als Wohnbauflächen festgesetzt, sodass sie für die Landwirtschaft verloren gehen. Da sich die einzigen realistischen Alternativen für eine Entwicklung von Wohnbauflächen wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, in vergleichbaren Lagen befinden, müssen die Belange der Landwirtschaft in dieser Hinsicht hinter den, Belangen der Gemeinde Lehre zurückstehen. Die verbleibenden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Bewirtschaftung nicht eingeschränkt.

9.7 Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt, sodass keine unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund von Fundstellen in etwa 250 Meter südlich des Plangebietes, sowie kleineren Funden im Geltungsbereich selbst ist nicht auszuschließen dass sich im Plangebiet weitere Bodenfunde befinden, die bei Bodeneingriffen angeschnitten oder zerstört werden könnten. Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist das Plangebiet daher unter archäologischer Aufsicht zu prospektieren bzw. zu begleiten.

Für alle Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich unerwarteter Funde, entsprechend des Hinweises.

9.8 Auswirkungen auf private Belange

Im Plangebiet entstehen Wohnflächen, die Bewohnerinnen und Bewohnern der Gemeinde Lehre als Möglichkeit zur Eigentumsbildung zur Verfügung gestellt werden sollen. Darüber

hinausgehende Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange sind nicht zu erwarten.

10. Durchführung des Bebauungsplans und bodenordnende Maßnahmen

Das Baugebiet wird treuhändig für die Gemeinde Lehre durch die Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) erschlossen und vermarktet. Der Gemeinde entstehen entsprechende Kosten zu Planung, Erschließung und Vermarktung, die durch den Verkauf der entstehenden Grundstücke ausgeglichen werden sollen.

Durch die Planung wird mit einem Zuwachs an Steuereinnahmen für die Gemeinde gerechnet. Die ebenfalls im Zuge der Planung anfallen Unterhaltungskosten für die entstehenden öffentlichen Flächen sollen hieraus gedeckt werden.

11. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der allgemeine Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Mit dem Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene und geordnete Bebauung auf den Flächen geschaffen werden. Dafür werden allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Mischgebiet gemäß BauNVO festgesetzt.

Die an den Planbereich angrenzenden Nutzungen werden keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung nicht ersichtlich.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung werden berücksichtigt.

Der Klimaschutz als Planungsgrundsatz der Bauleitplanung wird berücksichtigt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes werden bei der Planung berücksichtigt.

Die Belange der Wirtschaft werden im Rahmen der Planung beachtet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden.

Die ordnungsgemäße technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an vorhandene Leitungsnetze.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Verhältnis erzielt.

12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 09.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Flechtorf beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in einem Zeitraum vom 07.04.2022 bis einschließlich 29.04.2022 durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 07.04.2022 bis zum 29.04.2022 Gelegenheit gegeben, sich zum Planungsvorhaben zu äußern.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 15.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II“ und der Begründung haben vom 30.11.2023 bis einschließlich 12.01.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme zur Planung ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung statt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am XX.XX.2025 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am XX.XX.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II“ und der Begründung haben vom XX.XX.2025 bis einschließlich XX.XX.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit X Stellungnahme zur Planung ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung statt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lehre hat den Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“ nach Abwägung aller Belange und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2025 als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

13. Fachgutachten und Anlagen

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Anlagen bei:

- Anlage 1 – Städtebauliches Konzept
  Gemeinde Lehre, Stadt- und Landschaftsplanung Norbert Voigts und NLG, Mai 2025

- Anlage 2 – Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“ in Lehre - Flechtorf
  AMT Ingenieurgesellschaft mbH, März 2022

- Anlage 3 – Erschließung des Baugebietes „Vor dem Wienhope II“ in Flechtorf, Gemeinde Lehre. - Baugrund- und Schadstoffuntersuchung
  Geo-Log Ingenieurgesellschaft mbH, September 2022

- Anlage 4 – Erschließung des Baugebietes „Vor dem Wienhope II“ in Flechtorf, Gemeinde Lehre. – Ergänzende geotechnische Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
  Geo-Log Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2022

- Anlage 5 – Erschließung des Baugebietes „Vor dem Wienhope II“ in Flechtorf, Gemeinde Lehre. – Baugrunderkundung für den Ausbau des Regenrückhaltebeckens an der Alten Berliner Straße
  Geo-Log Ingenieurgesellschaft mbH, Juli 2023

- Anlage 6 – Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“ in Flechtorf – Kartierbericht Biotoptypen und Brutvögel
  LaReG Planungsgemeinschaft GbR, 2022

- Anlage 7 – Maßnahmenumsetzung Gewerbepark Rückwinkel / Rückanger in Flechtorf – Monitoringbericht Fledermäuse
  LaReG Planungsgemeinschaft GbR, 2025

- Anlage 8 – Bestandserfassung der Fledermäuse 2024 mit artenschutzrechtlicher Bewertung – Wohngebiet „Vor dem Wienhope II“ Flechtorf, Gemeinde Lehre
  Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2025

- Anlage 9 –Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“ - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach dem Städtetagsmodell
  Niedersächsische Landgesellschaft, August 2025

Für den Satzungsbeschluss wird darüber hinaus der gegenwärtig noch in Überarbeitung befindliche Straßenausbauplan als Referenz für die Höhenbezugspunkte beigelegt.

- Anlage 10 –Straßenausbauplan Vorhaben „Vor dem Wienhope II“
  Niedersächsische Landgesellschaft, in Überarbeitung