Gemeinde Lehre

Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“ in Flechtorf

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen und Beschlussvorschläge

Beteiligung nach den §§ 2(2), 3(1) und 4 (1) BauGB

1 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4(2) BAUGB 1

2 BÜRGER-STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4(2) BAUGB 42

3 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4(1) BAUGB 43

4 STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERN IM RAHMEN ÖFFENTLICHEN AUSLAGE NACH § 3 (1) BAUGB……..104

1 Träger öffentlicher Belange, Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 12.1.2024

1.1.1 Allgemein

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
die Gemeinde Lehre beabsichtigt, im Norden der Ortschaft Flechtorf auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, ein neues Baugebiet auszuweisen und stellt zu diesem Zweck nunmehr den im Betreff bezeichneten Bebauungsplan auf, um der offensichtlich bestehenden Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.	-

1.1.2 Kompensation Landschaftsbild

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Meine naturschutzfachlichen Anmerken aus dem vorausgegangenen Beteiligungsverfahren haben in Teilen Berücksichtigung gefunden. Weiterhin ergibt sich Folgendes:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Entwurfsbegründung nach soll ein 3 m breiter Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken am nördlichen Rand des Geltungsbereiches als landschaftliche Eingrünung festgesetzt werden. Die Planung führt in der Abwägung aus, dass eine funktionstüchtige Ortsrandeingrünung gem. Landschaftsplan aus konzeptionellen Erwägungen heraus nicht stattfinden soll. Eine mögliche landschaftsgerechte Neugestaltung soll an anderer Stelle verwirklicht werden. Laut Begründungstext soll die externe Kompensation ebenso als Ausgleich für das Landschaftsbild dienen. In welcher Größenordnung oder Wertigkeit dies in die Bilanzierung einfließt, wird nicht erläutert.	Aufgrund der Entscheidung einen nördlich an das Plangebiet angrenzenden Streifen von ca. 15 Metern in die Planung einzubeziehen und die genannte Eingrünung dort herzustellen, hat sich die Sachlage hier verändert. Die genannten Änderungen werden im neuen Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Entsprechend erfolgt eine Überarbeitung der Bilanzierung.
Auf die Ausführung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken mit den bekannten Problemen habe ich in meiner vorherigen Stellungnahme bereits hingewiesen. Die Festsetzung zur Aufschüttung eines 50 cm hohen Walles in diesem Bereich erhöht die	Die in Kapitel 3.7 aufgeführte Fläche zur Aufschüttung eines ca. 50 cm hohen Walls soll ebenfalls auf der nördlich angrenzenden Fläche zur Anpflanzung einer Eingrünung angelegt werden. Der Unterhalt muss entsprechend nicht mehr von Privatleuten geleistet werden.

Problematik zusätzlich, da der Erhalt von Pflanzungen auf einem Wall einen besonderen Pflegebedarf erfordern.	

1.1.3 Biotoptyp Acker

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Bilanzierung des Eingriffs ergibt einen Ausgleichsbedarf. Allerdings hat die Biotoptypenkartierung keinen Acker ergeben, welcher jetzt aber in der Hauptsache in Anrechnung gebracht wird. Dies bedarf einer genauen Begründung, ggf. der Korrektur.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte werden geprüft. Für die erneute Auslegung des Bebauungsplans werden sowohl Umweltbericht als auch Flächenbilanzierung überarbeitet. Die Ergebnisse der Prüfung fließen in die Unterlagen ein.

1.1.4 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Für die erforderliche Kompensation werden nunmehr zwei Teilflächen benannt. Allerdings wird zum Teil kein konkreter Biotoptyp als Kompensationsziel angegeben, so dass die in Anrechnung gebrachte Flächenaufwertung nicht nachvollziehbar ist. Für die geplante Anlage von diversen Stillgewässern sind unter Umständen wasserrechtliche Genehmigungen notwendig. Sofern tatsächlich eine alleinige Speisung aus Niederschlägen zum Tragen kommt, kann nicht mit Sicherheit von einer dauerhaften Etablierung der Stillgewässer mit der derzeit bilanzierten hohen Wertstufe ausgegangen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Punkt wird in der Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

1.1.5 Artenschutz

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezüglich des Artenschutzes wird nunmehr eine Fläche dargestellt. Sowohl die Kompensationsfläche als auch die Fläche für den vorgezogenen Artenschutz sind dauerhaft zu sichern. Es sollte eine Darstellung der Flächen, z.B. als externe Bebauungsplanflächenbereiche, in der Planzeichnung mit Festsetzungen erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsflächen sollen Überarbeitung der Unterlagen voraussichtlich als externe Bebauungsplanflächenbereiche in der Planzeichnung dargestellt werden und somit über den Bebauungsplan gesichert werden.

1.1.6 FFH-Verträglichkeit

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
In Bezug zur FFH-Verträglichkeit des Projektes bzw. des Planes nehme ich wie folgt Stellung: Die Gemeinde hatte per E-Mail vom 27.09.2023 um Einschätzung der Planung hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit gebeten. Hierzu ist der Gemeinde mit Schreiben vom 05.10.2023 eine Einschätzung seitens meiner Unteren Naturschutzbehörde zugeleitet und auf den rechtlichen Rahmen hingewiesen worden. Der hier nun aktuell vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 21.08.2023) mit dazugehöriger Entwurfsbegründung lässt nicht erkennen, dass sich die Gemeinde mit den Inhalten o.g. Schreibens auseinandergesetzt hat. Der Entwurf krankt insofern hinsichtlich seiner FFH-Verträglichkeit weiterhin an den aufgezeigten Unzulänglichkeiten. Insofern wird der Inhalt des Schreibens nochmals im Zusammenhang im hiesigen Beteiligungsverfahren zitiert, um die Entscheidung über den Bebauungsplan einer sachgerechten Abwägung zuführen zu können:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
„Die Einschätzung des Büros für „Stadt- und Landschaftsplanung“ und der „Planungsgemeinschaft LaReG“ hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit des geplanten Baugebietes „Vor dem Wienhope II“ teile ich nicht. Das Büro für „Stadt- und Landschaftsplanung“ geht in der Begründung [Stand: 21.08.2023, S. 20, 1. und 2. Absatz] davon aus, dass sich seit der Fledermauskartierungen zum Gewerbegebiet hinsichtlich der Biotopstrukturen keine größeren Änderungen ergeben hätten. Deshalb könne immer noch davon ausgegangen werden, dass die Gehölzbestände im Norden von Flechtorf eine bedeutende Flugroute für zahlreiche Fledermäuse darstellen würde. Eine nachvollziehbare Darstellung der Änderungen in der freien Landschaft lassen die Luftbilder	Auf Basis der Rückmeldungen wurden erneute Untersuchungen beauftragt, deren Ergebnisse als aktuelle Datengrundlage in die weitere Planung einfließen können. Darin wurden auch die veränderten Biotopstrukturen berücksichtigt. Der im Februar 2025 vorgelegte erste Monitoringbericht für die Maßnahmenumsetzung des Gewerbeparks Rückwinkel/Rückanger in Flechtorf kommt zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Gebiet nach wie vor eine hohe Bedeutung als Fledermauslebensraum erreicht, und die Fledermausaktivität als sehr hoch zu bewerten ist. Fünf Fledermausarten (Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Mückenfledermaus, Langohr und Mopsfledermaus) scheinen die Korridorstrukturen westlich des Gewerbeparks als Flugroute zu nutzen. Die Unterlagen werden als Grundlage für die Überarbeitung des Umweltberichts in der weiteren Planung einbezogen.

aus den Luftbildbefliegungen der Jahre 2001, 2006, 2010, 2013, 2016, 2019 und 2022 deutlich erkennen. Die technischen Überprägungen der freien Landschaft in Folge der Flächennutzungsplanungen sind unübersehbar. Die damit einhergehenden intensiven Nutzungen wie bspw. durch Zu- und Abgangsverkehr und die Ausleuchtung des Gewerbegebietes bei Tag- und Nacht auch über die Grenzen des eigentlichen Gewerbegebietes hinaus, können nicht ohne Folgen für die Insektenwelt und auf nachaktive Fledermäuse bleiben. All dies bleibt bei den gutachtlichen Betrachtungen bisher unberücksichtigt. Diese wären jedoch notwendig, wie weiter unten noch ausgeführt werden wird.	
Die im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes / Aufstellung des Bebauungsplanes „Rückwinkel & Rückanger III“ durch das Büro „ÖKOTOP“ erfolgte faunistische Erhebung [Stand: Oktober 2014] konnte zwar noch etliche Fledermausarten feststellen, die besonders störungsempfindliche Art der Mopsfledermaus hingegen nicht mehr. Der Nachweis der Mopsfledermaus war ausschlaggebend für die Festlegung von entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen.	Die Mopsfledermaus konnte durch den oben angesprochenen Bericht im Bereich der Kreisstraße 37 nachgewiesen werden. Im Bereich des geplanten Wohngebietes trat sie hingegen nur zu Balz- und Zugzeit festgestellt werden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Planung im Geltungsbereich die Mopsfledermaus nicht im beeinträchtigt.
Die Planungsgemeinschaft „LaReG“ bewertet hauptsächlich die Auswirkungen des 4,8 ha großen Baugebietes am nördlichen Ortsrand Flechtorfs auf das ca. 600 m nördlich gelegene FFH-Gebiet „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“, sowie das ca. 1,2 km in südlicher Richtung entfernte FFH-Gebiet „Beienroder Holz“, sowie auf das Vogelschutzgebiet „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ mit dem Ergebnis, dass durch das Baugebiet keine Beeinträchtigungen dieser Gebiete zu besorgen seien. Lediglich in Kapitel 7.2 (S. 23-24) nimmt „LaReG“ Bezug auf Fledermauskartierungen aus den Jahren 2009 bis 2014 im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebiet „Rückwinkel und Rückanger I-III“. Es könne immer noch davon ausgegangen werden,	Die 2024 durchgeführte Bestandserfassung der Fledermäuse für das geplante Wohngebiet kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten die Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Dieser Schluss erfolgt allerdings nun auf einer aktualisierten Datengrundlage.

dass die Gehölzbestände östlich des B-Plangebietes wie auch an der K33 und weiter im Norden von Flechtorf eine bedeutende Flugroute für mehrere Fledermausarten darstelle. Gleichwohl attestieren die Gutachter die störenden Wirkungen künstlicher Lichtquellen auf alle Fledermausarten, so dass es zur Aufgabe vorhandener Flugrouten kommen könne. Zur Verhinderung von Störungen durch Lichtwirkungen auf die nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen, die dort vorhandenen Flugrouten und Jagdgebiete von Fledermäusen solle eine Baumreihe auf Privatgrundstücken gepflanzt werden, sowie die Straßenbeleuchtung angepasst werden. Beide Planungsbüros verkennen dabei die Ausgangslage für die festgelegten Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung eines funktionierenden „Fledermauskorridors“. Der Ursprung der Festlegungen für einen funktionierenden „Fledermauskorridor“ resultieren aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der UVP zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger“ / 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lehre aus dem Jahre 2003 (Schreiben der Gemeinde Lehre vom 13.02.2003). Die daraufhin mit Schreiben des Landkreises vom 14.04.2003 übersendete Stellungnahme zu dieser FFH-Verträglichkeitsstudie zwecks Benehmensherstellung gem. Ziff. 9.1.4 des RdERl.d.MU v. 18.05.2001 formuliert auf Seite 14 genannte Bedingungen, die durch das hinzugezogene Niedersächsische Landesamt für Ökologie mit Schreiben vom 14.04.2003 in die Stellungnahme eingeflossen sind. Diese sind daher als Maßgabe der Bezirksregierung Braunschweig als seiner Zeit zuständige Behörde für die Genehmigung von Flächennutzungsplänen zu verstehen gewesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete im Sinne des § 34 BNatSchG sei nach Lage der Dinge nicht zu erwarten, „soweit die möglichen tierökologischen Beziehungen bezogen auf die Mopsfledermaus (Art des Anhanges II der FFH-	Dem Vorschlag wird durch den Einbezug des ca. 15 Meter breiten Streifens nördlich der geplanten Bebauung gefolgt. Auf der Fläche sollen Gehölzstrukturen angepflanzt werden.

Richtlinie) zwischen dem nördlichen Teil des FFH-Gebietsvorschlages 101 „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ und dem nordwestlichen Teil des FFH-Gebietsvorschlages 102 „Beienroder Holz“ erhalten bleiben“ [NLÖ 14.04.2003].	
Auf der F-Plan-Ebene sind die Bedingungen zumindest planerisch dadurch erfüllt worden, dass in der Flächennutzungsplan Neuaufstellung der 13. und der 17. Änderung „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)“ dargestellt sind. Diese Festlegungen habe ich in beigefügter Karte als „Fledermauskorridor“ dargestellt.	Auf Grundlage der genannten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der genannte Fledermauskorridor westlich des Gewerbegebiets im Wesentlichen funktional ist. Eine Beeinträchtigung der Fledermäuse ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht absehbar (vgl. Bestandserfassung von 2024).
Der Einbeziehung und Umsetzung dieser Schadensvermeidungs- und verminderungsmaßnahmen, mit denen etwaige unmittelbar verursachte schädliche Auswirkungen (hier die Beeinträchtigung der tierökologischen Beziehungen bezogen auf die Mopsfledermaus) verhindert oder verringert werden sollen […] entspricht dem Vorsorgegrundsatz des Artikel 6 Absatz 3 der FFH-Richtlinie [vergl. SCHUMACHER / FISCHER-HÜFTLE 2021, BNatSchG Kommentar, 3. Aufl., § 34 Rdnr. 101 u. 102, S. 922].	
Ihrer Umsetzung kommt also besondere Bedeutung bei. Weder kann auf ihre Umsetzung verzichtet werden, noch darf sie mit einem solchen Zeitverzug zur Umsetzung gelangen, dass die beabsichtigten Schadensvermeidungs- und verminderungsmaßnahmen nicht ihre adäquate Wirkung entfalten können.	
Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die diesbezüglichen Stellungnahmen des Landkreises zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 18.10.2010 (§ 4 Abs. 1 BauGB) und vom 19.10.2011 (§ 4 Abs. 2 BauGB), sowie zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28.10.2013 (§ 4 Abs. 1 BauGB) und vom 22.04.2015 (§ 4 Abs. 2 BauGB). Auf die Verschärfung der	

Konfliktlage und die Verpflichtungen der Gemeinde zur Umsetzung o.g. Maßnahmen ist in diesen Stellungnahmen wiederholt eindrücklich hingewiesen worden.	
Mangels Umsetzung bzw. aufgrund der Verzögerung bei der Umsetzung der erforderlichen Schadensvermeidungs- und verminderungsmaßnahmen auf den Flächen, auf denen die Gemeinde selbst „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)“ in ihren Flächennutzungsplänen vorgesehen hat, verschärft sich nunmehr auch die Konfliktlage für das geplante Baugebiet „Vor dem Wienhope II“.	Der Umweltbericht für das Vorhaben wird auf Grundlage der zuvor genannten Planungsunterlagen und Kartierungen überarbeitet. Der beschriebene Konflikt wird darin angesprochen und behandelt.
Hinsichtlich der Nachweispflicht auf Seiten der Gemeinde hatte Sie der Landkreis in o.g. Stellungnahmen hingewiesen: „Der Nachweis über die Wirksamkeit der diesbezüglich vorgesehenen Maßnahmen, die ich in der Stellungnahme vom 25.10.2013 gefordert hatte, ist damit nicht erbracht. Es steht vielmehr zu vermuten, dass die getroffenen Maßnahmen nicht geeignet waren, einen Verbindungskorridor für die Mopsfledermaus zwischen den beiden FFH-Gebieten 101 und 102 zu schaffen. Das mag seinen Grund im Idealfall „nur“ darin haben, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung des Korridors in dieser Hinsicht mit 10 Jahren Verspätung ausgeführt worden sind. Bevor die beabsichtigte Wirkung eintreten kann, bedarf es wesentlich längerer Zeiträume, als sie seit der Realisierung der Maßnahme mit gerade gut einem Jahr vergangen sind. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass der erforderliche Nachweis der Wirksamkeit der ausgeführten Maßnahmen inder Zukunft noch geführt werden kann. Bis dahin verbietet sich jedoch jede weitere Verschlechterung der Rahmenbedingungen im Umfeld des Korridors und damit auch die Realisierung jeder neuen zusätzlichen Bebauung.“	
Die derzeitige Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“, sowie die FFH-Prognose vermögen also nicht	

zu überzeugen und lassen erheblichen Nachbesserungsbedarf erkennen. Der Nachbesserungsbedarf besteht in erster Linie in einem Nachweis über die tierökologische Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen für die Mopsfledermaus durch aktuelle Erfassungen. Vorausgehend bedarf es hierzu einer Dokumentation, welche Maßnahmen in welcher Form, wann bisher ergriffen worden sind. Dazu gehört auch die Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Verbindungsstrukturen, wie etwa durch Abänderung einst festgelegter Maßnahmen, durch Zu- und Abgangsverkehr, durch die Art und die Länge der Beleuchtungsphasen etc..	Die hier geforderten Gutachten sind größtenteils erbracht worden und fließen in die Überarbeitung des Umweltberichtes ein.
Die in der Entwurfsbegründung in Kapitel 3.6 vorgesehenen Anpflanzungen auf Privatgrundstücken (s. S. 10, s. auch FFH-Prognose, Kap. 10, S. 27) können in keiner Weise sicherstellen, dass Lichtemissionen aus dem Neubaugebiet zu Beeinträchtigungen des Verbindungskorridors führen werden. Dies zeigen durchgängig bisherige Erfahrungen bei der Umsetzung von rechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf Privatgrundstücken am Ortsrand, die in der Regel nicht, mit deutlicher zeitlicher Verzögerung oder nicht wie vorgesehen zur Umsetzung gelangen.	
Deshalb bedarf es Maßnahmen, die die Gemeinde auf öffentlichem Grund im Vorgriff auf erste Erschließungsmaßnahmen tatsächlich umsetzt. Anbieten würde sich das Flurstück 157 der Flur 5 in der Gemarkung Flechtorf, welches in o.g. Flächennutzungsplandarstellungen als Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) dargestellt ist, tatsächlich wohl aber als Acker genutzt wird. Dieses Flurstück mit einer Tiefe von gut 41 Metern würde die Möglichkeit bieten unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts im Norden der geplanten Bebauung eine dichte Baum-Strauchhecke mit davor liegenden Saumstreifen als einen wirksamen Riegel zur freien Landschaft anzulegen. Auch dieses wäre eine Schadensvermeidungs- und verminderungsmaßnahmen, mit denen etwaige unmittelbar verursachte schädliche Auswirkungen (hier die Beeinträchtigung der	Das genannte Grundstück wird mit einer Tiefe von ca. 15 Metern in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Angedacht ist die Pflanzung einer Eingrünung (Baum-Strauchhecke), die auch die Lichtemissionen aus dem Baugebiet vermindert.

tierökologischen Beziehungen bezogen auf die Mopsfledermaus) verhindert oder verringert werden könnten. So würde die Gemeinde dem Vorsorgegrundsatz des Artikel 6 Absatz 3 der FFH-Richtlinie ggf. entsprechen können.“ Im Anhang befindet sich eine Karte bezüglich des Fledermauskorridors.	

1.1.7 Straßenseitengraben

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ein oberirdisches Gewässer ist in Form eines Straßenseitengraben nordöstlich der K 33 vorhanden. Auf die wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalte für Anlagen am Gewässer (hier: Lärmschutzwall) bzw. Gewässerausbaumaßnahmen (hier: Gewässerverrohrung) wird ausdrücklich hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.8 Oberflächenabfluss nördlich angrenzender Flächen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Um wildabfließendes Wasser der nördlich gelegenen Ackerfläche auf die Baugrundstücke zu verhindern, soll ein 50 cm hoher Wall errichtet werden (Textliche Festsetzung Nr. 7). Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers ist der Erschließungsträger eigenverantwortlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

1.1.9 Hinweise des B-Plans

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Laut Hinweis Nr. 1 ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern oder in anderer Weise zu nutzen. Letzteres ist zu unbestimmt und entspricht nicht einer ordnungsgemäßen Beseitigung. Für wenige Baugrundstücke ist die schadlose Versickerung aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes nicht möglich und ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation zu realisieren. Hinweis Nr. 2 trifft eine Regelung bzgl. einer schadstofffreien Dacheindeckung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis Nr. 1 des Bebauungsplans wird entsprechend umformuliert. An der grundsätzlichen, in Kapitel 3.12 beschriebenen Methodik zum Umgang mit Regenwasser auf den privaten Grundstücken wird festgehalten.

Zur Niederschlagsversickerung ist aus wassertechnischer Sicht folgendes zu beachten: Auf Wohngrundstücken, für die eine zielgerichtete Versickerung über bauliche Anlagen erforderlich wird, sind eigenverantwortlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153). Insbesondere beim Bau von unterirdischen Versickerungsanlagen (Sickerschacht, Kunststoffrigole etc.) sind das Erfordernis einer Behandlung (Reinigung) und eine ausreichende Bodenpassage unterhalb der Versickerungsanlage genau zu prüfen. Der Mindestabstand von 1 Meter bis zum MHGW (mittlerer höchster Grundwasserstand) ist zwingend einzuhalten. Eine Einleitung direkt in das Grundwasser (wassergesättigter Bodenhorizont) ist unzulässig.	

1.1.10 Regenrückhaltebecken, Entwässerung der Verkehrsflächen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zum Anschluss des Regenwasserkanals an das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) ist festzustellen, dass eine Vergrößerung des RRB erforderlich wird und die Einleitmenge der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis nicht erhöht werden kann. Grundsätzlich fehlen Aussagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen.	Die Hinweise zum Regenrückhaltebecken werden zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

1.1.11 Abwasserbeseitigung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die Kläranlage Lehre sichergestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.12 Einleiterlaubnis

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Hinsichtlich des Niederschlagwassers ist die vorhandene Einleiterlaubnis des Wasserverbandes Weddel-Lehre ggf. anzupassen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.1.13 Versickerung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die mögliche dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken stellt eine erlaubnisfreie Benutzung gem. § 86 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) dar. Bei dem geplanten Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser sind gem. § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eigenverantwortlich vom Betreiber die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist erlaubnispflichtig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.14 Straßenseitengraben, Wasserrecht

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die verkehrliche Anbindung zum Baugebiet soll über die Kreisstraße 33 (K 33) erfolgen. Dort befindet sich der die K 33 begleitende Graben, welcher ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Für die geplante Verrohrung des Gewässers ist eine Genehmigung gemäß § 57 NWG (Anlage am Gewässer) oder eine Plangenehmigung/Planfeststellung gem. § 68 WHG (Gewässerausbau) erforderlich. An der K 33 soll zudem ein Lärmschutzwall angelegt werden. In Abhängigkeit von der Entfernung zum dortigen Straßenseitengraben, ist die Maßnahme ggf. als Anlage an einem Gewässer III. Ordnung gem. § 57 NWG genehmigungspflichtig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.15 Ausgleichsmaßnahme, Wasserrecht

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezogen auf die Ausgleichsmaßnahme Groß Brunsrode sollen Stillgewässer hergestellt werden, die durch Niederschlagswasser gespeist werden. Dazu ist keine Genehmigung/ Erlaubnis erforderlich. Sollte doch ein Grundwasseranschnitt oder eine Ableitung aus einem Oberflächengewässer erfolgen sollen, ist ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Plangenehmigungsverfahren erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.16 Knotenpunkt Kreisstraße K33

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Meine im vorausgegangenen Verfahren geäußerten Belange in Bezug auf angrenzende Kreisstraßen sind in den nunmehr vorliegenden Planentwurf eingeflossen, sodass ich darüber hinausgehend keine weiteren Anmerkungen hab. Dies setzt allerdings voraus, dass die beabsichtigte Verschiebung der Ortsdurchfahrt nach Norden tatsächlich erfolgt und die erforderliche Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen wird. Weitergehende Ausbauplanungen als zuständiger Straßenbaulastträger der K 33 bestehen nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verschiebung der Ortsdurchfahrt nach Norden ist weiterhin geplant. Die Kreuzungsvereinbarung soll entsprechend abgeschlossen werden.

1.1.17 Grenze der Ortsdurchfahrt

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung: Gem. § 4 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) ist eine Ortsdurchfahrt der Teil einer Straße, der innerhalb einer geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist(…). Derzeit befindet sich die OD-Grenze an der Einmündung der K 37 in der Ortslage Flechtorf. Sie soll künftig a n das nördliche Ende des Baugebiets verlegt werden. Die geplante Lärmschutzwand ist aus Lärmschutzgründen zwingend erforderlich. Sie wird lediglich durch die Erschließungsstraße unterbrochen. Um die innerörtliche Erschließung herzustellen, soll aus dem Baugebiet kommend ein Gehweg entlang der K 33 geführt werden, um dann am nördlichen Rand des Baugebietes die Fußgänger mittels Fahrbahnteiler auf den gegenüberliegenden bereits bestehenden Geh-/Radweg zu führen. Dieser hat zwar keinen Hochbord, aber eine durchgehende Beleuchtung bis zum Gewerbegebiet. Um die OD-Grenze rechtssicher verlegen zu können, ist die Anlage des Fahrbahnteilers in Kombination mit dem Gehweg möglichst weit nördlich – wie im Entwurf vorgesehen –	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

anzulegen. Durch die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wirkt das Baugebiet ansonsten „abgeschottet“ und nicht als innerörtlicher Bereich. Im weiteren Verlauf in Fahrtrichtung Ortsmitte befinden sich auf der östlichen Seite zwei Zufahrten, für die derzeit eine Sondernutzungserlaubnis von Seiten meines GB 66 erteilt wurde. Diese unterstreichen ebenfalls den innerörtlichen Charakter und befinden sich dann zukünftig innerhalb der OD. Mit der Verlegung der OD-Grenze entfällt die Bauverbotszone nach § 24 NStrG. Die Verlegung der OD-Grenze ist rechtzeitig bei meiner Straßenverkehrsabteilung zu beantragen. Durch die geplante Querungshilfe wird eine sichere Querung der Fußgänger und Radfahrer sichergestellt. Durch die vorhandene Beleuchtung sind Fußgänger rechtzeitig erkennbar. Bezüglich der Rechtslage für den Standort einer Ortstafel ist generell Folgendes festzuhalten: Der Standort der Ortstafel bemisst sich nach den Regeln zu § 42 der StVO sowie der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften. Die Ortstafel ist in der Regel dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen werden. Dies bedeutet, dass zum Beispiel Baugebiete hinter Lärmschutzwällen nicht zur geschlossenen Bebauung zählen. Eine geschlossene Bebauung liegt auch nur dann vor, wenn die Straße, an der die Ortstafel steht, eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke hat. Werden die anliegenden Grundstücke im Wesentlichen über eine andere Straße erschlossen, liegen keine innerörtlichen Verkehrsverhältnisse vor und damit keine Gründe für die Versetzung der Ortstafel. Einzelne Grundstücke oder	

einzelne Stichstraßen zur Hauptstraße sind dabei nicht zu berücksichtigen. Eine Ortstafel soll generell dort aufgestellt werden, wo innerörtliche Verkehrsverhältnisse zu erwarten sind. Sie dient nicht zur Geschwindigkeitsreduzierung (in diesem Fall sind die einschlägigen Voraussetzungen zum Zeichen 274 zulässige Höchstgeschwindigkeit – zu prüfen). Eine Vorverlegung der Ortstafel führt lediglich zu einer Scheinsicherheit, da die motorisierten Verkehrsteilnehmer ihre Geschwindigkeit in diesen Fällen nicht angemessen reduzieren und dann auch am Beginn der eigentlichen Ortschaft zu schnell fahren. Forderungen nach Lärmschutz sind kein Grund für eine Versetzung der Ortstafel, sondern wären nach den Lärmschutzrichtlinien zu prüfen. Nach Abschluss der Baumaßnahme werde ich prüfen, ob die o.g. Voraussetzungen vorliegen und an welchem Standort die Versetzung der Ortstafel in Betracht kommt. Durch das Vorhandensein der Querungshilfe und des Gehweges sowie der Zufahrten auf der gegenüberliegenden Seite sind innerörtliche Verhältnisse zu erkennen, die die Versetzung der Ortstafel grundsätzlich rechtfertigen.	

1.1.18 Forderungen nach Geschwindigkeitsbeschränkungen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zudem weise ich darauf hin, dass aufgrund vorstehender Ausführungen erfahrungsgemäß damit zu rechnen ist, dass nach abgeschlossener Bebauung von Seiten der Bewohner versucht werden wird, weitere Geschwindigkeitsbeschränkungen aufgrund der Ortsrandlage durchzusetzen (sh. Beienrode, Flechtorf Vorderer Westerberg). Von Seiten der Gemeinde bitte ich deshalb sicherzustellen, dass z.B. bezüglich des Lärmschutzes eine genaue Abschätzung der Auswirkungen und evtl. Schutzmaßnahmen erfolgt, um den Bürgern rechtzeitig alle Informationen zugänglich zu machen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.19 Tempo-30-Zone

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Erschließungsstraßen haben den Charakter einer Tempo-30-Zone.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entspricht der Zielsetzung für das geplante Baugebiet.

1.1.20 Ost-West-Verbindung/Vorläufige Sackgasse

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Es bestehen keine Bedenken, da es sich um eine vorläufige Maßnahme handelt und nur 6 Grundstücke betroffen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.21 Einstellplätze auf Grundstücken

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Auch hier bestehen keine Bedenken hinsichtlich der festgelegten Anzahl von Stellplätzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.22 Fahrbahnbreite der sonstigen Erschließungsstraßen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Fahrbahnbreite wurde um 1 m auf 6,50 m verringert. Bei der südlichen Ost-West Verbindung wurde die Fahrbahn verschwenkt, um eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen. Für Fußgänger und motorisierte Fahrzeuge ist das Mischprinzip geplant (keine Gehwege mit Hochbord). Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken angesichts der Gesamtzahl von 55 Wohneinheiten als Einfamilienhäusern sowie den zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.23 Einstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m (inklusive Gehweg) ist damit zu rechnen, dass Besucher im öffentlichen Verkehrsraum parken. In der Praxis ist damit zu rechnen, dass – je nach den baulichen Gegebenheiten – auch behindernd (Lage der Grundstücksausfahrten oder auf dem farblich abgesetzten Gehweg, der für einen Parkstreifen gehalten wird) geparkt wird. Inwieweit dies problematisch für die Verkehrssicherheit wird, vermag	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde entscheidet sich für eine flächensparende Erschließung um die Flächeninanspruchnahme gering zu halten und dem motorisierten Individualverkehr nicht mehr Raum zu geben als notwendig.

ich zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu beurteilen. Die Gemeinde Lehre ist für ihre Gemeindestraßen als Straßenverkehrsbehörde zuständig und hat insofern die genaueren örtlichen Kenntnisse. Ein zu gering bemessener öffentlicher Parkraum führt dazu, dass Besucherverkehr häufig zum rechtswidrigen Parken aufgrund fehlender öffentlicher Parkplätze verleitet wird. Erfahrungsgemäß ist insbesondere im dörflichen Bereich auch damit zu rechnen, dass volljährige – noch im Haus lebende – Kinder ebenfalls motorisiert sind und weitere Pkw-Abstellmöglichkeiten dann im öffentlichen Raum erforderlich werden, da auf dem Grundstück keine Möglichkeit zum Parken eines weiteren Fahrzeuges besteht.	Durch geplante Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass je privatem Grundstück mindestens zwei Stellplätze vorhanden sein werden, was den Parkdruck auf den öffentlichen Raum reduzieren soll.

1.1.24 Festsetzung Nr. 2

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Entwurfsplanung. Ich gebe jedoch die nachfolgenden Hinweise: Die Rechtsgrundlage in der textlichen Festsetzung Nr. 2 scheint falsch zu sein. Anstelle § 19 Abs. 2 BauNVO wäre § 19 Abs. 4 BauNVO zu nennen, wenn eine Anwendung der sogenannten GRZ II für Nebenanlagen ausgeschlossen werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung wird aktualisiert.

1.1.25 Festsetzung Nr. 4

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aufgrund der getroffenen Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 4, bei der als Bezugspunkt die öffentliche Verkehrsfläche genannt wird, ist ein entsprechender Straßenausbauplan dem Bebauungsplan beizufügen. Nur so wird es allen Beteiligten (Bauherrinnen und Bauherren, Architektinnen und Architekten, Untere Bauaufsicht) möglich, den jeweiligen Bezugspunkt zu ermitteln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Straßenausbauplan wird dem Bebauungsplan bei Veröffentlichung beigefügt.

1.1.26 Lärmschutzwand, Bauabstand

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zudem gebe ich den Hinweis, dass Lärmschutzwände, wie sie in der textlichen Festsetzung Nr. 9 hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung beschrieben werden, gemäß § 59 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genehmigungspflichtig, und zudem gemäß § 5 NBauO grenzabstandspflichtig sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein ca. sechs Meter breiter Streifen für die Errichtung der Lärmschutzwand vorgesehen. Diese Fläche ist ausreichend, um die notwendigen Abstandsregeln einzuhalten.

1.1.27 Schalldämmmaße

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezüglich der geforderten Schalldämm-Maße wird in der textlichen Festsetzung Nr. 10 auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. In Teilen des Plangebietes wären nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens Bauanzeigen nach § 62 NBauO sowie das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO möglich. Ich gebe bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass in beiden Verfahrensarten von Seiten meiner Unteren Bauaufsichtsbehörde keine Prüfung der hier genannten Anforderungen erfolgen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.28 Planzeichenerklärung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Es wird empfohlen in der Planzeichenerklärung bei der Höhe baulicher Anlagen, Höhe des Erdgeschossfußbodens und der Wandhöhe die Maßeinheit Meter zu ergänzen. Auch sollte zu Klarstellung ergänzt werden ob der Rohbaufußboden oder der fertig ausgebaute Fußboden maßgebend sein soll. Zudem wird auf den Rechtschreibfehler bei „Erdgeschossfußboden“ in der Planzeichenerklärung hingewiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.29 Erschließung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
In dem zu bebauenden Bereich ist sicherzustellen, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig derart erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Fußgänger wurden bei den Überlegungen zu den Erschließungsanlage entsprechend der formulierten Anforderungen berücksichtigt.

den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können.	

1.1.30 Ersatzbaustoffverordnung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Am 01.08.2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (Mantelverordnung) vom 09.07.21 in Kraft getreten. Für die Verwertung von Boden- und Recyclingmaterial gilt jetzt die in Artikel 1 genannte Ersatzbaustoffverordnung. Grundsätzlich ist gemäß Artikel 2 § 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Punkt 3 der BBodSchV Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, welche auch durch physikalische Einwirkungen den Boden verändern und in seiner natürlichen Funktion beinträchtigen. Aufgrund der beträchtlichen Fläche hat entsprechend § 4 Abs. 5 BBodSchV ein Bodengutachter nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 die Planungen und Bauausführungen im Planbereich zu begleiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.31 Erdwärmenutzung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Sofern eine mögliche Erdwärmenutzung auf den Baugrundstücken geplant wird, ist der „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ (GeoBerichte 24) vom 11.04.2022 zu beachten. Der Leitfaden kann auf der Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (kurz: LBEG) über folgenden Link im Downloadbereich unter GB_24_Text_2022_4_web.pdf (lbeg.de) als PDF-Datei eingesehen und auch kostenlos heruntergeladen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Baugebiet liegt in einem so genannten „bedingt zulässigen Gebiet für oberflächennahe Geothermie“ (Nutzungsbedingungen für Sonden: Gefährdungsbereich durch Bergbau und Kohlenwasserstoff- Lagerstätten oder Speicher, Festgesteinsverbreitung mit möglichem Grundwasserstockwerksbau; Nutzungsbedingungen für Kollektoren: Geothermie (GTNBK) keine Einschränkungsgründe bekannt). Entsprechend den Vorgaben des Leitfadens sind Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren wasserrechtlich erlaubnispflichtig.	

1.1.32 Archäologische Bodendenkmalpflege

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
In einer Entfernung zwischen 200 und 260 m Richtung Süden vom Plangebiet befinden sich mehrere Fundstellen, die teilweise auf flächendeckende Fundstätten verweisen, aber deren gesamte Ausdehnung nicht erfasst ist (Flechtorf 1, 8 11 und 12; s. Karte, Fundstellen rot markiert). Im Plangebiet selbst befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Bei den Fundstellen handelt es sich um eine Siedlung der römischen Kaiserzeit mit Gruben, Pfostenlöchern und Verhüttungsplätzen, um einen Urnengräberfeld und um eine Fundstreuung mit Gefäßresten aus dem Mittelalter und der Neuzeit mit unbekannten Fundumständen. Daher ist es nicht auszuschließen, dass sich weitere Bodenfunde im Plangebiet befinden, die bei Bodeneingriffen angeschnitten oder zerstört werden. Die bereits durchgeführten archäologischen Baggersondagen, die ungefähr eine Fläche von 10% des Plangebietes abdeckten, ergaben keine archäologischen Befunde. Aus den genannten Gründen sind folgende Auflagen erforderlich: Gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist das Plangebiet im Vorfeld der Baumaßnahmen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

oder spätestens während der Erschließungsarbeiten der Straßenverkehrsflächen unter archäologischer Fachaufsicht zu begleiten. Bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde (z. B. Keramikscherben, Knochen, Bodenverfärbungen, Steinsetzungen) besonderes Augenmerk zu halten. Bodenfunde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka, Tel. 05351/121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde gem. § 14 Abs. 1 NDSchG zu melden. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind gem. §§ 14 und 15 NDSchG zu sichern. Die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Unterlassung der o. g. Anzeigepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde als Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann. Möglicherweise notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen ist je nach Befundlage eine Frist bis zum Abschluss der notwendigen Dokumentations- und Bergungsarbeiten einzuräumen. Dabei sind die Erdarbeiten in Anwesenheit eines Archäologen durchzuführen. Die Mutterbodenschicht ist mit einem rückwärts arbeitenden Bagger mit glatter Grabenschaufel unter archäologisch-fachlicher Anleitung abzuziehen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.	

1.1.33 Digitale Fassungen des B-Plans

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben, für die digitale Planauskunft keine analogen Planwerke mehr eingescannt werden. Bei rechts kräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um nachstehend aufgeführte zu übermittelnde Dateien: • Raumbezug der Daten: ETRS89, UTM-Projektion Zone 32 N, EPSG-Code 25832 • Geltungsbereich der Planzeichnung als Vektorgrafik im Format XPlanGML • Vollständige Planzeichnung inkl. Attribute (Sachdaten) in XPlanGML • Geltungsbereich und Planzeichnung inkl. Attribute (Sachdaten) zusätzlich als Vektorgrafik im Format SHAPE • Planurkunde bzw. Planausfertigung als PDF. Zusätzlich zu den Vektordaten im XPlanGML ist die Planurkunde im PDF-Format (min. 300 dpi) zu liefern und im GML als BP_Plan/ FP_Plan mit der Relation externeReferenz; XP_SpezExterneReferenz vom Typ "1030 – Rechtsplan" anzulegen. • Das georeferenzierte und randbereinigte Rasterbild des Geltungsbereichs der Planzeichnung im Geotiff- oder PNG-Format (*.tif) und (*.tfw) oder (*.png) und (*.pgw) und im GML als BP_Plan mit der Relation RefScan, Datentyp XP_ExterneReferenz, Art = PlanMitGeoreferenz. Das georeferenzierte und randbereinigte Rasterbild soll direkt an der mathematischen Grenze (Mittellinie) des Geltungsbereiches geclippt werden, um später in einer Gesamtschau auch die Rasterbilder benachbarter Bauleitpläne georeferenziert darstellen zu können. Die Darstellung als Rasterbild eignet sich insbesondere für eine rechtssichere Darstellung der Planinhalte, die auf der Basis der Vektordaten (XPlanGML) nicht verlässlich zu erreichen ist. Die Auflösung der Rasterdaten soll mindestens 300 dpi betragen. • Nebenzeichnungen inkl. Plangrundlage als georeferenzierte Rasterdateien (TIFF) mit Referenz zur XPlanGML. Die Auflösung der Rasterdaten sollte mindestens 300 dpi betragen.	

• Bei Bebauungsplänen weitere Dokumente mit Referenz zur XPlanGML: • Begründung (inkl. aller fachlicher Abhandlungen, wie z.B. Gutachten, Umweltbericht etc.) als PDF • Planurkunde (ggf. mit Integriertem Entwurf und sonstigen Planzeichnungen) als PDF • Verfahrensberichte als PDF • Textliche Festsetzungen inkl. ggf vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen / Hinweisen…als PDF • Legende (Planzeichenerklärung) als PDF • ÖBV (ggf. wenn vorhanden) als PDF • Straßenausbauplan (ggf. wenn vorhanden / zwingend bei Bezugspunktfestlegung innerhalb von Textlichen Festsetzungen) • Validierungsbericht als PDF Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter gis@landkreis-helmstedt.de zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Daten-Formate zum Vertragsinhalt macht. Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten.	

1.1.34 Anlage der Stellungnahme

1.2 Stellvertretender Gemeindebrandmeister, Schreiben vom 2.1.2024

1.2.1 Löschwasserversorgung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Löschwasserversorgung für das geplante Baugebiet wird seitens des abwehrenden Brandschutzes der Gemeinde Lehre gemäß der Klassifizierung des Baugebietes aus dem §17 Baunutzungsverordnung, nach dem DGVW Arbeitsblatt 405, der Fachempfehlung VB Info Nr. 8 und dem Grundsatz des §41 NBAUO wie folgt festgelegt: • Der grundsätzliche Löschwasserbedarf wird mit 48m3/h über die Dauer von 2 Stunden festgelegt. • Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Daraus ergibt sich ein maximaler Hydrantenabstand von 150m 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 gemäß0 DIN 14462 auszuführen. • Die Lage des Überflurhydranten soll möglichst in dem Kreuzungsbereich Zum Bauernholz/Vor dem Wienhope II liegen. Aufgrund des Mischgebietes und dem angrenzenden Gewerbebetrieb ist hier mit einer erhöhten Gefahr der Brandausbreitung zu rechnen, womit die Forderung mindestens eines Überflurhydranten in diesem Bereich begründet wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

• Entlang der Hauptverkehrsachse Ost/West (Breite 9m inkl. Fußweg 2m) sind die geplanten Hydranten möglichst auf dem Fußweg anzuordnen. Dieses wird gefordert, um eine leichte Wasserentnahme und eine möglichst gefahrenarme Nutzung zu ermöglichen.	

1.2.2 Flächen für die Feuerwehr/Feuerwehrzufahrt

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Gemäß den vorgelegten Bebauungsplänen werden Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen ausreichend bemessen. Sofern verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant werden, ist gemäß DIN 14090 und TB „Flächen für die Feuerwehr“ die Mindestbreite einzuhalten und ein einfaches Umfahren zu ermöglichen. Es bestehen außer den oben genannten Punkten keine Bedenken oder weiteren Anmerkungen zum geplanten Bebauungsplan und den Ausführungen wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes gefolgt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.3 Flughafen Braunschweig Wolfsburg, Schreiben vom 4.12.2024

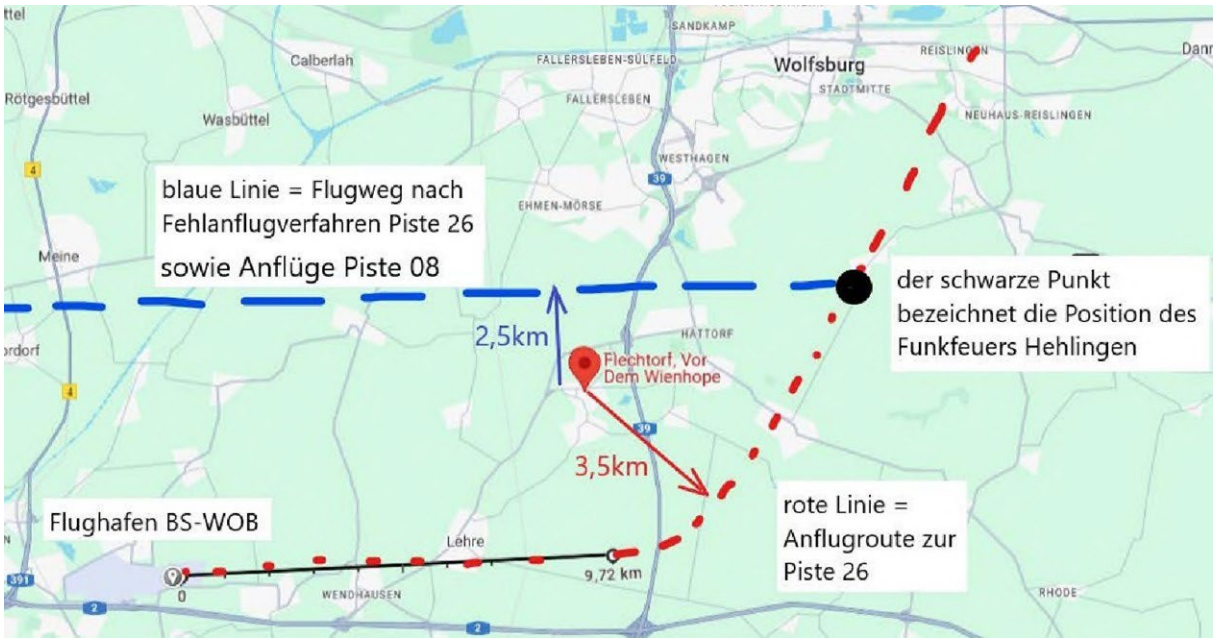
1.3.1 Fluglärm

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg hat als öffentlicher Verkehrsträger ein großes Interesse an den Themen Anwohner- und Emissionsschutz. Leider wird in den Planungen zu dem ausgewiesenen Wohngebiet „Vor dem Wienhope II“ nicht auf mögliche Lärmeinwirkungen durch den Flughafen an- und abfliegenden Luftverkehr eingegangen obwohl mehrere Streckenführungen den Bereich tangieren und es zudem bereits vereinzelte Hinweise auf Lärmbeschwerden aus dem Umfeld von Flechtorf gibt. Auch in dem schalltechnischen Gutachten vom 30.03.2022 wird nicht auf das Thema Luftverkehr eingegangen. Das geplante Wohngebiet liegt ca. 11km nordöstlich vom Flughafen und ca. 6km südwestlich vom Funkfeuer Hehlingen (HLZ) entfernt (siehe Anlage Kartenausschnitt). Das	

Funkfeuer Hehlingen wird nicht nur als Streckenfunkfeuer sondern auch als Anflugfunkfeuer für den Flughafen Braunschweig-Wolfsburg für Anflüge auf die Piste 26 sowie für Fehlanflugverfahren der Piste 26 genutzt. Alle diese Flugbewegungen finden üblicherweise unter Instrumentenflugregeln (IFR) statt. Die Verfahren werden planerisch und operativ von der Deutschen Flugsicherungs-GmbH (DFS) verantwortet. Nach unserer Auffassung wird es in dem geplanten Wohngebiet zu Lärmbeeinträchtigungen durch Flugverkehr kommen: 1. durch Verkehr welcher vom Hehlingen-VOR kommend den Flughafen anfliegt (rote Linie) 2. durch Verkehr welcher ein Fehlanflugverfahren auf der Piste 26 fliegen musste oder Piste 08 anfliegt (blaue Linie) 3. durch Verkehr welcher am Funkfeuer Hehlingen Holdings (Warteschleifen) trainiert (Flugschulen)– unabhängig davon ob der Flughafen danach angeflogen wird oder nicht 4. durch Verkehr welcher Fehlanflugverfahren auf Piste 26 (und Piste 08) trainiert (Flugschulen) 5. durch Verkehr welcher aus anderen Gründen Fehlanflugverfahren auf die Piste 26 und Piste 08 durchführt (z.B. Messflugzeuge) 6. durch sonstige Verkehre (VFR-Flüge) welche das Funkfeuer Helingen als letzten Wegpunkt vor dem Flughafen in der Flugplanung nutzen. Das Gebiet liegt hierbei zwar nicht genau unter einer der Standard-An- oder Abflugstrecken, jedoch mit ca. 3.5 km zur rot markierten und mit ca. 2,5 km zur blau markierten Flugstrecke doch recht nah an diesen. Zudem kann die Flugsicherung aus verschiedensten operativen Gründen von den Luftfahrzeugführern jederzeit eine Abweichung von diesen (Standard-)Routen verlangen bzw. diese anweisen.	

Die Flughöhe liegt normalerweise in dem Bereich bei knapp 600m über Grund (AGL). Der Flughafen weist immer wieder bei Bauplanungen im Um- und Nahfeld des Flughafens darauf hin, das bei den Planungen bereits im Frühstadium auch auf die möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm eingegangen werden muss. Für das im konkreten Fall geplante Baugebiet gilt dieses gleichermaßen. Zukünftige Bewohner sollten auf diesen Umstand hingewiesen werden sowie lärmmindernde Bauweisen angewendet werden. Der Lärmschutzbeauftragte des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg (Herr Haufe) befindet sich im Verteiler dieser Mail.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der mit Blick auf den Flugverkehr eine lärmmindernde Bauweise empfiehlt.

1.3.2 Anlage der Stellungnahme



1.4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 16.1.2024

1.4.1 Nachbergbau

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen nicht im Bereich von Tief-bohrungen	

1.4.2 Rohstoffsicherung, Ausgleichsfläche

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezgl. des Planungsbereiches selbst gibt es aus rohstoffwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und / oder Hinweise. Die geplante Ausgleichsmaßnahme „Wendhausen“ (s. Umweltbericht S. 29) liegt mittig innerhalb des Rohstoffsicherungs-gebietes 1. Ordnung für Ölschiefer 3629 Ö/21, das vollständig als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung im gültigen Landes-Raumordnungsprogramm (2022) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig (2008) ausgewiesen sind. Die Vorranggebiete Rohstoffgewinnung Öl-schiefer unterliegen gemäß LROP Kap. 3.2.2, Ziffer 06, Satz 13 ff. als national bedeutsame Energiereserve besonderen Regelungen bzgl. ihrer Beplanung. Gemäß Satz 16 sind Vorhaben möglich, die „nur auf beschränkte Zeit errichtet werden, […] solange und soweit sie der späteren Rohstoffgewinnung nicht widersprechen“. Aus rohstoffwirtschaftlicher Sicht bestehen zum jetzigen Zeitpunkt und bis zu einer möglichen Inanspruchnahme der Energierohstoffe keine Bedenken gegen die Anlage und Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahme an dieser Stelle. Wenn diese auch als dauerhafte Nutzung anzusehen ist, hat sie keinen negativen Einfluss auf die dort vorhandenen Rohstoffe. Es muss aber sichergestellt sein, dass im Falle einer Inanspruchnahme der Ölschiefer-Lagerstätte Wendhausen diese Ausgleichsmaßnahme unverzüglich eingestellt wird und eine Gewinnung des Ölschiefers nicht behindert oder erschwert wird. Es wird empfohlen, entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.4.3 Boden

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in § 1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bemüht sich mit dieser Planung um eine angemessene Verdichtung der Bebauung, um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen. Entsprechend der verfügbaren Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden zu erwarten. Die praktischen Hinweise zum Umgang mit Boden während der Bauausführung werden an den Erschließungsträger weitergeleitet und findet keinen Eingang in die Bauleitplanung.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von	

Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.	

1.4.4 Altbergbau

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.4.5 Baugrund

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und 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 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	

1.4.6 Hinweise

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.5 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 10.1.2024

1.5.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5.2 Ausbauentscheidung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.6 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 15.1.2024

1.6.1 Rückstauebene

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Grundsätzlich hat der Wasserverband Weddel-Lehre (WWL) nach wie vor keine Bedenken gegen das geplant Projekt. Lediglich zwei Punkte möchten wir gerne seitens unseres Kanalbetriebs anmerken: <u>Textliche Festsetzung Punkte 4 und 5</u> Hier sollte auch die Rückstauebene geprüft werden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.6.2 Ausgleichsmaßnahme (Seite 28 B-Plan vom 21.08.2023)

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Anfahrbarkeit des SW HK entlang, bzw. teils über das Flurstück, muss mit einem Spülwagen gewährleistet bleiben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

1.7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 1.12.2024

1.7.1

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
als Träger öffentlicher Belange werden wir im o.g. Verfahren erneut beteiligt. Mit Schreiben vom 01.04.2023 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu den von uns zu vertretenden Belangen Stellung genommen. Nach Durchsicht der aktuellen Planunterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis: In unserer vorherigen Stellungnahme haben wir bereits auf das Erfordernis einer flächensparenden Kompensation hingewiesen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass insgesamt 2,2 ha Ackerfläche in Wendhausen und Groß Brunsrode im Zuge der Kompensation aus der Nutzung genommen werden soll. Die Überarbeitung der Maßnahmen im Sinne einer flächensparenden Kompensation halten wir aus landwirtschaftlicher Sicht zwingend für geboten und erforderlich. Auf die gesetzlich vorgeschriebene Alternativenprüfung geht die Planung nicht ein. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des landwirtschaftlichen Flächenentzugs durch die geplante Wohnbebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter anderem auf Grundlage von eingegangenen Stellungnahmen wird das Konzept zur Kompensation des Baugebietes noch einmal überarbeitet. Im Rahmen der Aktualisierung werden die Maßnahmen im Umweltbericht und Begründung genauer erläutert. In diesem Zuge wird auch auf die Alternativen eingegangen. Die aktualisierten Unterlagen werden in der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ausgelegt.

1.7.2

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Alle weiteren in unserer vorherigen Stellungnahme angeführten Punkte zur Begründung der Flächeninanspruchnahme, zu Auftreten und Tolerierung landwirtschaftlicher Immissionen, zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Be- und Entwässerungsleitungen sowie zur Durchlässigkeit der Straße „Zum Bauernholz“ und dem Rückschnitt der Randeingrünungen halten wir weiterhin vollumfänglich aufrecht und bitten um Beachtung bzw. Ergänzung des Begründungstexts.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise bezüglich der Nutzbarkeit der Straße „Zum Bauernholz“ auch während der Erschließung werden dem Erschließungsträger weitergeleitet. Der ursprünglich geplante Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen wird im weiteren Verlauf der Planung durch eine ca. 15 Meter breite Ortsrandeingrünung (Baum-Strauch-Hecke) sowie Zuwegungen für den Unterhalt ersetzt. Es wird geprüft ob Festsetzungen für den Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vor Bewuchs getroffen werden können, oder für diesen Zweck andere vertragliche Regelungen herangezogen werden können

1.8 BUND Kreisgruppe Helmstedt, Schreiben vom 10.1.2024

1.8.1 FFH-Verträglichkeit

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die BUND Kreisgruppe Helmstedt nimmt zu o. g. Vorhaben „B-Plan "Vor dem Wienhope II" der Gemeinde Lehre, Beteiligung der §§ 4(2) und 2(2) BauGB" wie folgt Stellung und macht folgende Einwendungen geltend. Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 Buchstabe f Satz 2 der „Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A)" auch im Namen des BUND Landesverbandes Niedersachsen e.V. abgegeben. Die Gemeinde Lehre beabsichigt entsprechend der Wohnbaulandnachfrage im Ortsteil Flechtorf weitere Bauflächen für Einfamilienhäuser sowie untergeordnet für Geschosswohnungsbau und ggf. Reihenhäuser bereitzustellen. Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Flechtorf zwischen der Straße „Zum Bauernholz" und der Kreisstraße K37 (Berliner Straße). Der Geltungsbereich erweitert den jüngsten Siedlungsbereich „An der Schule" nach Norden. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 152/1, 152/4, 153/1, 154/1, 154/2 (teilweise) und 154/4 der Flur 5 sowie zum Teil die Kreisstraße K37 (236/7). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 5 ha. Das geplante Neubaugebiet befindet sich unmittelbar im Fledermauskorridor, welcher als Flugbahn die FFH-Gebiete 101 „Eichen-Hainbuchen-Wälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und 102 „Beienroder Holz" verbindet. Bereits durch das vor einigen jahren östlich der Kreisstraße K33 entstandene Gewerbegebiet ist es aus unserer Sicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Funktion des Korridors gekommen. Und dies sowohl durch die damaligen Baumaßnahmen selbst als auch durch die stark zugenommene Lichtemmission.	

Nach unserer Einschätzung wird das neue Baugebiet diese Situation weiter verschlechtern. Daher ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung aus Sicht des BUND unabdingbar. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden nicht helfen, die Situation zu verbessern. Sie befinden sich weit außerhalb des Geltungsbereiches. Auch der Vorschlag einer Kompensationsmaßnahme auf privaten Grundstücken ist erfahrungsgemäß wenig zuverlässig und hier auch nicht ansatzweise ausreichend. Wir schließen uns dem Vorschlag des Regionalbetreuers für Fledermausschutz im LK HE, Thomas Keller an, das Baugebiet durch einen breiten Streifen aus Bäumen und Büschen abzuschirmen. Um den Korridor auch in Richtung Osten wieder nutzbarer zu machen, sollte das Lichtkonzept der Fa. Bertrandt so geändert werden, dass kein Licht mehr vom Gelände wegstrahlt. Wir möchten abschließend nochmals eindringlich unterstreichen, dass aus unserer Sicht vor jedem anderen Schritt unverzüglich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung einzuleiten ist, um einer Verschlechterung der Lebensumstände der Fledermaus rechtzeitig vorbeugen zu können. Ohne diese Prüfung ist das Baugebiet nicht realisierbar. Wir behalten uns weitere Schritte vor. Wir bitten Sie um eine kurze Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme. Bitte informieren Sie uns über das weitere Vorgehen.	Auf Grundlage der Rückmeldungen aus der Beteiligungsphase wurden zwei Gutachten durchgeführt, die für diese Thematik eine aktuelle Datengrundlage schaffen sollten. Im Ergebnis zeigt sich, dass der im Rahmen der Planung des Gewerbegebiets vorgesehene Fledermauskorridor grundsätzlich funktioniert und die Artengruppe der Fledermäuse diesen nutzt. Störende Lichtemissionen durch das Gewerbegebiet im Süden liegen zwar vor, lassen aber gemäß den Aussagen der Gutachten nicht erwarten, dass die Entwicklung des Baugebietes „Vor dem Wienhope II“ die Situation für die Artengruppe der Fledermäuse erheblich verschlechtert. Wie bereits voranstehend beschrieben werden im weiteren Verlauf der Planung umfangreiche Maßnahmen zur Schutz der Fledermaus vorgesehen. Unter anderem soll auf öffentlicher Fläche eine ca. 15 Meter breite Baum-Strauch Hecke nördlich des Geltungsbereichs angepflanzt werden, der das Wohngebiet als Licht- und Lärmquelle abschirmen soll. Siehe auch die Anmerkungen zu 1.1.6 (S.8)

1.9 Förderkreises Umwelt- und Naturschutz Hondelage e.V. (FUN), Schreiben vom

1.9.1 Einleitendes Zitat

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
„*Die gebaute Umwelt entscheidet über die Klimazukunft der Menschheit*“ (Hans Joachim Schellnhuber, Gründer des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung)	-

1.9.2 Grundsätzliches

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Naturschutzgruppe Lehre hat im Mai 2022 umfassend zu dem Bebauungsplan-entwurf „Vor dem Wienhope II“ Stellung genommen. Neben dem Schwerpunkt Arten-schutz positionierten wir uns zur Klimaver-träglichkeit und Klimaresilienz. Unsere Forde-rungen wurden in politischen Gremien disku-tiert, einige aufgenommen, zahlreiche blieben unberücksichtigt. Anlässlich der öffentlichen Auslegung des B-Planes melden wir uns daher erneut zu Wort. In unserer Stellungnahme unterstützen wir ausdrücklich die Ziele des von der Politik verabschiedeten Konzeptes „Agende 2030 vor Ort“ zur Global Nachhaltigen Kommune.	

1.9.3 FFH-Verträglichkeit

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Unser Hauptkritikpunkt bezieht sich auf die bislang fehlende FFH-Verträglichkeitsprü-fung, wie wir in einem Schreiben im Oktober 2023 an die Gemeindeverwaltung verdeut-licht haben. Insbesondere die Funktion des Fledermauskorridors zwischen den FFH-Gebieten könnte im Zusammenwirken mit der Lichtverschmutzung durch das Gewerbegebiet direkt östlich gefährdet sein. Die von der Fa. LaReG in Zusammenhang mit dem B-Plan erstellte Verträglichkeits-Vorprüfung basierte auf älteren Daten, die vor der Realisierung des Gewerbegebiets erho-	Gemäß aktuellen Untersuchungen zu den Fledermausvorkommen im Geltungsbereich des Vorhabenbereiches sowie im Bereich des Gewerbegebiets „Rückwinkel / Rückanger“ wird durch die Entwicklung des Baugebietes keine weitere Beeinträchtigung für die Artengruppe der Fledermäuse erwartet. Durch die geplante Ausweisung einer Baum-Strauchhecke auf öffentlichen Flächen im Norden des Baugebietes sollen im Zuge der Überarbeitung der Planunterlagen präventive Maßnahmen festgesetzt werden, damit mögliche Licht- und Lärmemissionen auf die freie Landschaft gemindert werden. Der Sachverhalt wird auch im Abwägungsvorschlag zu Punkt 1.1.6 auf S. 8 behandelt.

ben wurden. Im Fazit werden keine Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Biotopverbund der FFH-Gebiete erwartet. Das sehen wir anders: Wir halten eine eingehende Prüfung mit aktueller Datenerhebung nach europäischem Naturschutzrecht noch innerhalb des Genehmigungsverfahrens für zwingend erforderlich. Insbesondere ist auch im Zusammenhang mit dem Prüfungsgegenstand „Summationswirkung“ die Wirksamkeit der für die Gewerbebebauung im Bereich der Nikolaus-Otto-Straße festgelegten Maßnahmen zum Erhalt der Kohärenz der FFH-Gebiete zu untersuchen. Wir befürchten, dass die zusätzlichen Wirkungen des geplanten Baugebiets im Zusammenspiel mit der starken Lichtverschmutzung, die vom Gewerbegebiet ausgeht, die Funktionsfähigkeit des Korridors so stark beeinträchtigen, dass die Genehmigungsfähigkeit des Baugebietes gefährdet sein könnte. Die Naturschutzgruppe Lehre steht in dieser Frage im Austausch mit großen Naturschutzverbänden.	

1.9.4 Gliederung in Bauabschnitte

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Weitere Forderungen: Bedingt durch Zinssteigerungen, höhere Materialkosten und Inflation ist in der Region allgemein ein Rückgang der Baunachfrage zu verzeichnen. Wir fordern daher, die Gesamtfläche des Baugebietes zu verringern bzw. in Abschnitte zu gliedern und sukzessive zu bebauen.	Der Hinweis wird zurückgewiesen. Eine Gliederung in Bauabschnitte ist grundsätzlich unabhängig vom Planungsrecht möglich. Im vorliegenden Fall erscheint eine Gliederung aufgrund der technischen Anforderungen der Erschließungskonzepte für Verkehr und Entwässerung nicht sinnvoll.

1.9.5 Freizeitwegekonzept

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Unser Vorschlag, die Geschosszahl zu erhöhen, damit der Baugrund von mehr Menschen genutzt werden kann, wurde angenommen, wodurch das Bauvorhaben profitabler wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um die Erhöhung der Geschosszahlen sinnvoll ausnutzen zu können, wären größere Grundstücke notwendig. Da das Interesse an Mehrfamilienhäusern im Plangebiet zuletzt eher rückläufig war, würde eine Erhöhung der Geschosszahlen somit auch ein wirtschaftliches Risiko darstellen. Außerdem würde sich der in der Stellungnahme genannte

Es werden mehr Menschen in der Siedlung leben, die künftig auch in der Umgebung Erholung suchen werden. Wir bekräftigen daher unsere bisher unberücksichtigte Forderung nach einem Freizeitwegekonzept und Pufferzonen, um Konflikte mit dem Naturschutz und auch der Land- und Forstwirtschaft zu vermeiden.	Druck auf Freizeitinfrastruktur verstärken. Darüber hinaus sind städtebauliche Gründe zu beachten. Eine Erhöhung der Geschosszahlen im Baugebiet würde die Gefahr einer Überprägung des bisherigen Ortsrandes mit sich bringen, sodass diese Option in der weiteren Planung voraussichtlich nicht berücksichtigt wird.

1.9.6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach aktuellem Stand kilometerweit entfernt zwischen Lehre und Groß Brunsrode bzw. bei Wendhausen umgesetzt werden; das ist rechtlich so möglich. Wir halten eine Umsetzung in Bereichen, die an das Baugebiet angrenzen für sinnvoller, damit der sensible ökologische Verbindungskorridor zwischen den FFH-Gebieten unmittelbar von den Maßnahmen profitiert. Hilfreich für den Austausch der Fledermauspopulationen wären zum Beispiel Anpflanzungen westlich der Kreisstraße K33 nördlich von Flechtorf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die angedachte Ausweisung einer Baum-Strauch Hecke im Norden des Vorhabenbereiches kann zumindest ein Teil der Kompensationsmaßnahmen zukünftig in direkter Nähe zum Plangebiet erfolgen. Für andere Kompensationsmaßnahmen wie z.B. die Feldlerchenfläche müssen jeweils spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen erfüllt werden können, sodass diese Kompensationsmaßnahmen nicht näher am Vorhabengebiet umgesetzt werden können.

1.9.7 Stützmauern

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Unsere Forderung nach einer Reglementierung von Stützmauern wurde nicht entsprochen. Sie ist uns weiterhin wichtig, um die Barrierewirkung für Kleintiere zu minimieren und um die Anmutung einer Betonwüste zu vermeiden. Mindestabstände unter Zäunen wurden zwar festgelegt, doch diese sind wirkungslos, wenn sich der Zaun auf einer Stützmauer befindet. Bedingt durch die Hanglage des Geländes ist eine weite Verbreitung von Stützmauern zu befürchten, wie in den Siedlungen Vor dem Wienhope I und Westerberg. Wir fordern Beschränkungen von Stützmauern, wie zum Beispiel auf einen Längenanteil von 80% je Grundstücksseite und eine Maximalhöhe von einem Meter. Alternativ könnten auch Trockenmauern festgesetzt werden. Diese sehen nicht nur besser aus, sondern sind auch in ökologischer Hinsicht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, ob eine Begrenzung oder ein Ausschluss von Stützmauern in die zu überarbeitende Fassung des Planentwurfs aufgenommen werden kann.

sehr viel vorteilhafter, können zusätzlichen Lebensraum bieten und sind von Tieren überwindbar.	

1.9.8 CO^2-Bilanz

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Um die CO^2 Bilanz des Baugebietes zu verbessern, sollten Empfehlungen zu nachhaltigen Baumaterialien getroffen werden. Evtl. kann die Gemeinde hier Anreize schaffen.....	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Übernahme einer Empfehlung wird geprüft, findet aber voraussichtlich keinen direkten Eingang in die Bauleitplanung.

1.9.9 Nahwärmekonzepte

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Regenerative Nahwärmekonzepte für die Siedlung wurden kurzzeitig diskutiert, fanden aber leider keinen Eingang in die vorliegende Fassung. Bereits Im Vorfeld einer verpflichtend zu erstellenden kommunalen Wärmeplanung bietet das Baugebiet eine wichtige Chance, hier bereits Lösungen zu schaffen, die für die Bauwilligen auch Planungs- und Zukunftssicherheit bedeuten.	Wärmeplanung der Gemeinde Mittlerweile stehen z.B. mit der Luft-Wärmepumpe erprobte Alternativen zur Wärmegewinnung zur Verfügung, die die Bauherren individuell für ihre Bedürfnisse zuschneiden können. Größere Nahwärmekonzepte setzen einen höheren Grad an und bringen wie z.B. Anschlusszwang und anderes mit sich. Flexibilität sit da besser.

1.9.10 Ökologische Bauüberwachung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ökologische Bauüberwachung: Eine beratende Begleitung der Bauphase hinsichtlich Einhaltung der Abfallentsorgungsvorschriften wurde nicht aufgenommen. Auch hier untermauern wir unsere Forderung, eine ökologische Bauüberwachung einzusetzen, die sich in weiten Teilen der Region bewährt hat und kostengünstig ist. Beispielsweise hat sich diese im Wolfsburger Baugebiet „Wiesengarten“ im Stadtteil Reislingen als hilfreich und wirkungsvoll erwiesen bei vergleichsweise geringen Kosten und soll zukünftig standardmäßig erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag, eine ökologische Bauüberwachung durchführen zu lassen, wird an den Erschließungsträger weitergeleitet und geprüft.

1.9.11 Standards entwickeln, Mobilitätskonzept

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Viele unserer Forderungen sollten für alle künftigen Bauvorhaben gelten und zum Bei-	

spiel Eingang in einen Leitfaden zur Konkretisierung des Konzeptes zur Global Nachhaltigen Kommune finden. Hier ist z.B. ein Mobilitätskonzept zu nennen, dass dem Umweltverbund aus Fuß- und Radverkehr sowie dem ÖPNV gegenüber dem motorisierten Individualverkehr stärkt, z.B. durch einen reduzierten Stellplatzschlüssel (siehe Stellungnahme von 2022).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung und Belange welche die Mobilität betreffen werden im Rahmen der Bauleitplanung behandelt und in der Begründung des Bebauungsplans eingebunden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass z.B. die Erstellung eines Mobilitätskonzepts oder die Stärkung des ÖPNV in der Gemeinde Aufgabenbereiche sind, die im angedachten Maßstab nicht im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden können.

1.9.12 Niederschlagswasser

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Neben den Festlegungen zu Baumpflanzungen und Außenbeleuchtungen begrüßen wir sehr die Realisierung einer „Schwammstadt“ mit weitgehenden Niederschlagwasserversickerungen zum Schutze des Grundwassers. Der Eintrag von Schadstoffen aus z.B. Dachrinnen ins Grundwasser wurde dabei betrachtet, nicht aber der von Bioziden und Kunststoffpartikeln aus Fassadenanstrichen (siehe https://www.freiburg.de/pb/1138061.html, so wie Merkblätter des Umweltbundesamtes).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit dem möglichen Eintrag von Schadstoffen aus Fassadenanstrichen wird besprochen und ggf. in der Überarbeitung des Bebauungsplans aufgegriffen.

1.9.13 Lokales Klima, Temperaturspitzen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Angesichts steigender Temperaturen empfehlen wir abschließend Maßnahmen zum Schutz vor Hitzeperioden und zur Verbesserung des öffentlichen Raumklimas z.B. durch Dachbegrünungen und Bäume.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.10.1 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Schreiben vom 4.1.2024

Keine Anregungen oder Hinweise

1.11.1 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben vom 9.1.2024

Keine Anregungen oder Hinweise

2 Bürger-Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB

2.1 Stellungnahme Nr. 1, Schreiben vom 12.1.2024

2.1.1 Pferdehaltung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Mit Bedauern stelle ich den Ausschluß von Pferdehaltung für das gesamte Baugebiet fest. Der Bereich entlang der Straße „Zum Bauernholz“ stellt einen Übergangsbereich von der Ortslage zur offenen Landschaft dar, für den Tierhaltungen typisch sind. Viele Spaziergänger nutzen den Weg, hier wird Leben auf dem Lande auch für Kinder erfahrbar. Ich wünsche mir, dass dies auch künftig möglich ist, auch, um dem bedenklichen Trend zu einer aseptischen Wohnumgebung, der z.B. in Steingärten gipfelt, entgegen zu wirken. In dem Bereich des Mischgebietes dürfte eine Pferdehaltung in begrenztem Umfang mit den reduzierten Anforderungen des an den Emissionsschutz vereinbar sein. Ich selber habe nicht vor, auf meinem Grundstück Tiere zu halten, finde es aber einfach schön und bereichernd, wenn dort Tiere sind und sich Kinder darüber freuen. Ich rege an, die Vorschrift zu überdenken und Kriterien für einen verträglichen Umfang für Tierhaltungen zu formulieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Vorgaben durch den Bebauungsplan werden angepasst. Auf der genannten Fläche sollen Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Gärten ausgewiesen werden. Da die Flächen durch die angrenzende Gewerbenutzung, soll ausgeschlossen werden, dass die Flächen einer möglicherweise schutzbedürftigen Nutzung zu Erholungszwecken zugeführt werden. Aus diesem Grund soll festgesetzt werden, dass die Nutzfunktion der Flächen (z.B. durch Obstbäume, Gemüsegärten oder Ähnliches) auf der Fläche im Vordergrund stehen soll. Bestehende Nutzungen werden damit weiter möglich sein, sofern sie keinen schädlichen Einfluss auf die angrenzenden Wohngebiete ausüben.

Frühzeitige Beteiligung

Träger öffentlicher Belange, Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB

3.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 6.5.2022

3.1.1 Allgemein

Stellungnahme	Einschätzung
die Gemeinde Lehre beabsichtigt, im Norden der Ortschaft Flechtorf auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, ein neues Baugebiet auszuweisen und stellt zu diesem Zweck nunmehr den im Betreff bezeichneten Bebauungsplan auf, um der offensichtlich bestehenden Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des $ 4 BauGB wie folgt.	-

3.1.2 redaktionell

Stellungnahme	Einschätzung
Ich gebe zunächst den allgemeinen Hinweis, dass die Flurstücksbezeichnungen die in der Entwurfsbegründung auf Seite 3 angegeben werden, nicht mit denen übereinstimmen, die tatsächlich die Grundlage für das Plangebiet bilden. Ich rege daher an, diesen Teil der Entwurfsbegründung entsprechend redaktionell zu überarbeiten.	Die Flurstücksnummern wurden korregiert.

3.1.3 Allgemein

Stellungnahme	Einschätzung
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5 ha, welche größtenteils eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ erhalten sollen. Eine Teilfläche im westlichen Bereich soll daneben als „Mischgebiet“ festgesetzt werden sowie ein Bereich südwestlich die Festsetzung “Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ erhalten soll.	-

3.1.4 Landschaftsplan

Stellungnahme	Einschätzung

Als Planungsgrundlage wurden vorliegend das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre herangezogen. Hier sollte aus naturschutzfachlicher Sicht unbedingt der Landschaftsplan der Gemeinde als Grundlage dienen.	Informationen und Maßnahmenvorschläge aus dem Landschaftsplan wurden in die Begründung übernommen.

3.1.5 Anpflanzung auf Privatgrundstücken, Landschaftsbild

Stellungnahme	Einschätzung
Der Entwurfsplanung nach, soll ein 3 m breiter Pflanzstreifen auf den geplanten Baugrundstücken am nördlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt werden, der	Die Gemeinde hält an dem gewählten Konzept zur Ortsrandeingrünung fest.

der Entwurfsbegründung nach als landschaftliche Eingrünung dienen soll. Diese Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken ist erfahrungsgemäß in der Realität so nicht umsetzbar. Sowohl aufgrund der Pflanzenauswahl, hier: ein Laubbaum je Baugrundstück, als auch bzgl. Der Durchsetzbarkeit hinsichtlich Ausführung und dauerhaft notwendiger Überwachung der Privatgrundstücke, ist in keinem Fall die erforderliche landschaftliche Eingrünung gesichert. Die unter Abschnitt 4.2.5 der Entwurfsbegründung genannte landschaftsgerechte Neugestaltung wird mit den genannten Maßnahmen nicht erreicht werden können, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unterstellt werden muss.	Die Gemeinde hat sich hier für eine flächensparende Lösung auf Privatgrundstücken entschieden, um eine gute Ausnutzung des Bruttobaulandes zu erreichen, auch wenn diese Form der Eingrünung wenige intensiv ist als eine Anpflanzung auf einer breiten öffentlichen Fläche. Für eine breitere Anpflanzung auf öffentlicher Fläche wären mindestens 8 bis 10 m Breite notwendig. Damit wären angemessene Grundstückszuschnitte bei der gegebenen Erschließungsstruktur nicht möglich. Eine grundlegende Änderung der Erschließungsstruktur ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse und vertraglicher Vereinbarungen, die diese Baugebietsentwicklung erst ermöglichten, nicht möglich. Insofern verwirklicht die Gemeinde aus diesen Gründen ihr im Landschaftsplan selbst gestecktes Ziel einer Verbesserung der Ortsrandeingrünung nur eingeschränkt. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird durch die o.g. randliche Eingrünung u.U. nicht erreicht, so dass die externen Ausgleichsmaßnahmen auch als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu werten sind.

3.1.6 Kompensation

Stellungnahme	Einschätzung

Die ermittelte, notwendige externe Kompensation ist bislang nicht geklärt. Es wird keine zur Verfügung stehende Fläche benannt und lediglich eine Beispielmöglichkeit für eine Umsetzung erläutert. Daher ist auch die fachliche Prüfung der Realisierbarkeit einer Kompensation nicht möglich. Für den Bebauungsplan ist jedoch zwingend eine Kompensationsfläche mit Kompensationsziel nachzuweisen.	Die Begründung wurde um die Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen ergänzt.

3.1.7 Ausführungen zum Artenschutz

Stellungnahme	Einschätzung
Bezüglich des Artenschutzes werden derzeit keine Aussagen getroffen. Die Ausführungen unter Abschnitt 4.2.8 des Umweltberichtes	Die Begründung wurde um die Beschreibung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ergänzt.

sind als unvollständig anzusehen. Ich weise darauf hin, dass mindestens Verbotstatbestände hinsichtlich der Feldlerche betroffen sind. Für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ist vor möglichem Baubeginn die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen nachzuweisen. Insbesondere für die Feldlerche sind ggf. große Ersatzflächen notwendig. Eine weitergehende Stellungnahme hinsichtlich naturschutzfachlicher Aspekte ist mangels fehlender Angaben derzeit nicht möglich.	

3.1.8 Einleiterlaubnis Regenwasser

Stellungnahme	Einschätzung
Von der Planung sind verschiedene wasserrechtliche Belange betroffen. Im Einzelnen ergeben sich hierzu die nachfolgenden Anmerkungen. Hinsichtlich des Niederschlagwassers ist die vorhandene Einleiterlaubnis des Wasserverbandes Weddel-Lehre ggf. anzupassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.1.9 Versickerung

Stellungnahme	Einschätzung

Die mögliche dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken stellt eine erlaubnisfreie Benutzung gem. § 86 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) dar. Bei dem geplanten Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser sind gem. § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eigenverantwortlich vom Betreiber die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist erlaubnispflichtig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.1.10 Straßenbegleitender Graben K33

Stellungnahme	Einschätzung
Die verkehrliche Anbindung zum Baugebiet soll über die Kreisstraße 33 (K 33) erfolgen. Dort befindet sich der die K 33 begleitende Graben, welcher ein Gewässer III. Ordnung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

darstellt. Für die geplante Verrohrung des Gewässers ist eine Genehmigung gemäß § 57 NWG (Anlage am Gewässer) oder eine Plangenehmigung/Planfeststellung gem. § 68 WHG (Gewässerausbau) erforderlich.	Grabenverrohrung bei der Eingriffsbilanz berücksichtigen und in der Begründung benennen.

3.1.11 Lärmschutzwall, Anlage an einem Gewässer

Stellungnahme	Einschätzung
An der K 33 soll zudem ein Lärmschutzwall angelegt werden. In Abhängigkeit von der Entfernung zum dortigen Straßenseitengraben, ist die Maßnahme ggf. als Anlage an einem Gewässer III. Ordnung gem. § 57 NWG genehmigungspflichtig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

3.1.12 Kreisstraße K33, Bauverbotszone

Stellungnahme	Einschätzung

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Flechtorf an der Kreisstraße 33. Da sich die Ortsdurchfahrtsgrenze von Flechtorf im Übergang von der Alten Berliner Straße zur Hattorfer Straße innerorts und somit weiter südlich befindet, grenzt das Plangebiet an die freie Strecke der K 33. Damit gelten für bauliche Anlagen oder anbindende Verkehrs- sowie Grundstückserschließungen zunächst die Beschränkungen des § 24 Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) mit einer 20 m tiefen Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der Kreisstraßenfahrbahn und der Unzulässigkeit von Zufahrten oder Einmündungen.	Es wird eine Verschiebung der Grenze der Ortsdurchfahrt angestrebt. Im Übrigen ersetzten die Regeln des B-Plans die des Niedersächsischen Straßengesetzes hinsichtlich der Bauverbotszone, wenn über die Festsetzungen Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erzielt wird.

3.1.13 Verschiebung der Grenze der Ortsdurchfahrt, Anbindung des Baugebietes

Stellungnahme	Einschätzung
Die Gemeinde Lehre plant u. a., dass das neue Baugebiet mit einer Erschließungsstraße an die K 33 (Alte Berliner Straße) angeschlossen werden soll. Die K 33 gehört zu den am stärksten vom Individualverkehr befahrenen Kreisstraßen im Landkreisgebiet. Die Einmündung mit Linksabbiegespur und gegenüberliegendem Fahrbahnteiler als Querungshilfe sollte so weit wie möglich nördlich geplant sein, um auch gezielt die zwei Einzelzufahrten an der östlichen Seite der K 33 zu schützen, für die derzeit eine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

Sondernutzungserlaubnis durch mich erteilt wurde. Diese unterstreichen ebenfalls den innerörtlichen Charakter. Mit der Verlegung der OD-Grenze entfiele nicht nur das Bauverbot und die Sondernutzungsgebühren der beiden Anlieger, sondern die Einmündungsbereiche würden auch in die 50 km/h-Zone der Ortsdurchfahrt integriert werden. Mit der Verlegung der OD-Grenze würde sodann die Bauverbotszone nach § 24 NStrG entfallen. Eine OD-Verschiebung ist daher notwendig und entsprechend rechtzeitig bei meiner Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. Gemäß § 4 Abs. 1 NStrG ist eine Ortsdurchfahrt der Teil einer Straße, der innerhalb einer geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist(…). Derzeit befindet sich die OD-Grenze an der Einmündung der K 37 in der Ortslage Flechtorf. Die geplante Lärmschutzwand ist aus Lärmschutzgründen zwingend erforderlich. Sie wird lediglich durch die Erschließungsstraße unterbrochen. Um die innerörtliche Erschließung herzustellen, soll aus dem Plangebiet kommend ein Gehweg entlang der K 33 geführt werden, um dann am nördlichen Rand des Baugebietes die Fußgänger mittels Fahrbahnteiler auf den gegenüberliegenden, bereits bestehenden Geh-/Radweg zu führen. Dieser hat zwar keinen Hochbord, jedoch eine durchgehende Beleuchtung bis zum Gewerbegebiet. Um die OD-Grenze rechtssicher verlegen zu können, ist die Anlage des Fahrbahnteilers in Kombination mit dem Gehweg möglichst weit nördlich – wie im Entwurf vorgesehen und bereits weiter oben beschrieben – anzulegen. Durch die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wirkt das Baugebiet ansonsten „abgeschottet“ und nicht als innerörtlicher Bereich.	

3.1.14 Fußweg der nördlichen Erschließungsstraße, Anbindung an die K33

Stellungnahme	Einschätzung

Die Entwurfsplanung der Verkehrsanlage (Einmündung in K 33, Abbiegespur links auf K 33, Querungshilfe auf K 33, Entwässerung des Knotenpunktes und Weiterführung der Straßengrabenentwässerung, Baumfällungen, Querung Erschließungsstraße etc.) liegt nach Angaben des Entwurfsverfassers noch nicht vor. Dafür sind nicht nur alle geltenden Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen, sondern auch zu überdenken, ob der derzeit noch südlich geplante Gehweg im Baugebiet nicht auf die Nordseite verlagert wird. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße müsste der Zufußgehende nicht nochmals die Fahrbahn queren und wäre bereits auf der Gehwegseite, auf der sich die Querungshilfe der K 33 befindet. Darüber hinaus dürfen die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich nicht durch die vorhandenen Straßenbäume behindert sein. Die Sicherheit der Fußgänger wird zudem dadurch erhöht, dass sie dann innerhalb einer Tempo 30-Zone queren und nicht im Einmündungsbereich zur überörtlichen Straße.	Die Gemeinde folgt der Anregung und wir den Gehweg auf der Nordseite errichten.

3.1.15 Lärmschutzwand, Schwengelrecht

Stellungnahme	Einschätzung
Die Zustimmung zur Lärmschutzwand entlang des Straßenseitengrabens erfolgt aus Sicht meiner Kreisstraßenabteilung unter dem Vorbehalt, dass zu Zwecken der Grabenunterhaltung im Bereich der Grundstücksgrenze das sogenannte „Schwengelrecht“ von 0,6 m Breite von Überschüttung freigehalten wird (Zwischenberme) und dauerhaft ein Abrutschen von Bodenmaterial in den entwässerungstechnisch bedeutenden Graben verhindert wird.	Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

3.1.16 Kreuzungsvereinbarung.

Stellungnahme	Einschätzung
Die Sicherstellung der äußeren Erschließung über die Fahrbahn der K 33 muss im Verfahren zum Bebauungsplan nicht in allen Details mitgeteilt werden, jedoch ist eine straßenrechtliche Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Lehre und mir zusätzlich zu dem Bebauungsplan erforderlich,	Der Hinweis wird berücksichtigt.

die sowohl bauliche Fragen sowie deren Kostentragung als auch die Unterhaltung der neuen Einmündung der Erschließungsstraße vor Beginn der Erschließungsarbeiten regeln muss. Durch die geplante Querungshilfe wird eine sichere Querung der Fußgänger und Radfahrer sichergestellt. Durch die vorhandene Beleuchtung sind Fußgänger rechtzeitig erkennbar.	

3.1.17 Ortstafel

Stellungnahme	Einschätzung
Bezüglich der Rechtslage für den Standort einer Ortstafel ist generell Folgendes festzuhalten: Der Standort der Ortstafel bemisst sich nach den Regeln zu § 42 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) sowie den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften. Die Ortstafel ist in der Regel dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen werden. Dies bedeutet, dass zum Beispiel Baugebiete hinter Lärmschutzwällen nicht zur geschlossenen Bebauung zählen. Eine geschlossene Bebauung liegt auch nur dann vor, wenn die Straße, an der die Ortstafel steht, eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke erfüllt. Werden die anliegenden Grundstücke im Wesentlichen über eine andere Straße erschlossen, liegen keine innerörtlichen Verkehrsverhältnisse vor und damit auch keine Gründe für die Versetzung der Ortstafel. Einzelne Grundstücke oder einzelne Stichstraßen zur Hauptstraße sind dabei nicht zu berücksichtigen. Eine Ortstafel soll generell dort aufgestellt werden, wo innerörtliche Verkehrsverhältnisse zu erwarten sind. Sie dient nicht zur Geschwindigkeitsreduzierung (in diesem Fall sind die einschlägigen Voraussetzungen zum	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zeichen 274 – zulässige Höchstgeschwindigkeit – zu prüfen). Eine Vorverlegung der Ortstafel führt lediglich zu einer Scheinsicherheit, da die motorisierten Verkehrsteilnehmer ihre Geschwindigkeit in diesen Fällen nicht angemessen reduzieren und dann auch zu Beginn der eigentlichen Ortschaft zu schnell fahren. Forderungen nach Lärmschutz sind kein Grund für eine Versetzung der Ortstafel, sondern wären nach den Lärmschutzrichtlinien zu prüfen. Nach Abschluss der Baumaßnahme werde ich prüfen, ob die o.g. Voraussetzungen vorliegen und an welchen Standort die Versetzung der Ortstafel in Betracht kommt. Durch das Vorhandensein der Querungshilfe und des Gehweges sowie der Zufahrten auf der gegenüberliegenden Seite sind innerörtliche Verhältnisse zu erkennen, die die Versetzung der Ortstafel grundsätzlich rechtfertigen.	

3.1.18 Forderungen nach Geschwindigkeitsbeschränkungen

Stellungnahme	Einschätzung
Ich weise zudem daraufhin, dass aufgrund der vorstehenden Ausführungen und erfahrungsgemäß damit zu rechnen ist, dass nach abgeschlossener Bebauung seitens der Bewohner versucht werden wird, weitere Geschwindigkeitsbeschränkungen aufgrund der Ortsrandlage durchzusetzen (sh. Beienrode, Flechtorf-Vorderer Westerberg). Von Seiten der Gemeinde bitte ich deshalb sicherzustellen, dass z.B. bezüglich des Lärmschutzes eine genaue Abschätzung der Auswirkungen und evtl. Schutzmaßnahmen erfolgt, um den Bürgern rechtzeitig alle Informationen zugänglich machen zu können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde handelt die relevanten Themen (Verkehrssicherheit, Lärmschutz) im Verfahren und in der Begründung ab.

3.1.19 Innere Erschließung, Fußgänger

Stellungnahme	Einschätzung
In dem zu bebauenden Bereich ist sicherzustellen, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig derart erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ost-Westachse wird wegen der zu erwartenden Sammelfunktion und insofern höherem Verkehrsaufkommen mit einem Fußweg ausgestattet. Die weiteren Erschließungsstraßen werden als

den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können.	Mischverkehrsfläche hergestellt, was für die zu erwartende Verkehrssituation angemessen erscheint.

3.1.20 Höhenbezug

Stellungnahme	Einschätzung
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Entwurfsplanung. Ich gebe jedoch bereits jetzt den Hinweis, dass aufgrund der getroffenen Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 (2), bei der als Bezugspunkt die öffentliche Verkehrsfläche genannt wird, ein entsprechender Straßenausbauplan dem Bebauungsplan beigefügt werden muss. Nur so wird es allen Beteiligten (Bauherrinnen und Bauherren, Architektinnen und Architekten, Untere Bauaufsicht) möglich, den jeweiligen Bezugspunkt zu ermitteln.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

3.1.21 Lärmschutzwand, Bauordnung

Stellungnahme	Einschätzung
Zudem gebe ich den Hinweis, dass Lärmschutzwände, wie sie in der textlichen Festsetzung Nr. 3 hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung beschrieben werden, gemäß § 59 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genehmigungspflichtig und zudem gemäß § 5 NBauO grenzabstandspflichtig sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

3.1.22 Lärmschutz, Bauordnung

Stellungnahme	Einschätzung
Bezüglich der geforderten Schalldämm-Maße wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 (1) auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. In Teilen des Plangebietes wären nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens Bauanzeigen nach § 62 NBauO sowie das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO möglich. Ich gebe bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass in beiden Verfahrensarten von Seiten meiner Unteren Bauaufsichtsbehörde keine Prüfung der hier genannten Anforderungen erfolgen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verantwortung liegt in diesen Fällen beim Entwurfsverfasser / der Entwurfsverfasserin.

3.1.23 Lärmschutz der Außenwohnbereiche

Stellungnahme	Einschätzung
Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 4 (3) stellt sich die Frage, wie die Definition des Planentwurfsverfassers von Außenwohnbereichen lautet. Die textliche Festsetzung könnte so verstanden werden, dass innerhalb des Lärmpegelbereiches IV prinzipiell die klassische Gartennutzung eines Einfamilienhauses unzulässig sei, wenn sie nicht durch bauliche Maßnahmen geschützt werde. Hierdurch könnten sich die betroffenen Grundstücke als nicht vermarktbar erweisen. Zudem scheint diese Festsetzung im Widerspruch zu den Erläuterungen der Entwurfsbegründung auf S. 15 zu stehen. Dort wird ausgeführt, dass Außenwohnbereiche durch die geplanten Lärmschutzwände angemessen geschützt werden können. Ich rege daher an, die getroffene Festsetzung sowie die Entwurfsbegründung entsprechend zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.	Der erforderliche Schutz der Außenwohnbereiche im Osten des Geltungsbereichs kann durch die Schallschutzwand erreicht werden. Die Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen der Außenwohnbereiche durch Bauherren entfällt.

3.1.24 Private Grünfläche, bauliche Anlagen, Pferdehaltung

Stellungnahme	Einschätzung
Die textliche Festsetzung Nr. 6 lässt auch im Zusammenspiel mit der Entwurfsbegründung und der auf Seite 9 unter dem Abschnitt „Grünflächen“ getroffenen Formulierungen nicht eindeutig erkennen, ob bauliche Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuschen, Geräteschuppen, etc. in diesem Bereich zugelassen werden können oder eine solche Nutzung durch den Planverfasser nicht gewünscht ist. Derzeit befinden sich auf den Flächen u.a. auch Pferdeunterstände, weshalb von einer entsprechenden Nutzung auszugehen ist. Ich weise daher bereits jetzt auf mögliche Konflikte hinsichtlich Geruchs- sowie Geräuschimmissionen hin, denn die Pferdenutzung und das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ liegen in unmittelbarer Nähe zueinander (Grünfläche grenzt an die Fläche des allgemeinen Wohngebiets). Aus bauplanungsrechtlicher Sicht merke ich zudem an, dass eine Pferdehaltung mit der Festsetzung einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ sowie der	Die Festsetzung wurde ergänzt, um eine Klarstellung zu erreichen: 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. Ferner wurde die Begründung ergänzt.

zugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 6 kollidieren wird.	

3.1.25 Löschwasser

Stellungnahme	Einschätzung
Der Entwurfsbegründung unter Abschnitt 3.8.4 nach, soll die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz mit 48 m³/h über 2 Stunden angesetzt werden. Im empfehle hierzu den abwehrenden Brandschutz anzuhören, und zu hinterfragen, ob die angegebene Menge im Hinblick auf eine mögliche Nutzung des Bereiches WA 2 durch Geschosswohnungsbau (ggf. altengerechtes Wohnen i. V. m. Pflegeleistungen) als ausreichend erachtet wird.	Die Deckung eines ggf. erhöhten Löschwasserbedarfs für ein einzelnes Vorhaben ist ggf. durch den Bauherren mittels eines zusätzlichen Löschwasservorrats auf dem Baugrundstück sicherzustellen.

3.1.26 Mischgebiet

Stellungnahme	Einschätzung
Hinsichtlich der geplanten Festsetzung eines Streifens im nordwestlichen Plangebiet als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO gebe ich bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass es bei der Festsetzung als solches in der tatsächlichen Realisierung auch einer entsprechenden Nutzungsdurchmischung bedarf. Sofern lediglich Wohnnutzungen in diesem Bereich realisiert werden, würde die Festsetzung als „Mischgebiet“ zum bloßen „Feigenblatt“ verkommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Mischgebiet wird hinsichtlich der baulichen Ausnutzung (GRZ2) und der Parzellengrößen so geplant, dass sich z.B. auch kleine, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe ansiedeln können.

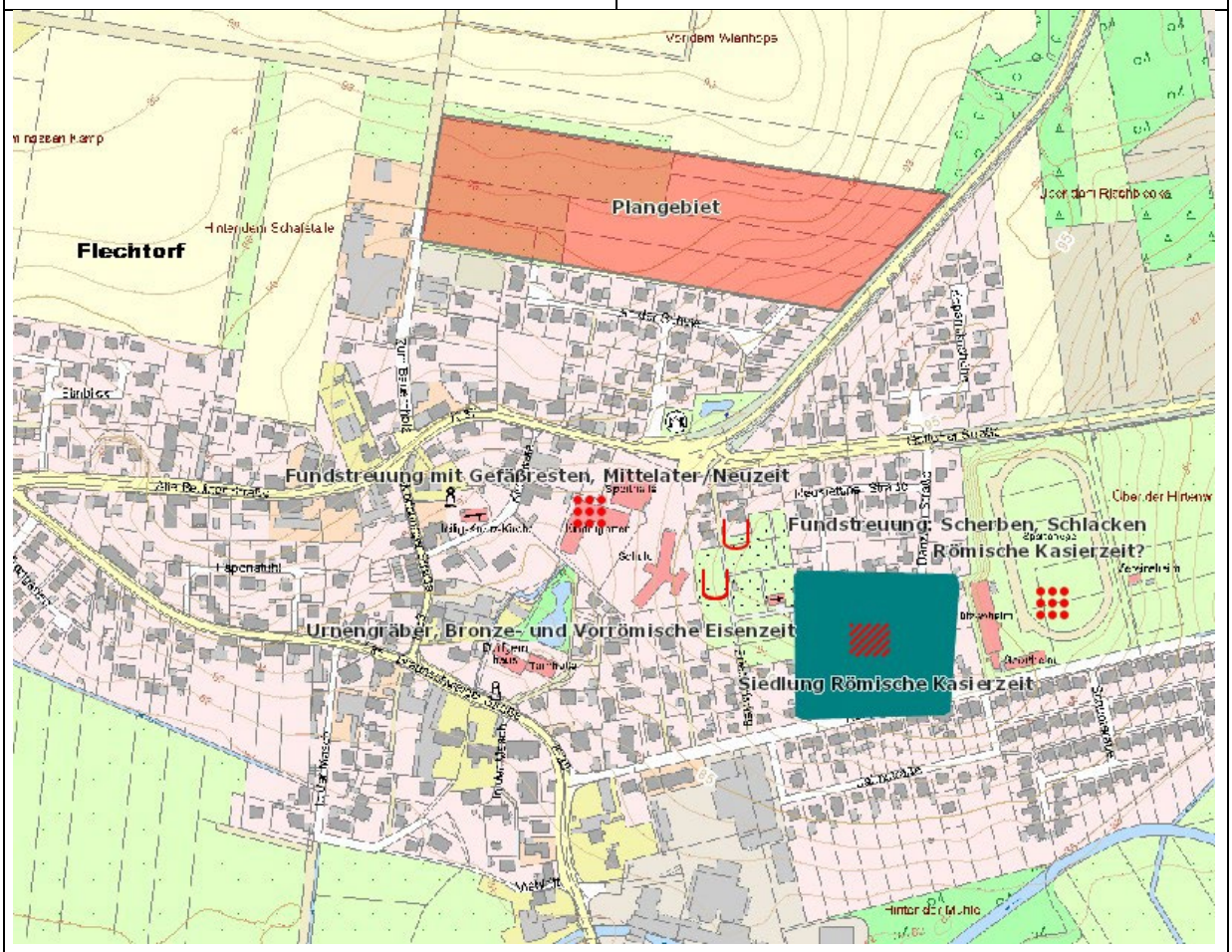
3.1.27 Bodendenkmale

Stellungnahme	Einschätzung
In einer Entfernung zwischen 200 m und 260 m in südlicher Richtung vom Plangebiet befinden sich mehrere archäologische Fundstellen, welche teilweise auf flächendeckende Fundstätten verweisen, aber deren gesamte Ausdehnung nicht erfasst ist (Flechtorf 1, 8, 11 und 12; siehe der Stellungnahme beigefügte Karte, Fundstellen rot markiert). Im Plangebiet selbst befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Bei den Fundstellen handelt es sich um eine Siedlung der römischen Kaiserzeit mit	Durch die Untere Denkmalschutzbehörde wurde im Sommer 2023 eine Prospektion des Geltungsbereichs durchgeführt, die verschiedene archäologische Funde und Befunde ergeben hat. Aus diesem Grund sollen die Erschließungsarbeiten ebenfalls durch eine weitere archäologische Erkundung und Dokumentation begleitet werden.

Gruben, Pfostenlöchern und Verhüttungsplätzen, um einen Urnengräberfeld sowie eine Fundstreuung mit Gefäßresten aus dem Mittelalter und der Neuzeit mit unbekannten Fundumständen. Daher ist es nicht auszuschließen, dass sich weitere Bodenfunde im Plangebiet befinden, die bei Bodeneingriffen angeschnitten oder zerstört werden. Zudem lässt die topografische Situation Hinweise auf archäologische Substanz vermuten. Aufgrund der zuvor beschriebenen örtlichen Situation sind folgende archäologische Auflagen erforderlich: Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (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. Bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde (z. B. Keramikscherben, Knochen, Bodenverfärbungen, Steinsetzungen) besonderes Augenmerk zu halten. Bodenfunde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka, Tel. 05351/121-2205, E-Mail: agathe.palka@ landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde gem. § 14 Abs. 1 NDSchG zu melden. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind gem. §§ 14 und 15 NDSchG zu sichern. Die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Unterlassung der o. g. Anzeigepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde als Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann. Möglicherweise notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen ist je nach Befundlage eine Frist bis zum Abschluss der notwendigen Dokumentations- und Bergungsarbeiten einzuräumen. Dabei sind die Erdarbeiten in Anwesenheit eines Archäologen durchzuführen. Die Mutterbodenschicht ist mit einem rückwärts arbeitenden Bagger	

mit glatter Grabenschaufel unter archäologisch-fachlicher Anleitung abzuziehen. Sollten die zeitlichen oder personellen Kapazitäten der Kreisarchäologie dafür nicht hinreichend sein, ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen.

Andernfalls greift §14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde n Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig oder der Gemeinde unter den o.g. Kontaktdaten anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.



3.1.28 Bereitstellung des B-Plans in digitaler Form

Stellungnahme	Einschätzung
Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben für die digitale Planauskunft keine analogen Planwerke mehr eingescannt werden, es wird hierfür ein Geotiff genutzt. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um PDF´s von allen analogen Planwerken. Zum anderen um Übergabe von nachfolgend genannten digitalen Daten, die alle im Koordinatenreferenzsystem ETRS /UTM Zone 32N (EPSG 25832) vorliegen müssen: ein georeferenziertes, auf den Planumring beschnittenes Geotiff (d.h. keine Legende etc., keine weißen Flächen außerhalb des eigentlichen Planes), ein digitaler Planumring des Plans entweder als DXF/DWG oder Shape sowie den Plan im Format X-Plan GML (derzeit noch nicht zwingend). Als Datenträger sollte hierfür eine CD-ROM bzw. DVD verwendet werden. Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter der 05351/121-2504 zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Daten-Formate zum Vertragsinhalt macht. Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

3.2 Regionalverband Braunschweig, Schreiben vom 22.4.2022

3.2.1 Raumordnung, Eigenbedarfsermittlung

Stellungnahme	Einschätzung
die Gemeinde Lehre plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II"	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wurde entsprechend geändert.

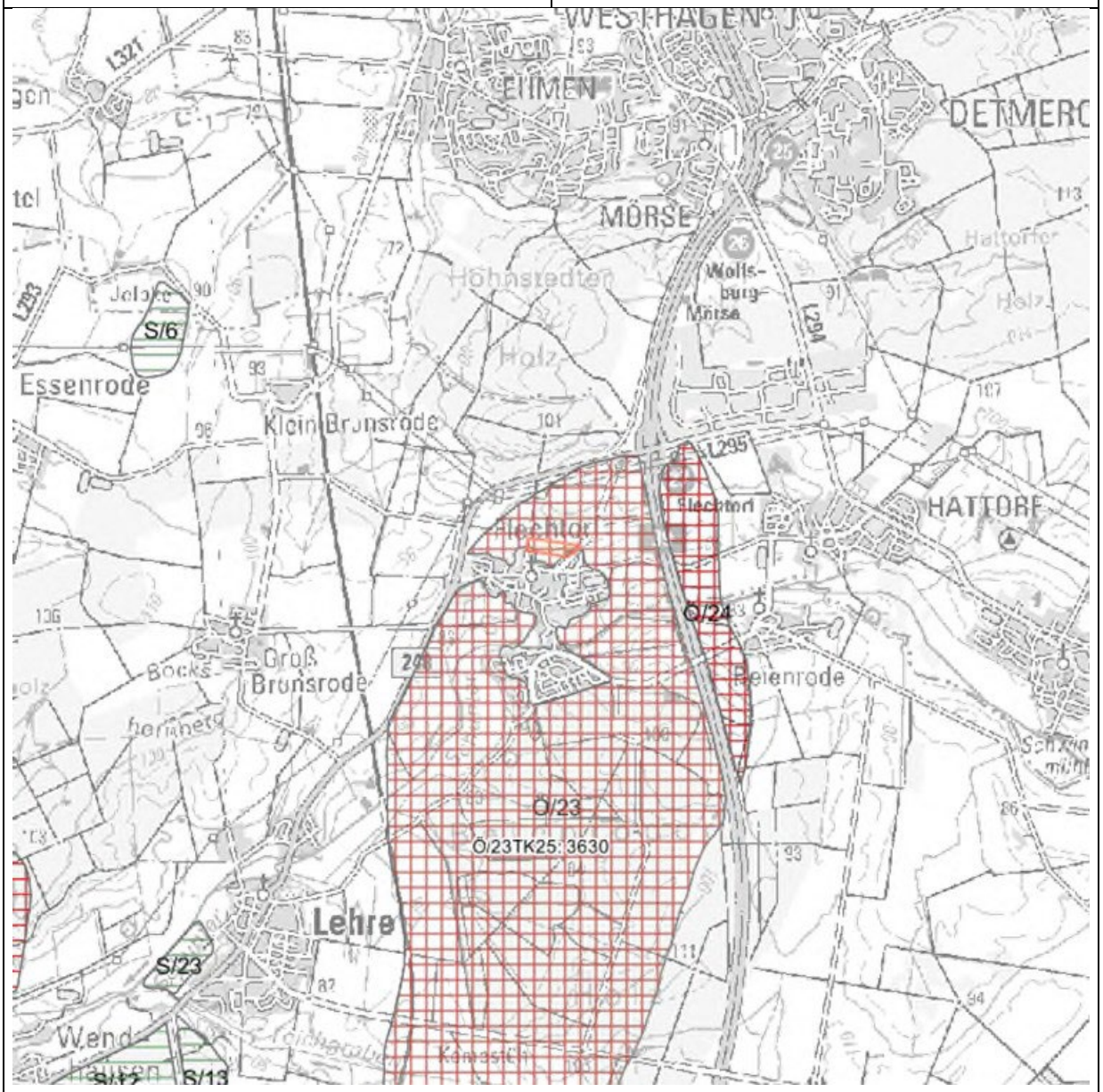
die Festsetzung von Misch- und Wohngebieten sowie von Grün- und Straßenverkehrsflächen im Ortsteil Flechtorf. Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung: Gegenüber der Planung bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. In Bezug auf Ziffer 2.1 der Begründung weise ich darauf hin, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung die Betrachtung des Orientierungswertes für die Eigenentwicklung für einen Zeitraum von maximal zehn Jahren erfolgt. Bei der vorbereitenden Bauleitplanung, die die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darstellt (§ 5 Abs. 1 BauGB), kann dagegen ein längerer Zeitraum von etwa 15 Jahren herangezogen werden. Der Planungshorizont der verbindlichen Bauleitplanung ist kürzer, da sie der konkreten Umsetzung kurz- bis mittelfristiger Planungserfordernisse dient und unmittelbar Baurechte schafft. Die Berücksichtigung eines über zehn Jahre hinausgehenden Planungszeitraums ist auf dieser Ebene in der Regel nicht möglich. Insofern ist die Begründung zum Bebauungsplan in diesem Punkt anzupassen.	

3.3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 30.5.2022

3.3.1 Rohstoffe

Stellungnahme	Einschätzung
Im Planungsgebiet liegen Rohstoffsicherungsgebiete, die der langfristigen Rohstoffversorgung dienen und die deshalb bei öffentlichen Planungen berücksichtigt werden sollten. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde der Rohstoffsicherung kein Vorrang gegenüber der Siedlungsentwicklung eingeräumt. Insofern steht die Rohstofflagerstätte dem geplanten Baugebiet aus raumordnerische Sicht nicht entgegen. Andererseits ist die Siedlungsentwicklung in anderen Bereichen durch raumordnerische Vorgabe so eingeschränkt, dass die Gemeinde

	Flächen im Rohstoffsicherungsgebiet in Anspruch nehmen muss.



Rohstoff: Ölschiefer

Bezeichnung: Ö/23

Blattnummer: 3630

Ordnung: Lagerstätte 1. Ordnung, von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung. Bei raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet ist das LBEG von Anfang an zu beteiligen.

3.3.2 Boden

Stellungnahme	Einschätzung
Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im BundesBodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend der verfügbaren Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden zu erwarten. Die praktischen Hinweise zum Umgang mit Boden während der Bauausführung sind bei den Erschließungsarbeiten unmittelbar zu beachten und finden keinen Eingang in die Bauleitplanung.

Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.	

3.3.3 Altbergbau - Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Stellungnahme	Einschätzung
Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.	-

3.3.4 Hinweise

Stellungnahme	Einschätzung
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhält-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

nissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Bergwerkseigentum ist von der Planung nicht betroffen.

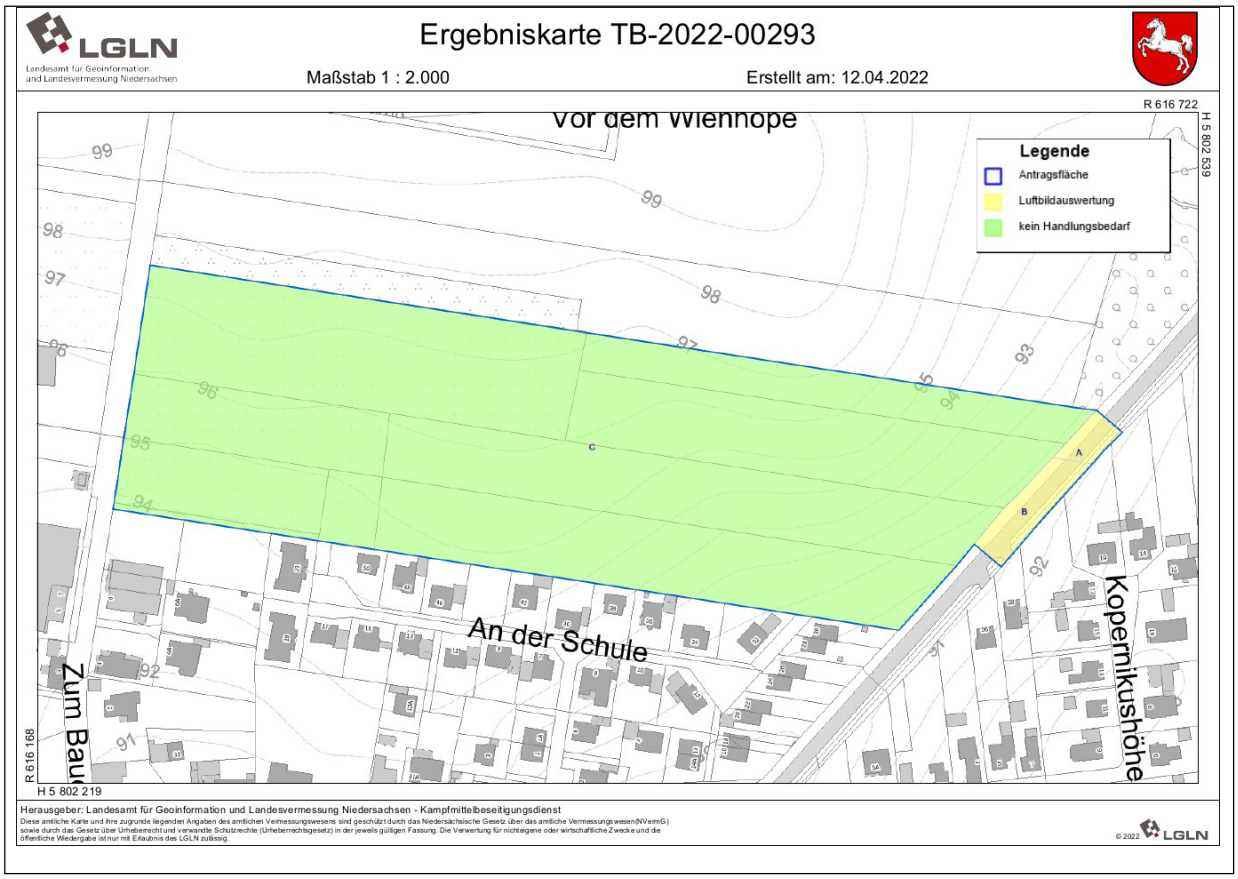
3.4 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 12.4.2022

3.4.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Einschätzung
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:	Der Gemeinde liegt das Ergebnis einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 26.1.2022 vor. Demnach wurden keine Hinweise auf Kampfmittel entdeckt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst sieht keinen weiteren Handlungsbedarf.

http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html	
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): **<u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u>** <u>Fläche A</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. <u>Fläche B</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. **<u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u>** <u>Fläche C</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.	

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. 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. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.	



3.5 Gemeindebrandmeister, Schreiben vom 11.4.2022

3.5.1 Löschwasserversorgung

Stellungnahme	Einschätzung
Die Löschwasserversorgung für das geplante Baugebiet wird seitens des abwehrenden Brandschutzes der Gemeinde Lehre gemäß der Klassifizierung des Baugebietes aus dem §17 Baunutzungsverordnung, nach dem DGVW Arbeitsblatt 405, der Fachempfehlung VB Info Nr. 8 und dem Grundsatz des §41 NBauO wie folgt festgelegt: • Der grundsätzliche Löschwasserbedarf wird mit 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden festgelegt. • Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Daraus ergibt sich ein maximaler Hydrantenabstand von 150m Lauflinie. Die	Die Hinweise werden berücksichtigt.

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 gemäß0 DIN 14462 auszuführen. • Die Lage des Überflurhydranten soll möglichst in dem Kreuzungsbereich Zum Bauernholz/Vor dem Wienhope II liegen. Aufgrund des Mischgebietes und dem angrenzenden Gewerbebetrieb 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 9m inkl. Fußweg 2m) sind die geplanten Hydranten möglichst auf dem Fußweg anzuordnen. Dieses wird gefordert, um eine leichte Wasserentnahme und eine möglichst gefahrenarme Nutzung zu ermöglichen.	

3.5.2 Flächen für die Feuerwehr/Feuerwehrzufahrt

Stellungnahme	Einschätzung
Gemäß den vorgelegten Bebauungsplänen werden Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen ausreichend bemessen. Sofern verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant werden, ist gemäß DIN 14090 und TB „Flächen für die Feuerwehr“ die Mindestbreite einzuhalten und ein einfaches Umfahren zu ermöglichen. Es bestehen außer den oben genannten Punkten keine Bedenken oder weiteren Anmerkungen zum geplanten Bebauungsplan und den Ausführungen wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes gefolgt.	Die öffentlichen Verkehrsflächen haben für die Bewegung der Feuerwehrfahrzeuge eine ausreichende Breite.

3.6 Unterhaltungsverband Schunter, Schreiben vom 26.4.2022

3.6.1 Grundsätzliches

Stellungnahme	Einschätzung
zunächst bestätige ich Ihnen den Eingang der entsprechenden Unterlagen für o.a. B-Plan. Gestatten Sie mir, dass ich die Gelegenheit wahrnehme, um als Vorsteher des Gewässerunterhaltungsverbandes Schunter einmal grundsätzlich etwas zu Bauleitplänen der im Verbandsgebiet liegenden Gebietskörperschaften ausführe. In den vergangenen Jahrzehnten habe ich für den UV Schunter als Träger öffentlicher Belange viele Stellungnahmen zu diversen B-Planentwürfen für die Gebietskörperschaften in unserem Verbandsgebiet zwischen Wolfenbüttel und Wolfsburg und zwischen Gifhom und Helmstedt abgegeben. Grundsätzlich begrüßt der UV Schunter städtebauliche Entwicklungen gerade auch in den strukturärmeren Bereichen, um der demografischen Entwicklung Einhalt zu gebieten und um endlich wieder Perspektiven für unsere Gemeinwesen zu haben. Ich habe dazu aus Verbandssicht und auch aus meiner persönlichen Sicht viele Vorschläge in den Verbandsstellungnahmen unterbreitet, die nicht wirklich ernst genommen worden bzw. bei den entsprechenden Abwägungen der Kommunen heruntergefallen sind. Leider gab es auch keinerlei Feedback, warum vorgeschlagene Maßnahmen keine Berücksichtigung gefunden haben.	Die Abwägung anderer Bebauungspläne kann hier nicht im Einzelnen erörtert werden.

3.6.2 Hochwasserschutz

Stellungnahme	Einschätzung
Der UV Schunter weist bei fast jeder Stellungnahme daraufhin, dass durch neue Baugebiete immer mehr versiegelte Flächen entstehen, die letztendlich -egal, ob verzögert zurückgehalten oder versickert wird- das Oberflächenwasser an die Vorfluter und damit an die von uns zu unterhaltenden Gewässer II. Ordnung abgeben. Allerdings und das ist das Fatale an diesen Ereignissen, unsere Gewässer sind von der Hydraulik und	Im vorliegenden Fall bieten sich im Geltungsbereich keine Maßnahmen an Gewässern an, die dem Hochwasserschutz dienen können. Es gibt jedoch eine externe Ausgleichsmaßnahme am Selkebach, die zu erheblichen ökologischen Aufwertungen führt und an dieser Stelle die Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Gewässer zurücknimmt.

von ihrem Gewässerbett her nicht weiter belastbar. Die Folge davon ist eine immer größere werdende Hochwasserkonfliktsituation. Hinzu kommen in den letzten Jahren immer stärker werdende Starkregenereignisse, die in kurzer Zeit immense Wassermengen -zum Teil auch nur regional begrenzt- erbringen, die nicht mehr händelbar sind. Dafür auch ausschlaggebend sind die oft nur für ein HQ 10 Regenereignis ausgerichteten Rückhaltemöglichkeiten, die zudem auch nicht optimal unterhalten werden. Gleichwohl bleibt als Fazit festzustellen, dass durch die vermehrte Versiegelung der Flächen, eines nicht abgestimmten regionalen Hochwasserschutzkonzeptes und der zögerlichen Haltung einiger Gebietskörperschaften bei der dringend notwendigen Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen die Hochwasserrisiken auch in der Gemeinde Lehre und im gesamten Verbandsgebiet nicht geringer sondern immer größer werden. Mittlerweile haben auch die Wasserverbände Peine u. Weddel-Lehre Hochwasserschutz in ihren Satzungen verankert und versuchen im Rahmen von Hochwasserkooperationen mit den im Verbandsgebiet liegenden Gebietskörperschaften und Unterhaltungsverbänden Kooperationen oder Gemeinschaften zu bilden, um einen wirkungsvollen Hochwasserschutz aufzubauen, zu finanzieren und letztlich auch zu garantieren. Selbst der Regionalverband fühlt sich berufen, in Sachen Hochwasserschutz aktiv zu werden. Bei der Gelegenheit weise ich noch einmal eindringlich darauf hin, dass der UV Schunter nach dem NWG nicht für Hochwasser zuständig ist. Hochwasserschutz gehört eindeutig zu den Pflichtaufgaben jeder Gemeinde im Rahmen der Daseinsvorsorge. Um hier wirksamen und auch nachhaltigen Hochwasserschutz zu garantieren, sollten die als Vorfluter zur Verfügung stehenden Gewässer III. Ordnung aber insbesondere Gewässer II. Ordnung Flächen beidseitig	Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke wird überwiegend auf den Baugrundstücken versickern, so dass die Veränderungen der Abflussverhältnisse in den Vorflutern gering sein werden.

erhalten mit dem Ziel, Rückhalteräume für unsere Gewässer zu schaffen. Die Revitalisierung der Gewässer und eine vielleicht damit verbundene Rückgewinnung von Auen haben sich als sehr wirksame Mittel im Hochwasserschutz erwiesen, siehe hierzu auch die Renaturierungsmaßnahme des UV Schunter im Bereich der Stemmwiesen zwischen Flechtorf und Lehre. Hier wird Wasser über einen längeren Zeitraum gespeichert, bevor es mit sinkenden Wasserständen langsam wieder abfließt. Gleiches gilt für großflächige Rückhaltebecken, wenn sie ständig unterhalten werden. Zudem sind Gewässerauen, renaturierte Gewässerbereiche oder großflächige Rückhaltepolder auch wichtige Bausteine für den Artenschutz und erfüllen im Rahmen der Gewässerentwicklung die Ziele der EU -Wasserrahmenrichtlinie. Dieses alles ist im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen auch im Bereich der Gemeinde Lehre möglich. Gerade die Schunter zwischen Lehre-Beienrode und Flechtorf bietet hier vielfältige Möglichkeiten nicht nur dem Natur- und Artenschutz Rechnung zu tragen sondern insbesondere auch für Hochwasserschutz zu sorgen. Ein letzter Aspekt hier tätig zu werden, ist die Tatsache, dass durch eine vernünftige Gewässserentwicklung Biotope vernetzt werden, sich eine für Fauna und Flora wichtige Strahlwirkung entwickelt, Sedimenteinträge sowie Einträge von Pflanzenschutz- und Düngemitteln verhindert werden. Leider wurden bislang keine dieser aufgezeigten Varianten ausgeführt. Der Verband bittet aber - wenn möglich- diese Ausgleichsmöglichkeiten bei weiteren angestrebten Bebauungsplänen zumindest zu diskutieren und auch möglichen Investoren anzubieten. Ich bin sicher, dass bei derartigen Maßnahmen bei allen Beteiligten insbesondere bei den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern eine vergleichsweise hohe Akzeptanz besteht und zudem auch ein sehr hoher Ausgleichsfaktor erreicht werden kann.	

Gegen den in Rede stehenden B-Plan hat der UV Schunter keine grundsätzlichen Bedenken, bittet aber zukünftig um Beachtung seiner Hinweise zum Hochwasserschutz und um Mitteilung der neu versiegelten Flächen, um das Beitragskataster des Verbandes auf dem Laufenden zu halten. Dieses ergibt sich aus der Satzung des Verbandes, wird leider aber von den meisten Gebietskörperschaften vergessen.	

3.7 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Schreiben vom 27.4.2022

3.7.1 Keine Bedenken

Stellungnahme	Einschätzung
seitens der durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Wienhope II“ der Gemeinde Lehre im OT Flechtorf in der vorgelegten Form.	-

3.7.2 Verkehrslärm

Stellungnahme	Einschätzung
Anmerkung: Die bereits vorherrschende erhebliche Belastung durch Verkehrslärm und die damit verbundene Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Ort ist von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig nicht zu beurteilen.	-

3.8 IHK Braunschweig, Schreiben vom 27.4.2022

3.8.1 Immissionsschutz

Stellungnahme	Einschätzung
Die o.g. Bebauungsplanung dient der Ausweisung eines größeren Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines kleineren Mischgebietes (MI) am nördlichen Ortsrand von Flechtorf. Westlich des Plangebietes befindet sich mit dem Werkzeughandel Fricke eine aktive, lärmemittierende gewerbliche	Die Immissionen der Gewerbebetriebe bzw. Gewerbegebiete wurden untersucht und entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgesetzt.

Nutzung. Den Planunterlagen zufolge sind Konflikte zwischen diesem Unternehmen und der geplanten Bebauung jedoch nicht zu erwarten. Demnach kommt ein erstelltes Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass schalltechnische Immissionsgrenzwerte und Orientierungswerte im bebaubaren Teil des Plangebietes unterschritten werden, so dass die geplanten Nutzungen durch den Gewerbelärm nicht beeinträchtigt werden. Auch die Verträglichkeit zwischen den geplanten Baugebieten und den nordöstlich gelegenen Gewerbegebietsflächen „Rückwinkel & Rückanger" wurde im Rahmen des Schallgutachtens festgestellt. Daher gehen wir davon aus, dass sowohl der Werkzeughandel Fricke als auch die Gewerbetreibenden innerhalb der Gewerbegebiete „Rückwinkel & Rückanger" durch die vorgesehene Wohn- bzw. Mischgebietsausweisung keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten erleiden. Nur wenn gewährleistet ist, dass den Betrieben durch den Immissionsschutzanspruch künftiger Bewohner keine Nachteile entstehen, kann die o.g. Bebauungsplanung von unserer Seite mitgetragen werden.	

3.9 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 1.4.2022

3.9.1 Wohnbauflächenbedarf

Stellungnahme	Einschätzung
Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung landwirtschaftlicher Fläche in erheblichem Umfang vorbereitet. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, weshalb der Bedarf landwirtschaftlicher Flächen für Wohnbebauung gem. §1a (2) BauGB unter Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung (z.B. durch ein Baulücken- und Leerstandskataster) nachvollziehbar zu begründen ist. Demnach genügt der bloße Verweis auf den „angestauten Bedarf“ an Wohnbaufläche nicht. Eine entsprechende Begründung ist in den Unterlagen nicht enthalten, weshalb wir	In der Begründung wird der erhebliche Wohnbaulandbedarf in Flechtorf anhand der raumordnerischen Vorgaben, der vorbereitenden Bauleitplanung und des Wohnbaulandflächenkonzeptes von 2018 dargelegt. Im Wohnbaulandflächenkonzept wird erläutert, dass eine erhebliche Innenentwicklung strukturell nicht möglich ist, da eine stetige Baulandnachfrage besteht und entsprechende Potentiale kurzfristig genutzt werden.

dem Vorhaben zunächst nicht zustimmen können. Sofern solche Untersuchungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung angestellt werden, die den Bedarf an zusätzlicher landwirtschaftlicher Fläche für Wohnbauzwecke in diesem Umfang erkennen lassen, und den Anforderungen an die Begründung der Flächeninanspruchnahme gem. §1 a (2) BauGB damit Genüge getan wird, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:	

3.9.2 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Stellungnahme	Einschätzung
Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind innerhalb eines 3 m breiten Streifens Anpflanzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild vorgesehen. Weiterhin übernehmen solche Anpflanzungen eine gewisse Puffer-Funktion für landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Stäube, Lärm oder Gerüche). Diese rühren von der Bewirtschaftung der umgebenden Ackerflächen her und sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren. Ein entsprechender Hinweis im Begründungstext wäre wünschenswert. Um die Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen nicht durch hereinwachsende Wurzelmasse oder herüberhängendes Geäst dieser Anpflanzungen zu behindern, ist ein ausreichender Grenzabstand mindestens gem. § 50 NNachbG einzuhalten sowie ein regelmäßiger Rückschnitt der Anpflanzungen durchzuführen. Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung der Festsetzungen diesbezüglich.	Es gelten die Regelungen des Nachbarschaftrechts. Die Gemeinde beabsichtigt keine darüberhinausgehenden Regelungen einzuführen.

3.9.3 Entwässerungsleitungen und landwirtschaftlicher Verkehr

Stellungnahme	Einschätzung
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist mit den betroffenen Flächenbewirtschaftern oder -eigentümern zu klären, ob durch die Planungen Be- oder Entwässerungsleitungen betroffen sind, die im Zusammenhang mit den angrenzenden Ackerflächen stehen. Gegebenenfalls sind diese Leitungen im	Die Hinweise werden berücksichtigt. Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

Vorfeld aufzunehmen und umzuleiten, um die ordnungsgemäße Be- oder Entwässerung der umgebenden Flächen weiterhin zu gewährleisten. Die Durchlässigkeit der Straße „Zum Bauernholz“ ist auch in der Bauphase frei zu halten, um die Erschließung der nördlich gelegenen Feldmark für landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin zu ermöglichen.	

3.9.4 Landwirtschaftliche Belange bei der Planung der Ausgleichsflächen

Stellungnahme	Einschätzung
Der Verzicht auf die im F-Plan vorgesehene Grünfläche im nördlichen Plangeltungsbereich ist aus landwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen, da eine Verminderung des Flächenentzugs dadurch erreicht wird. Dies setzt jedoch voraus, dass die zusätzlich erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen flächenschonend umgesetzt werden, um eine Doppelbelastung der Landwirtschaft durch zusätzliche Flächenentzüge im Rahmen von Kompensationsplanungen zu vermeiden. Gemäß §15 (3) BNatSchG ist bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Der Entzug landwirtschaftlicher Fläche aus der Nutzung ist angesichts des sich stets verknappenden Bodenangebots ein solcher Belang. Vor diesem Hintergrund sind die Kompensationsmaßnahmen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden flächensparend anzulegen. Dazu empfehlen sich beispielsweise Flächenentsiegelungen, die ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen sowie produktionsintegrierte Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen. Die Berücksichtigung der o.g. Aspekte bei der Festlegung der externen Kompensationsmaßnahmen halten wir für geboten. Sofern eine nachvollziehbare Begründung der Flächeninanspruchnahme nach den o.g. Maßgaben erfolgt und unsere Anmerkungen und Hinweise im Weiteren Berücksichtigung	Die Hinweise zur Kompensation und zu externen Ausgleichsmaßnahmen wurden berücksichtigt. Die Gemeinde strebt grundsätzlich flächensparende Lösungen mit geringem Einfluss auf die Agrarstruktur an.

finden, erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen.	

3.10 Niedersächsisches Landvolk, Schreiben vom 29.4.2022

3.10.1 Bedarfsermittlung

Stellungnahme	Einschätzung
Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgende Bedenken gegen die Planungen mit: Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten der Ortschaft Flechtorf und dessen Größe beträgt 5 ha. Im nun geplanten Baugebiet sollen rund 50 Wohnhäuser auf bisherig als Acker-, Garten- und Weideflächen genutzten Flächen realisiert werden. Teilweise wurden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hochwertige Ackerflächen mit hohen Bodenpunkten sollen hier überplant werden. Wir bitten um eine detaillierte Begründung des Bedarfs. Der Verbrauch hochwertiger, landwirtschaftlicher Nutzfläche für außerlandwirtschaftliche Planungen ist unbedingt auf das Notwendige zu achten.	Die Gemeinde berücksichtigt den Grundsatz, die Flächeninanspruchnahme gering zu halten und plant mit einer angemessenen baulichen Dichte. Der Baulandbedarf wird in der Begründung dargelegt.

3.10.2 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Stellungnahme	Einschätzung
Der 3 m breite Anpflanzungsstreifen im Bereich des nördlichen Geltungsbereiches muss einen regelmäßigen Rückschnitt erhalten und darf die Bewirtschaftung nicht durch hereinwachsende Wurzeln oder Äste beeinflussen. Hier ist ein ausreichender Mindestabstand einzuhalten.	Es gelten die Regeln des Nachbarschaftsrechtes. Die Gemeinde wird keine darüber hinausgehenden Regeln festsetzen.

3.10.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Stellungnahme	Einschätzung
Weiterhin sollte ein Hinweis im Begründungstext auf die durch die Bewirtschaftung möglicherweise auftretenden, landwirtschaftlichen	Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Immissionen hinweisen, dass diese von zukünftigen Anwohnern zu tolerieren sind.	

3.10.4 Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, Drainagen

Stellungnahme	Einschätzung
Jegliche Einschränkungen der Bewirtschaftung sind zu unterbinden. Klärende Gespräche bzgl. Drainagen sind im Vorfeld vorzunehmen.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

3.10.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Stellungnahme	Einschätzung
Wir gehen davon aus, dass die zusätzlich erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen flächenschonend umgesetzt werden, um eine Doppelbelastung der Landwirtschaft zu vermeiden.	Die Gemeinde plant die Ausgleichsmaßnahmen flächenschonend. Teilweise können sehr hohe ökologische Werte durch die Herstellung von Stillgewässern erzielt werden, was die Flächeninanspruchnahme reduziert.

3.10.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche

Stellungnahme	Einschätzung
Der Überplanung der Flächen kann aus landwirtschaftlicher Sicht nicht ohne eine nachvollziehbare Begründung der Flächeninanspruchnahme ohne Weiteres zugestimmt werden.	Der Bedarf wird in der Begründung erläutert.

3.11 Feldmarksinteressentschaft Flechtorf, Schreiben vom 29.4.2022

3.11.1 Verunreinigungen während der Bauphase

Stellungnahme	Einschätzung
Bei den bisherigen Neubaugebieten ist es immer wieder zu lästigem Baustellenmüll (Verpackungsmaterial, Bautenschutzfolie etc.) gekommen, der sich durch Wind und Unachtsamkeit in der Landschaft verteilt hat. Die Feldmarkinteressentschaft (FI) bittet deshalb darum den Investoren bei dem o.g. Projekt als Auflage zu machen eine "ökologische Baubegleitung" oder gleichwertiges während der Bauphase durchzuführen.	Die Gemeinde Lehre wird keine konkreten Ressourcen für die Überwachung der Bautätigkeit einsetzen. Die Vermeidung der Müllverbreitung in der Nachbarschaft durch Wind entspricht unmittelbar geltendem Recht. Eine Überwachung aller privaten Bauvorhaben in dieser Hinsicht würde unangemessene Kosten verursachen.

3.12 Wasserverband Wedel-Lehre, Schreiben vom 30.3.2022

3.12.1 Keine Bedenken

Stellungnahme	Einschätzung
Der Wasserverband Weddel-Lehre (WWL) hat keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.	-

3.12.2 Erschließung

Stellungnahme	Einschätzung
Die genaue Planung für die Ver- und Entsorgung ist mit dem WWL vor Baubeginn abzusprechen. Weiter ist ein Erschließungsvertrag mit dem WWL zu schließen, in dem alle Einzelheiten genau geregelt sind.	Die Hinweise werden berücksichtigt.

3.12.3 Löschwasser

Stellungnahme	Einschätzung
Der WWL gewährt die Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungsnetz. Eine Zusicherung von 48m³/2h Entnahme für Löschwasser können wir nur bei einem normalen Netzbetrieb gewährleisten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.12.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.11.2022

Telekommunikation

Stellungnahme	Einschätzung
Da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 21.04.2022 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.	Siehe 3.14

3.12.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 21.4.2022

Erschließung, Telekommunikation

Stellungnahme	Einschätzung
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Infor- mationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche	

und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf priva- ten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und ggf. diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekom-munikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnah- men der anderen Leitungsträger ist es not- wendig, dass Beginn und Ablauf der Erschlie-ßungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Bau-beginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Benachrichtigung nach Beschluß des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.	

3.13 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 26.4.2022

3.13.1 Erschließung, Telekommunikation

Stellungnahme	Einschätzung
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	

3.14 Förderkreis Umwelt- und Naturschutz Hondelage e.V. (FUN), Schreiben vom 5.5.2022

3.14.1 Allgemeines

Stellungnahme	Einschätzung
Zu Beginn stellen wir unsere Forderungen in knapper Form tabellarisch mit kurzer Begründung dar. Die nachfolgende Textform dient der Darstellung von Zusammenhängen. Der Zusammenhang zwischen Tabelle und Text wird über Kürzel hergestellt: Forderungen (F, im Text unterstrichen) und Empfehlungen (E). Als maßgeblich im Sinne der Stellungnahme sind die Forderungen in der Tabelle zu betrachten.	Die Informationen der Stellungnahme werden als Anregungen oder Hinweise aufgenommen und erörtert. Anregungen sollen dabei Einfluss auf die Planung haben, während Hinweise nur Informationen im Kontext der Planung sind. Insofern handelt es sich überwiegend um Anregungen, da der Einwender damit eine Veränderung der Planung anstrebt.

3.14.2 F1.1 zu bebauende Fläche minimieren

Stellungnahme	Einschätzung
Reduzierung des Flächenverbrauchs, Erhalt von Natur- und Agrarflächen, Hochwasserschutz, Grundwasserneubildung	Siehe 3.16.36

3.14.3 F1.2 A+E-Flächen gleich groß, wie zu bebauende Fläche

Stellungnahme	Einschätzung
Siedlungen leisten kaum interne ökologische Kompensation	Siehe 3.16.36

3.14.4 F1.3 A+E-Maßnahmen müssen unmittelbar angrenzen

Stellungnahme	Einschätzung
A+E-Maßnahmen müssen in dem Lebensraum erfolgen, in den eingegriffen wird, oder unmittelbar angrenzend.	Siehe 3.16.36

3.14.5 F1.4 Häuser sollten umgestaltbar sein

Stellungnahme	Einschätzung
Ein niedriger Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf wird angestrebt. Häuser, die sich leicht umgestalten lassen, ermöglichen eine Anpassung der Grundrisse an die jeweilige Lebenssituation der Bewohner.	Siehe 1.15.36

3.14.6 F1.5 Für alle Erdgeschosswohnbereiche ist Barrierefreiheit vorzuschreiben, insbesondere barrierefreie Bäder / WCs, Hauszugänge

Stellungnahme	Einschätzung
Wichtige Voraussetzung für F1.4	Siehe 1.15.36

3.14.7 F2.1 Schutz des Grundwassers vor Kontamination durch Schadstoffe aus Oberflächenwasser im Bereich der Regenwasserrückhaltebecken (Öl, Mikroplastik z. B. aus Reifenabrieb, Biozide von Fassadenanstrichen etc.)

Stellungnahme	Einschätzung
Oberflächenwasser aus Siedlungsgebieten ist schadstoffbelastet, das Grundwasser ist davor zu schützen.	Siehe 3.16.37

3.14.8 F2.2 Weitgehende Regenwassernutzung auf den Grundstücken

Stellungnahme	Einschätzung
Trinkwasser einsparen	Siehe 3.16.37

3.14.9 F3.1 Festlegung auf voll abgeschirmten Außenleuchten mit 0 % Upward Light Ratio, Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin, Lichtstrom maximal 50 Lumen, Begrenzung der Nutzungszeit

Stellungnahme	Einschätzung
Auswirkungen durch künstliches Licht auf Lebewesen, wie z.B.Vögel, Nachtfalter und	Siehe 3.16.38

Fledermäuse minimieren, weitere Begründung im Text	

3.14.10 F3.2 Straßenlampen sollten nach unten abstrahlen und so plaziert werden, dass sie nicht in die offene Landschaft strahlen

Stellungnahme	Einschätzung
Auswirkungen durch künstliches Licht auf Lebewesen wie z.B. Vögel, Nachtfalter und Fledermäuse minimieren, besonderer Schutz der offenen Landschaft, weitere Begründung im Text	Siehe 3.16.38

3.14.11 F4.1 Vorschrift von Pflanzendächern, Fassadenbegrünungen, mehr Gehölzen und großkronigen Bäumen in großflächigen öffentlichen und privaten Grünanlagen, größerer Umfang, als im Entwurf festgelegt

Stellungnahme	Einschätzung
Grün schafft Verdunstungsflächen und wirkt abkühlend auf das lokale Klima, Pflanzen bieten Lebensraum für Tiere	Siehe 3.16.39

3.14.12 F5.1 Verbot von Stützmauern

Stellungnahme	Einschätzung
Hindernisse für Tiere vermeiden, weitgehender Erhalt der ursprünglichen Geländetopologie aus landschaftsästhetischen Gründen	Siehe 3.16.40

3.14.13 F5.2 Deutliche Geschwindigkeitsreduzierung auf der K33 von der Einmündung Nikolaus-Otto-Straße in Richtung Süden

Stellungnahme	Einschätzung
Dauerhafte Geschwindigkeitsbegrenzung aus ökologischen Gründen Artenschutz, Ökosystemvernetzung erhalten und verbessern	Siehe 3.16.40

3.14.14 F6.1 Ausrichtung der Bauvorschrift auf Minimierung der „grauen Energie“

Stellungnahme	Einschätzung
Einsparung von Herstellungsenergie für Baustoffe	Siehe 3.16.41

3.14.15 F6.2 Vorschrift der Nutzung regenerativer Energiequellen für den Betrieb der Gebäude

Stellungnahme	Einschätzung
Klimaschutz, Ressourcenschutz	Siehe 3.16.41

3.14.16 F6.3 Festlegung eines hohen Gebäude-Energiestandards: möglichst Plus-Energie-Bauweise

Stellungnahme	Einschätzung
Klimaschutz, Ressourcenschutz	Siehe 3.16.41

3.14.17 F7.1 Mobilitätskonzept zugunsten des Umweltverbundes verbunden mit reduziertem Stellplatzschlüssel für PKW

Stellungnahme	Einschätzung
Reduktion des motorisierten Individualverkehrs mit Ziel Lärmminderung, Reduktion von CO2-Emissionen, Energie- und Rohstoffverbrauch, Erhöhung der Verkehrssicherheit, mehr Platz für Mensch und Natur	Siehe 3.16.42

3.14.18 F8.1 Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung

Stellungnahme	Einschätzung
Ökologische Begleitung der Bauphase mit Ziel, die Umweltbelastung zu reduzieren: Vorschriftsmäßige Abfallentsorgung, Vermeidung von Müllverteilung in der Umgebung	Siehe 3.16.43

3.14.19 F8.2 Festlegung von Zuständigkeiten für Abfallentsorgung, Wasser- und Bodenschutz

Stellungnahme	Einschätzung
Überwachung, Beweissicherung, ggf. Sanktionieren vorschriftswidriger Handlungen	

3.14.20 F9.1 Abpflanzung außerhalb der Grundstücke, Breite > 15 m aus heimischen Gehölzen. Falls der Grunderwerb schwierig ist, ist die Pufferzone in diesem Umfang am Rande innerhalb des Baugebietes einzurichten.

Stellungnahme	Einschätzung
Abschirmung der offenen Landschaft zur Siedlung, ökologische Pufferzone.	Siehe 3.16.44

3.14.21 F9.2 Keine Zugänge von den Grundstücken zur Pufferzone / offenen Landschaft

Stellungnahme	Einschätzung
Erhaltung der Schutzwirkung der Pufferzone bzw. der Ruhe in der offenen Landschaft	Siehe 3.16.44

3.14.22 F9.3 Abfallablagerungen außerhalb der Grundstücksgrenzen sind zu verbieten

Stellungnahme	Einschätzung
Illegale Abfallentsorgung, Verbreitung fremder Arten, Konflikte durch angelockte Wildtiere vermeiden	Siehe 3.16.44

3.14.23 F9.4 Betretungsverbot für den Schutzstreifen

Stellungnahme	Einschätzung
Erhaltung der Schutzwirkung der Pufferzone bzw. der Ruhe in der offenen Landschaft	Siehe 3.16.44

3.14.24 F9.5 Überwachung und Ahndung F9.2-F9.4

Stellungnahme	Einschätzung
Umsetzung der Vorschrift	Siehe 3.16.44

3.14.25 F10.1 Bauhöhenbegrenzung in bestimmen Bereichen, um wichtige Blickbeziehungen im Norden Flechtorfs ins Umland zu erhalten

Stellungnahme	Einschätzung
Die Einmaligkeit der Aussicht ist zu erhalten	Siehe 3.16.45

3.14.26 F10.2 Differenzierte Gestaltungssatzung, die sich mehr an der traditionellen Anmutung orientiert

Stellungnahme	Einschätzung
Bessere Integration der Ortschaft in das Landschaftsbild, Erhalt von Bauweisen als lokales Kulturgut	Siehe 3.16.45

3.14.27 F11.1 Erstellung eines Freizeitwegekonzeptes

Stellungnahme	Einschätzung
Sicherstellung des Erholungswertes der Landschaft, gleichzeitig Schutz dieser Landschaft, Schutz von Ruhezonen	Siehe 3.16.46

3.14.28 F12.1 ökologischen Verbindungskorridor zwischen den FFH-Gebieten Hohnstedter Holz /Beienroder Holz stärken

Stellungnahme	Einschätzung
Artenschutz, Ökosystemvernetzung erhalten und verbessern	Siehe 3.16.47

3.14.29 F12.2 Fortbestand des extensiven Grünlandes im Bereich der neuen Siedlung, des Weges „Zum Bauernholz“, der Straßen L295 und K33 dauerhaft sichern

Stellungnahme	Einschätzung
Artenschutz, Ökosystemvernetzung erhalten und verbessern, Lebensraumsicherung, hier insbesondere für Feldlerche, Rotmilan	Siehe 3.16.47

3.14.30 F13.1 Das Kapitel Artenschutz ist noch inhaltlich zu füllen

Stellungnahme	Einschätzung
Das Kapitel Artenschutz (Punkt 4.2.8 der Begründung) enthält keine Maßnahmen	Siehe 3.16.48

3.14.31 F13.2 CEF-Maßnahmen für die Rote-Liste Arten sind festzusetzen. Insbesondere für die Art Feldlerche sind auch die indirekten Beeinträchtigungen zu berücksichtigen

Stellungnahme	Einschätzung
CEF-Maßnahmen sind gesetzlich notwendig, um die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen	Siehe 3.16.48

3.14.32 F13.3 Kartierungen sind zu vervollständigen

Stellungnahme	Einschätzung
Einbezug relevanter Nachbar- sowie CEF-Flächen	Siehe 3.16.48

3.14.33 F14.1 Prüfung, ob die Korridor- und Verbindungsfunktion zwischen den FFH-Gebieten "Eichen- und Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und dem "Beienroder Holz" beeinträchtigt werden kann

Stellungnahme	Einschätzung
Das Gewerbegebiet „Rückwinkel & Rückanger“ war nur unter der Voraussetzung genehmigungsfähig, dass eine Vernetzung der Biotope zwischen den FFH-Gebieten "Eichen- und Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und dem "Beienroder Holz" gewährleistet wird. Diese Funktion könnte im Zusammenspiel mit anderen Faktoren durch das Baugebiet beeinträchtigt werden	Siehe 3.16.49

3.14.34 F14.2 Ggf. aus F14.1 resultierende Maßnahmen

Stellungnahme	Einschätzung
	Siehe 3.16.49

3.14.35 Umweltbelastungen durch Siedlungsentwicklungen

Stellungnahme	Einschätzung
Seit der Erstellung vorangegangener Bebauungspläne für die Ortschaft Flechtorf sind einige Jahre vergangen. In dieser Zeit sind das Artensterben, die Auswirkungen des Klimawandels, die Mikroplastikproblematik und die Versiegelung von Flächen durch Baumaßnahmen und die Zunahme des Autoverkehrs dramatisch vorangeschritten. Jüngere Baugebiete tragen zur Verschärfung dieser Entwicklung deutlich bei: Gärten werden als Steingärten angelegt, Stützmauern sind unüberwindbare Barrieren für Tiere, die hohe Zahl vorgeschriebener Einstellplätze für Fahrzeuge fördern den Individualverkehr, die Bauwirtschaft hat einen hohen Anteil an der Freisetzung von Plastik und Mikroplastik. Zudem hat der Bausektor dramatisch schlechte Bilanzen, er gehört mit einem Energiebedarfsanteil von 40% zu den größten CO2-Emmitenten, größten Rohstoffverbrauchern und Abfallverursachern. Die Naturschutzgruppe Lehre fordert daher, der Tatsache, dass eine endliche Welt kein beliebiges Wachstum zulässt, Rechnung zu tragen und die Belange von Natur- und Umweltschutz im Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“ wesentlich stärker zu berücksichtigen, als in der Vergangenheit. Unsere Forderung möchten wir untermauern mit den negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft durch kürzlich realisierte Industriebauten in der Nähe des geplanten Wohnbaugebietes. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich auf Flächenverbrauch, Flächenversiegelungen, stärkeres Verkehrsaufkommen, Aufheizung des lokalen Klimas, Lichtverschmutzung so wie der Schädigung ökologischer Korridore.	Die Umweltauswirkungen durch die Siedlungsentwicklung betreffen eine Vielzahl vom Rechtsbereichen, z.B. die über Bauprodukte oder das Bundesimmissionsschutzgesetz. Der größere Teil dieser Vorschriften zum Schutz der Umwelt und des Menschen wirkt als Bundes- und Landesrecht unmittelbar und so für alle Kommunen und alle Bauvorhaben in gleicher Weise. Die kommunale Bauleitplanung soll die städtebauliche Ordnung gewährleisten und die Grundzüge der Bodenordnung regeln. Dabei kommen zunehmend Umweltthemen zum Tragen und teilweise erscheint es sinnvoll, detaillierte Regeln zum Umweltschutz festzusetzen. Da damit jedoch ein unterschiedliches Recht von Baugebiet zu Baugebiet entsteht, sollten Bebauungspläne nicht mit dem Versuch allgemeinen Umweltprobleme zu lösen überfrachtet werden. Die Gemeinde prüft ihre Handlungsmöglichkeiten unter diesem Gesichtspunkt im konkreten Fall.

3.14.36 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Stellungnahme	Einschätzung
Im Jahr 2002 wurde eine Obergrenze für die tägliche Bodenversiegelung in der Bundesrepublik Deutschland von 30 ha festgelegt. Bis zum Jahr 2020 konnte dieser Wert lediglich auf 52 ha/d reduziert werden. Der durchschnittliche europäische „Boden-Fußabdruck“ liegt bei 1,5, d.h. zur Lebensmittelversorgung der Bevölkerung wäre die 1,5-fache Agrarfläche erforderlich. Die fehlende inländische Produktion muss durch energieintensive Importe zum Teil aus Drittweltstaaten, wo häufig mit umweltzerstörenden Methoden gearbeitet wird, ergänzt werden. Die Flächenknappheit für die Agrarproduktion wird sich auch durch Kriegsereignisse in Europa in absehbarer Zeit dramatisch verschärfen und es wird erheblichen Druck geben, naturnahe Flächen für die intensive Lebensmittelproduktion heran zu ziehen. Vor diesem Hintergrund halten wir es für sehr schwer vertretbar, weitere Flächen zu versiegeln und der landwirtschaftlichen bzw. naturnahen Nutzung zu entziehen. In der Zeit von 1995 bis 2015 ist die Einwohnerzahl Deutschlands mit ca. 80 Mio. etwa konstant geblieben. In diesem Zeitraum sind jedoch 6 Millionen Wohnungen geschaffen worden. Das entspricht dem Wohnungsbestand der Niederlande! Die zu bebauende Fläche sollte daher möglichst klein sein (F1.1)., die ökologische Kompensation sollte auf mindestens der gleichen Flächengröße (F1.2). in unmittelbarer Nähe erfolgen (F1.3).	Die Gemeinde ist um einen geringen Flächenverbrauch bemüht und sorgt für eine angemessene bauliche Dichte durch den Zuschnitt der Grundstücke und die Entwicklung von Geschosswohnungsbau auf einer Teilfläche. Dabei ist jedoch die tatsächliche Nachfrage zu berücksichtigen, so dass zurzeit wesentlich mehr freistehende Einfamilienhäuser zu erwarten sind als Hausgruppen. Auch die erforderlichen Erschließungsanlagen werden nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgelegt. Das Baugebiet insgesamt zu verkleinern und damit das Angebot an Wohneinheiten zu verkleinern kommt für die Gemeinde nicht in Frage, da die Bereitstellung ausreichenden Wohnraums, auch in Form von Bauland, für die demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde bedeutend ist. (zu F1.1) Der Umfang des notwendigen „ökologischen Ausgleichs“ wird entsprechend der Anforderungen aus der Eingriffsregelung sowie dem Artenschutzrecht mit Hilfe eines anerkannten Bewertungsmodells ermittelt („Städtetagmodell“). Dabei strebt die Gemeinde einen möglichst geringen Umfang der Flächeninanspruchnahme an, um die weitere Reduzierung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu begrenzen. In der Stellungnahme selbst wird die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzfläche hervorgehoben. Um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen müssen auf den Ausgleichsflächen möglichst hohe ökologische Werte (Funktionen) erzielt werden, die Gemeinde will dazu auch Stillgewässer herstellen. (zu F1.2) Eine geringe Distanz zur Eingriffsfläche ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Kompensation in der Regel wünschenswert. Vorrangig ist jedoch das zuvor genannte Ziel, hohe ökologische Werte zu schaffen. Da

	Siedlungsbereiche auch negative Wirkungen auf nahe gelegene Lebensräume haben, kann eine größere Distanz zu den Ortslagen von Vorteil sein. (zu F1.3)
Die Schaffung von Baugebieten am Ortsrand bewirkt häufig die Verödung alter Ortskerne. Dieser Effekt trifft zum Glück nicht auf Flechtorf zu. Richtet man den Blick in die Kreisstadt Helmstedt, kommt man schon zu der Erkenntnis, dass ein Baugebiet geschaffen werden soll, während in einer benachbarten Stadt viel Leerstand herrscht und eine Verödung droht. Wir empfehlen daher dringend, die Wohnattraktivität im Bestand von Helmstedt (Königslutter, Schöningen, Schöppenstedt, ...) z.B. durch Erhaltförderung, Wohnungstauschkonzepte, Umwandlung von Gebäudenutzungen, gute Nahverkehrsangebote usw. zu verbessern, um den Neubaudruck in der Region zu reduzieren (E1.1).	Die angesprochenen Handlungsfelder betreffen vor allem andere Kommunen, Bundes- und Landesrechts sowie den Regionalverband Braunschweig. Anregungen für Maßnahmen im Bebauungsplan ergeben sich aus den Ausführungen nicht.
Wir begrüßen, dass in einem Teilbereich mehrgeschossige Bauweise vorgesehen ist, da diese dazu beiträgt, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Es gilt jedoch auch, den anhaltenden Trend zu mehr Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf zu brechen, der oft daher rührt, dass Individuen in Wohnungen leben, die nicht zu ihren Bedürfnissen passen. Häuser sollten für verschiedene Lebensphasen der Bewohner umgestaltbar sein (F1.4). Wenn z.B. die Kinder aus dem Haus sind, sollten Gebäudeteile leicht vermietbar sein. Wohnungen sollten leicht teilbar sein. Auch sollte dem Trend zu mehr Einpersonenhaushalten entsprochen werden und hierfür kompakte Wohnungen mit hoher Flächeneffizienz angeboten werden. Für alle Erdgeschosswohnbereiche ist Barrierefreiheit vorzuschreiben (F1.5). Es sind neue Wohn-Leitbilder, wie beispielsweise Clusterwohnen, zubuchbarer Wohnraum und Genossenschaftswohnen einzubeziehen (E1.2). Rechenbeispiel zur Flächeneffizienz: Die Koalitionsparteien wollen 800.000 Wohnungen schaffen.	Die Gemeinde ist bei dieser Planung in erster Linie Plangeber des B-Plans und regelt damit die grundsätzliche Art der Bebauung. Die innere Gestaltung von Gebäuden und Wohnungen (umgestaltbar, barrierefrei, gemeinschaftliches Wohnen) kann durch den Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Die Gemeinde hält die Bauleitplanung auch nicht für das geeignete Instrument solche Bauformen zu entwickeln und zu fördern. (zu F1.4, F1.5, E1.2) Alle diese Wohnformen können jedoch im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans umgesetzt werden.

80 Millionen Einwohner bewohnen derzeit durchschnittlich 47 m²/Pers. Die Annahme einer Reduktion auf 46 m²/Pers. durch Effizienzsteigerung schafft 80 Millionen m² zusätzliche Wohnfläche, wird diese aufgeteilt auf Wohnungen zu je 100 m², entstehen 800.000 Wohnungen OHNE NEUBAU!	
Aufgrund der aktuell explodierenden Energie- und Materialpreise ist abzusehen, dass einige Bauherren ihr Vorhaben nicht oder nur verzögert realisieren können. Daher legen wir nahe, das Baugebiet in zeitlich gestaffelte Abschnitte zu gliedern (E1.3), um längere Baulücken mit der Gefahr der Vermüllung bzw. illegalen Materiallagerung zu vermeiden. Weitere Informationen: https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/boden/gefahrdung-vonboden/versiegelung-88818.html https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-landoekosysteme/boden/bodenversiegelung#bodenversiegelung-in-deutschland	Eine Gliederung in Bauabschnitte erscheint nicht sinnvoll, da in diesem Fall mit höheren Kosten zu rechnen ist und eine zusätzliche Verzögerung bei der Realisierung des Baugebietes bewirkt wird.

3.14.37 Schutz des Wassers

Stellungnahme	Einschätzung
Das vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken steht in Kontakt mit dem Grundwasser. Es sind Maßnahmen zu treffen, um den Schutz des Grundwassers vor Kontamination durch Schadstoffe (Öl, Mikroplastik z. B. aus Reifenabrieb, Biozide von Fassadenanstrichen etc.), die mit dem Regenwasser aus den versiegelten Bereichen in das Rückhaltebecken gelangen, zu gewährleisten (F2.1). Um Trinkwasser zu sparen, was angesichts zunehmender Dürren dringend erforderlich ist, sollte Regenwasser für die Nutzung als Brauchwasser für die Toilettenspülung und/oder Bewässerung aufgefangen und gespeichert werden (F2.2).	Die Art und Weise, wie Regenwasser zu behandeln ist, bevor es in öffentliche Vorfluter eingeleitet wird, ist im Wasserrecht geregelt. Die Zuständigkeit dafür liegt beim Landkreis Helmstedt als unterer Wasserbehörde. Die Gemeinde wird alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Oberflächengewässer durchführen. (zu F2.1) Bauleitplanung dient des Sicherung der städtebaulichen Ordnung und legt dazu im Wesentlichen die Grundzüge der Bodennutzung fest. Die Gemeinde wird keine Festsetzung zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung erwägen, wobei zweifelhaft ist, welche Festsetzungsmöglichkeiten dafür überhaupt bestehen. Da für fast alle Grundstücke gilt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück

	versickert oder anderweitig genutzt werden muss, besteht seitens der Bauherren eine Motivation Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. Die Gemeinde wird hierzu jedoch keine weitere Regelung treffen.

3.14.38 Lichtverschmutzung/Erhalt der Dunkelheit

Stellungnahme	Einschätzung
Dem Aspekt der Lichtverschmutzung kommt im ländlichen Raum zwischen den Großstädten eine besondere Bedeutung zu. Im Nordosten von Flechtorf ist die Situation hinsichtlich der starken Lichtemissionen der ausgedehnten Gewerbeobjekte als äußerst kritisch zu betrachten, im Landschaftsschutzgebiet Schunter wird es nicht mehr dunkel. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Vögel, Nachtfalter und Fledermäuse durch künstliches Licht festzulegen: Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm so wie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Leuchten auf den Grundstücken dürfen kein direktes Licht in Richtung der offenen Landschaft abstrahlen (F3.1)	Wie beschrieben, wird über § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Regelung zu Lichtimmissionen auf bundesrechtlicher Basis eingeführt. Auf der Basis dieses Gesetzes sollen detaillierte Vorschriften in Form einer Verordnung erlassen werden. Die Gemeinde trifft jetzt bereits Regelungen zu Lichtimmissionen, um besonderen artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden. Sie wird für die Straßenbeleuchtung Lampen einsetzen, die besonders geringe Auswirkungen auf Insekten und Fledermäuse haben. Dazu zählt eine Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger, eine Begrenzung der Abstrahlung und die Begrenzung der Höhe der Lampe auf das erforderliche Maß. Darüber hinaus strebt die Gemeinde eine intelligente Steuerung der Straßenbeleuchtung entsprechend der neusten Technik in diesem Bereich an. Näheres dazu ist noch nicht festgelegt. Neben den Maßnahmen, die die Gemeinde bezüglich der Straßenbeleuchtung ergreift, soll auch eine Festsetzung für private Grundstücke in den Baufeldern am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes erfolgen. Die Gemeinde fokussiert dabei auf die Geometrie der Lichtabstrahlung und das Lichtspektrum: • Innerhalb des Mischgebietes MI 1 und der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 5 und WA 6 sind Lampen der Außenbeleuchtung so anzubringen, dass deren unmittelbare Abstrahlung keine Flächen außerhalb des Grundstücks erheblich beleuchtet. • Lampen, deren Zweck es ist ausschließlich die Fassaden zu beleuchten oder das umliegende

Straßenlampen sollten nach unten abstrahlen (wie im Baugebiet „An der Schule“) und so plaziert werden, dass sie nicht in die offene Landschaft abstrahlen.(F3.2) Begründung: Der neu eingefügte § 41a Abs. 1 BNatSchG legt einen allgemeinen Schutz von Tieren und Pflanzen vor Lichtimmissionen, die nach einer noch zu erlassenen Rechtsverordnung zu verhindern sind, für die gesamte Landesfläche fest. Für eine zukunftsorientierte nachhaltige Stadtplanung besteht kein Anlass, die Zeit bis zum Eintritt der Rechtskraft von § 41a Abs. 1 BNatSchG ungenutzt verstreichen zu lassen. Angesichts der langen Lebensdauer von Lichtanlagen sollten die umfangreichen Handlungsmöglichkeiten, die schon die geltende Rechtslage bietet, genutzt werden. Eine dieser Möglichkeiten bieten geeignete Festsetzungen im Rahmen der Bauleitpla-nung, denn die Entstehung von Lichtimmis-sionen kann bereits im Vorfeld vermieden werden (Grundsatz der planerischen Vorbeu-gung und Vorrang der Konfliktvermeidung) und ein verantwortungsvoller Umgang mit Kunstlicht kann verwirklicht werden (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung). So ist es nach dem Bauplanungsrecht möglich, verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen für die Belange, die in § 1 Abs. 6 BauGB genannt sind, und deren inhaltliche Rechtfertigung aus den gesetzlichen Schutzanforderungen gemäß §§ 13 ff., 44 BNatSchG sowie § 22 Abs. 1 BImSchG folgt: • § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft); • § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen nach BImSchG).	Gelände über die Reflexion über die Fassade zu beleuchten, sind in den Gebieten nach Abs. 1 nicht zulässig. • Die Leuchtmittel der Außenbeleuchtung in den Gebieten nach Abs. 1 sind in einer Höhe von maximal 3 m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens anzubringen. Zulässig sind ausschließlich Leuchtmittel, die Licht mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger abstrahlen.

Weitere Informationen: Untersuchung des Leibniz -Instituts: https://www.igb-berlin.de/news/ insektensterben-durch-lichtverschmutzung Novelle Bundesnaturschutzgesetz zur Umsetzung in Landesrecht: Drucksache 19/28182 (bundestag.de) Synopse der Änderungen: https://www.buzer.de/gesetz/8972/v277064-2021-08-31.htm	

3.14.39 Lokales Klima

Stellungnahme	Einschätzung
Siedlungen beeinflussen Luftströmungen und reagieren anders auf Sonneneinstrahlung, als natürlich bewachsener Boden. In der Regel führt Bebauung zu einer Aufheizung. Im Nordosten von Flechtorf ist aufgrund ausgedehnter Gewerbebauten bereits von einer starken lokalen Erwärmung auszugehen. Diesem Effekt durch geeignete Maßnahmen entgegen zu steuern ist nicht nur eine ökologische Notwendigkeit, sondern auch eine gesundheitliche. Durch den Klimawandel nimmt die Anzahl von Hitzetagen zu und damit auch die statistische Sterblichkeitsrate. Für das neue Baugebiet fordern wir daher Pflanzendächer, Fassadenbegrünungen, mehr Gehölze und großkronige Bäume in großflächigen öffentlichen und privaten Grünanlagen als in der Entwurfsfassung festgelegt (F 4.1). Über einen reduzierten Stellplatzschlüssel (siehe Mobilität) wird mehr Fläche für Grün zur Verfügung gestellt. Das Verbot von Schottergärten begrüßen wir an dieser Stelle sehr!	Große Grünflächen und eine intensive Durchgrünung mit Gehölzen fördern die Wohnqualität und die ökologischen Werte im Siedlungsraum. Aufgrund des zusätzlichen Flächenbedarfs erhöht sich jedoch auch der Bruttobaulandbedarf pro Wohngrundstück und damit der „Flächenverbrauch“. Auch eine intensive Durchgrünung kann ungewollte Beeinträchtigungen zur Folge haben. Etwa eine schlechtere Beleuchtung der Wohnräume und ein geringerer solarer Energieeintrag über die Fensterflächen sowie eine schlechtere Ausnutzung von (potenziellen) Photovoltaik-Flächen. Insofern ist die Gemeinde um eine sinnvolle Abwägung dieser Belange bemüht und konzentriert sich in diesem Gebiet auf eine effiziente Ausnutzung des Bruttobaulandes. Eine Minimierung der Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt soll durch die Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNV durch untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten erreicht werden. Diese soll nur in Teilgebieten des Geltungsbereiches zulässig sein. Eine Reduzierung der Anforderung Stellplätze auf den Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen, würde nach Einschätzung der Gemeinde dazu führen, dass der ruhende Verkehr in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht bewältigt wird. Daraus können sich Gefahrensituationen und eine Minderung der

	Wohnqualität im Quartier ergeben. Allein durch den Versuch einer Verknappung des Stellplatzangebotes kann die Gemeinde das Mobilitätsverhalten der Bürger nicht grundlegend verändern.

3.14.40 Schutz von Tieren

Stellungnahme	Einschätzung
Die neue Siedlung wird zunächst ein steriler Fremdkörper für die Tierwelt sein. Nach einer gewissen Zeit werden vorrangig kulturfolgende Arten einziehen, die für die Artenvielfalt nicht minder bedeutsam sind. Sie sollten möglichst viele Büsche und Bäume vorfinden. Wir begrüßen ausdrücklich, dass der Entwurf die Pflanzung mindestens eines Baums je Grundstück fest legt, fordern aber mehr (siehe F4.1). Darüber hinaus bedarf es der regelmäßigen Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschrift (E5.1)! Wichtig ist, dass die Siedlung frei von baulichen Fallen und Barrieren ist. Sehr ungünstig wirken sich in dieser Beziehung Stützmauern aus. Aufgrund der Hanglage des Baugebietes ist zu erwarten, dass analog zu den Baugebieten „Am Westerberg“ und „An der Schule“ sehr viele und hohe Stützmauern errichtet werden. Wir fordern daher, diese zu untersagen, die Grundstücke sollen der ursprünglichen Geländetopologie folgen (F5.1). Der Verkehr auf der K33 ist von der Einmündung Nikolaus-Otto-Straße in Richtung Süden zu beruhigen (maximal Tempo 50), um die Fauna zu schützen (F5.2) In der Bauvorschrift ist ferner darauf hin zu weisen, dass es gesetzlich verboten ist, das Nisten von Tieren durch Vergrämungsmaßnahmen zu unterbinden. Dies gilt insbesondere für das Nisten von Schwalben an Hauswänden (E5.2).	Die Gemeinde erhöht die Anforderungen an Anpflanzungen auf dem Privatgrundstück nicht, um nicht unangemessen einseitig in das vielfältige Nutzungsgefüge einzugreifen. Neben den in der Stellungnahme unter 3.16.40 benannten Argumenten, bestehen seitens der Grundstückseigentümer unterschiedliche Nutzungsinteressen an den Freiraum. Dem Bauherren soll daher eine angemessene Gestaltungsfreiheit verbleiben. Insbesondere vor dem Hintergrund der geringen bis fehlenden Kontrollen derartiger Festsetzungen, sollen nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Die Gemeinde beabsichtigt nicht zusätzliche personelle Ressourcen an die Kontrolle derartiger Festsetzungen zu binden. Regelungen zu Stützmauern werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da diese erforderlich sind, um bei der gegebenen Topografie eine Bebauung auf kleinen Grundstücken realisieren zu können. Die Verkehrsregelungen für die Kreisstraße K33 liegen in der Zuständigkeit des Landkreises Helmstedt. Die mit dem Landkreis angestimmte Planung zur Gestaltung des Knotenpunktes, sehen eine Querungshilfe vor, die wirksam zu einer Reduzierung der dort gefahrenen Geschwindigkeit beitragen wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Bereich der Querungshilfe die Ortstafel aufgestellt wird und somit ab dort eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist.

3.14.41 Energie

Stellungnahme	Einschätzung
Es ist der Energieaufwand („Graue Energie“) für die Errichtung des Baugebietes und der laufende Energiebedarf der Gebäude zu berücksichtigen (F6.1), denn für die Erstellung eines Gebäudes wird genau soviel Energie benötigt, wie über die gesamte Lebensdauer durch das Bewohnen verbraucht wird. Die Graue Energie (bilanziert auf den Bewohner) lässt sich durch die Verwendung von Recycling-Baumaterialien und durch eine kompakte Bauweise verringern. Auch sollte berücksichtigt werden, dass Materialien und Bauweisen so gewählt werden, dass nach einer möglichst langen Lebensdauer eine spätere Rückgewinnung erleichtert wird. Temporäre Baustraßen sollten auch nach den Gesichtspunkten minimaler Grauer Energie erstellt werden (E6.1). Für den laufender Energiebedarf sollten Vorgaben zu nachhaltigen energetischen Ausführungen von Versorgungsanlagen (Photovoltaik, Solarthermie, Erdwärmenutzung sowie nachhaltige Wärmeversorgung, Nahwärmeversorgung für die Siedlung) im Bebauungsplan festgelegt sein (F6.2). Ziel sollte mindestens eine Null-Energie-Bauweise, besser eine Plus-Energie-Bauweise sein (F6.3) Weitere Informationen: Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Graue Energie im Ordnungsrecht/Förderung: Endbericht	Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Grundzüge der Bodennutzung zu regeln. Sie entwickelt die örtlich sinnvolle Lösung für die Bebauungsstruktur, entsprechend dem betroffenen Raum. Die angesprochene Fragestellung der Energieeffizienz betrifft den Klima- und Ressourcenschutz und bundesweite Politikthemen, die durch bundes- und landesrechtliche Regelungen bewältigt werden sollten. Entsprechende Regelungen existieren auch auf diesen Ebenen. Entsprechende Weiterentwicklungen dieser Anforderungen an Gebäude, bzw. auch die Neueinführung neuer Anforderungen sollten auch auf diesen Ebenen erfolgen.

3.14.42 Mobilität

Stellungnahme	Einschätzung
Das geplante Baugebiet grenzt an die Kreisstraße K33, die zu den meistbefahrenen Kreisstraßen im Landkreis Helmstedt gehört. Auch die künftigen Bewohner der neuen Siedlung werden Wir fordern daher, Maßnahmen für ein autoarmes Wohngebiet zu treffen.	Das geplante Baugebiet und die Ortslage sind eher kleinräumige Siedlungsteile/-einheiten, in denen die Anforderungen an Mobilität zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt werden können. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in kurzer Zeit erreichbar und die sachgerechte

Es ist ein Mobilitätskonzept zugunsten des sog. Umweltverbundes (Fuß-, Radverkehr, ÖPNV) zu erstellen und im Gegenzug der Stellplatzschlüssel für PKW zu reduzieren (F7.1). Das Mobilitätskonzept kann den Radweg an der K33 und die Regionalbuslinie einbeziehen. Die Fußwegebeziehungen sollten direkt, sicher und durchgängig in Richtung Ortsmitte / Schule / Bushaltestelle gestaltet sein (E7.1). Die unzureichende Beleuchtungssituation im Bereich der Querungshilfe / Bushaltestelle an der Schule ist zu verbessern (E7.2). Die Anbindung an das Radwegenetz sollte, wie im Entwurf vorgesehen, durch Querungshilfen gesichert werden (E7.3).	Anbindung an das Radwegenetz wird sichergestellt. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung einer nachhaltigen Mobilität liegen außerhalb des Handlungsrahmens dieser Bauleitplanung.

3.14.43 Umweltschutz in der Bauphase

Stellungnahme	Einschätzung
Während der Bauphase kommt es erfahrungsgemäß zu einer starken Verunreinigung der Umgebung durch Verwehen von Baumaterialien und Freisetzung von Mikroplastik. Dies wurde insbesondere bei der Errichtung der Baugebiete „An der Schule“ und „Am Westerberg“ beobachtet. Für das Baugebiet „Vor dem Wienhope II“ fordern wir daher dringend die Einsetzung eines ökologischen Baumanagements (F8.1). Die geordnete Abfallentsorgung ist zu überwachen, Zuwiderhandlung ist zu sanktionieren (F8.2). Die regelmäßige Kontrolle der weiteren Baustellenumgebung muss erfolgen, die Zuständigkeit für die Entsorgung von verwehtem Material zu regeln, ggf. sind Fangzäune zu errichten (F8.3) Für temporäre Baulücken sind Bauzäune vorzuschreiben, um wilde Materialablagerungen und Vermüllung zu verhindern (F8.4, siehe auch E1.3).	Abfälle in der freien Landschaft abzulagern oder die Verwehung von Abfall in die Landschaft oder auf fremde Grundstücke zuzulassen ist nicht zulässig und kann entsprechend geahndet werden. Die Gemeinde wird jedoch zukünftig keine zusätzlichen personellen Ressourcen binden, um das Einhalten dieser Bestimmungen während der Realisierungsphase des Baugebietes permanent zu überwachen. Besondere Maßnahmen zur Überwachung dieser Probleme (z.B. ein ökologisches Baumanagement) können den Bauherren nicht aufgegeben werden.

3.14.44 Schutz der angrenzenden offenen Landschaft

Stellungnahme	Einschätzung
Das Baugebiet „Vor dem Wienhope II“ grenzt im Norden an die offene Landschaft und an den empfindlichen ökologischen Verbindungskorridor zwischen den FFH-Gebieten Hohnstedter Holz / Beienroder Holz.	Die Gemeinde hat sich in der Frage der Gestaltung des nördlichen Siedlungsrandes für eine „Minimallösung“ entschieden, da weitere Flächen für eine randliche Ausgleichsfläche privatrechtlich nicht verfügbar sind,

Die im Entwurf vorgesehene Abpflanzung auf den Grundstücken halten wir für unzureichend. Es ist eine Abpflanzung außerhalb der Grundstücke mit einer Breite von mindestens 15 m aus heimischen Gehölzen vorzusehen, um eine wirkungsvolle Abschirmwirkung zu erzielen (F9.1). Sie kann Bestandteil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sein. Der Zugang von den Grundstücken zu dieser Abpflanzung ist durch vorzuschreibende türlose Zäune zu unterbinden (F9.2). Abfallablagerungen in diesem Bereich sind zu verbieten (F9.3). Das Betreten des Schutzstreifens dauerhaft zu unterbinden (F9.4). Es sind regelmäßige Kontrollen durchzuführen und Verstöße gegen diese Bauvorschriften zu ahnden (F9.5).	die Gemeinde aber andererseits den im Geltungsbereich vorgesehenen Umfang der Grundstücke sowie die in Ost-West-Richtung durchlaufende Verkehrsachse in dieser Form realisieren möchte. Um eine Anpflanzung auf öffentlichem Grund realisieren zu können, müsste die Gemeinde einen mindestens 10 m breiten Streifen, der jetzt als Baufläche festgesetzt ist, nutzen und könnte vermutlich 8 – 10 Grundstücke weniger bereitstellen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, die die Gemeinde bei der Strukturierung und Parzellierung des Baugebietes berücksichtigen muss, würden sich ungünstige Grundstückszuschnitte ergeben.

3.14.45 Landschaftsbild

Stellungnahme	Einschätzung
Wir treten ein für Umwelt- und Naturschutz. Der Naturschutz umfasst auch die visuelle Erscheinung der Landschaft, die u.a. wichtig für die Naherholungsqualität ist. Die Anhöhe in der Verlängerung der Straße „Zum Bauernholz“ im Norden von Flechtorf bietet einen nahezu einmaligen weiten Blick in das Umland. Schunterniederung, Dorm, Elm, der Brocken, Salzgitter und die Stadt Braunschweig sind von einem Standort aus zu erkennen. Wir sehen diese Aussicht durch die neue Siedlung gefährdet und fordern eine entsprechende Begrenzung der Bauhöhen. (F10.1) Die gestalterischen Vorgaben für die äußere Erscheinung von Wohngebieten sind in der Gemeinde Lehre - abgesehen von Grundparametern - minimal formuliert; es darf gebaut werden, was gefällt. So ist das Aussehen von neueren Siedlungen vom Look der „Generation Steingarten“ geprägt: Harte Kontraste, scharfe Kanten, die Dominanz technischer Farben Anthrazit, Reinweiß und Grau. Die Bebauung fügt sich damit nicht visuell harmonisch in das Landschaftsbild ein, sondern grenzt sich maximal ab, sie wirkt wie ein Fremdkörper. Darüber hinaus ist die Anmutung weder regional- noch ortstypisch und	Die Höhen der baulicher Anlagen werden durch Festsetzungen angemessen begrenzt. Um jedoch eine hohe städtebauliche Dichte zu erreichen, sollen 2 Vollgeschosse zulässig sein. Ein drittes Geschoss soll jedoch nicht entstehen, auch nicht als Dach- oder Staffelgeschoss. Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Für geneigte Dächer liegt der Wert bei 9,5 m. Die Festsetzungen erlauben eine Höhe der Bebauung, wie sie in etwa auch in Bereichen mit eingeschossiger Bauweise erreicht wird. Eine deutliche Begrenzung der Gebäudehöhe müsste sich demnach auf Gebäudetypen beschränken, die außer dem Erdgeschoss kein Dachgeschoss oder ein Dachgeschoss mit geringer nutzbarer Grundfläche aufweisen. Die Gemeinde entscheidet sich hierbei für die Zweigeschossigkeit, um die Flächeninanspruchnahme je Wohngrundstück geringer zu halten. Eine Einschränkung der Fernsicht vom nördlich gelegenen Höhenpunkt soll daher in Kauf genommen werden. In der Stellungnahme wird zutreffend die heute überwiegend gewünschte Gestaltung

schließt sich damit einem bundesweiten Einheitstrend zur Beliebigkeit an. Hier vermissen wir ebenfalls die Entwicklung einer kommunalen Leitlinie, die ortsübliche traditionelle Baumaterialien, Farben und Formen berücksichtigt und Modetrends bekämpft, denn nachhaltig erstellte Gebäude sollen über mehr als hundert Jahre bestehen und vielen Generationen gefallen. Die Siedlung „Vor dem Wienhope II“ wird in ihrer Erscheinung von einem mehrgeschossigen Gebäudeensemble geprägt sein, das einer tiefen Lage im Gelände zugeordnet ist - eine gute Entscheidung, wie wir finden. Wegen seiner Dominanz sollte das Äußere möglichst zurückhaltend und dem örtlichen traditionellen Gebäudebestand angepasst sein: Übliche Dachneigungen, kleingliedrige Dachflächen und Fassaden, rote Dachziegel, zurückhaltende weitere Farbgebung. (F10.2) Für den übrigen Einfamilienhausbereich wünschen wir uns von der Gemeinde mehr Mut zu Vorgaben im gleichen Sinne. Unsere im Absatz „Schutz von Tieren“ formulierte Forderung nach dem Verbot von Stützmauern hat auch eine erhebliche ästhetische Relevanz: Bleibt die ursprüngliche Geländetopologie erhalten, wirkt die Siedlung harmonischer in die Landschaft integriert und weniger abweisend, die Orientierung in der Siedlung fällt leichter.	der Gebäude mit anthrazitfarbenen Dächern und weißen Putzfassaden beschrieben. Beide Farben können auf regionaltypische Baustoffe bzw. Gestaltungen zurückgeführt werden. Wenn Schiefer regional zwar nicht für ganze Dachflächen eingesetzt wurde, so ist er doch als regionaltypisches anthrazitfarbenes Dachmaterial ein Bezug für solche Dachfarben. Ebenso gehören weiße Putzfassaden zum Spektrum historischer Fassaden. Die Gemeinde verfolgt für das Gebiet kein besonderes Gestaltungskonzept, das sich z.B. aus dem Bezug zu einem angrenzenden, historischen Ortsteil ergeben könnte. Insofern erscheint ein enges Farbspektrum für Dächer, das anthrazit ausschließt, unangemessen. Die Gemeinde verzichtet auf einen engen gestalterischen Gestaltungsrahmen und möchte zeitgemäßes Bauen zulassen. Dazu gehörte auch schon in der Vergangenheit ein Wandel der Haustypen und dominierenden Farben. Regelungen zu Stützmauern werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da diese erforderlich sind, um bei der gegebenen Topografie eine Bebauung auf kleinen Grundstücken realisieren zu können.

3.14.46 Freizeit und Erholung

Stellungnahme	Einschätzung
Gewerbegebiete, die A39 und auch geschützte Bereiche (z.B. die Stemmwiesen) schränken den Landschaftsraum für Erholungssuchende in der Umgebung von Flechtorf bereits erheblich ein. Durch die geplante Siedlung werden weitere mehrere Hundert neue Bewohner den Druck auf die Landschaft erhöhen. Ist kein ausreichendes Netz an Feld- und Waldwegen vorhanden, werden sich wilde Pfade in größerer Zahl bilden, die zu einer Störung ökologischer Ruhezonen führen, wie aktuell im Norden der Siedlung „An der	Die Anregungen zu Erholungswegen und einer Hundewiese werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen Flächen außerhalb des Bebauungsplans und aus Sicht der Gemeinde kann der vorliegende Bebauungsplan auch ohne die Umsetzung dieser Anregungen verwirklicht werden. Die Gemeinde wird sich mit den Anregungen an geeigneter Stelle auseinandersetzen.

Schule“ zu beobachten ist. Daher fordern wir die Erstellung eines Freizeitwegekonzeptes (F11.1). Fußwege und Straßenquerungen sind auch außerhalb der Ortschaft zu ertüchtigen. Wie unter „Schutz der offenen Landschaft“ beschrieben, ist der unmittelbare Zutritt von den Grundstücken zur offenen Landschaft zu unterbinden. Im Norden von Flechtorf sollte eine Hundewiese angelegt werden, um Hunden unabhängig von Perioden des Leinenzwangs einen geregelten Auslauf zu bieten und die Störung der Lebensräume zu mindern (E11.1)	

3.14.47 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Stellungnahme	Einschätzung
Wir bemängeln ausdrücklich, dass es zu Beginn der Bauleitplanung keine Informationen über die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gibt, die aus unserer Sicht ein elementarer Bestandteil des Abstimmungsprozesses sind! Auch der gesetzlich vorgeschriebene Artenschutz ist nicht mit den entsprechenden Maßnahmen ausgearbeitet. Auch wenn Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz innerhalb der Siedlung festgelegt werden, stufen wir deren Beitrag zur internen Kompensation eher gering ein. Daher sind großflächige, ortsnahe und möglichst spezifische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend erforderlich. Sie sollten: - den ökologischen Verbindungskorridor zwischen den FFH-Gebieten Hohnstedter Holz / Beienroder Holz stärken (F12.1), - den Fortbestand des extensiven Grünlandes im Bereich der neuen Siedlung, des Weges „Zum Bauernholz“, der Straßen L295 und K33 dauerhaft sichern (F12.2), - die Auswirkungen der Siedlung auf die offene Landschaft mindern,	Die bisher durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden soll die Planung in den Grundzügen darlegen, um erste Anregungen zum Konzept des Bauleitplans zu ermöglichen. Die detaillierte Planung wird im nächsten Schritt mit allen erforderlichen Informationen öffentlich ausgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wurden nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ausgewählt. Dabei ist die Gemeinde jedoch auf die privatrechtliche Verfügbarkeit von Flächen angewiesen, so dass die Handlungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Die in der Stellungnahme benannten Ziele konnten dabei nicht berücksichtigt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen erfüllen die Anforderungen der Eingriffsregelung und des Artenschutzrechtes und sind zudem auch im Sinne eines konzeptionellen Naturschutzes sinnvoll. Die Sicherung sowie die dauerhafte Pflege der Flächen werden geregelt.

- die Freizeitwege unter Berücksichtigung von ökologischen Ruhezonen klar definieren. Die Wirksamkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist langfristig zu überwachen, die Zuständigkeiten sind zu benennen, Pflege- und Korrekturmaßnahmen sind langfristig durchzuführen.	

3.14.48 Zum Umweltgutachten:

Stellungnahme	Einschätzung
Die Kartierung der Avifauna erfolgte erst ab Mitte April in 4 Kartierdurchgängen. Hier ist kritisch anzumerken, dass dabei der mögliche frühe Jahreszeitliche Aspekt nicht erfasst werden konnte. Darüber hinaus ist es üblich, auch mindestens eine nächtliche Erfassung durchzuführen. Dies wurde im durchgeführten Gutachten missachtet und kann dazu führen, dass wichtige Aspekte verloren gehen. Dies scheint sich im konkreten Fall des geplanten Baugebietes zu realisieren (Fund von Gewöllen, siehe weiter unten). Eigene Beobachtungen am 17./18.4.2021 (H. Pudack, Biologe) haben zusätzliche Feststellungen im Bereich der Avifauna ergeben: Feldsperling (3 Exemplare, ->BV, Vorwarnliste) Blaumeise (BV) Rohrweihe (NG, Vorwarnliste, streng geschützt) Darüber hinaus wurde im südwestlichen Bereich des UG Männchen und Weibchen des Bluthänflings sowie Revierauseinandersetzungen mit einem dritten Exemplar festgestellt. Dies muss zu einer geänderten Einstufung als Brutverdacht (BV) führen. Weiterhin werden ebenfalls im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes regelmäßig Gewölle gefunden, was darauf hinwiesen könnte, dass sich dort die Ruhestätte einer Eule / eines Kauzes befindet.	In der Begründung wurden die Informationen über zusätzliche Vogelbeobachtungen ergänzt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nur für die Feldlerche erforderlich. Sie werden in der Gemarkung Wendhausen durchgeführt. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt. Der Umfang der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche bemisst sich nach der Anzahl der betroffenen Brutreviere (3). Dabei wurden auch die angrenzenden Flächen erfasst. Innerhalb des 5 ha großen Geltungsbereichs wurde ein Brutpaar erfasst und im angrenzenden Bereich 2 Brutpaare. Zusätzliche Erfassungen dazu sind nicht erforderlich. Analysen von Gewöllen erfolgen nicht. Die Möglichkeit des Auftretens einer Eulenart wurde in der Begründung dokumentiert. Gehölzbestände mit einer besonderen Qualität als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Eulen sind nicht betroffen. Sofern ein Ruheplatz betroffen wäre, wären vergleichbare Gehölze in der Umgebung nördlich des Geltungsbereichs verfügbar. Die Ausführungen zum Artenschutz wurden ergänzt. Die Gemeinde wird die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf den angestrebten Biotoptyp und Artenbestand überwachen. Zusätzliche Erfassungen werden nicht durchgeführt. Die vorliegende Kartierung hat auch außerhalb des Geltungsbereichs gelegene

Alle heimischen Vogelarten unterliegen dem gesetzlichen Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes. Sie dürfen also nicht getötet werden und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen ihre ökologische Funktion nicht verlieren oder es muss zumindest gewährleistet sein, dass sie im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (§44 Abs. 1 und Abs. 5 Nr. 3 BundesNaturSchutzGesetz). Dieser Nachweis muss im weiteren Verfahren insbesondere für die Arten der Roten Liste detailliert geführt werden, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass dies ohne weiteres gegeben ist. Ein Hinweis auf die besonderen Bedingungen, die nicht überall gegeben sind, ergibt sich schon daraus, dass die Vögel mit Brutstatus sich auffällig im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes konzentrieren. Darüber hinaus weisen die meisten Arten ein Revierverhalten auf, so dass geeignete Lebensräume meist schon besetzt sind und nicht beliebig viele weitere Exemplare aufnehmen können. Im weiteren Verfahren müssen deshalb die Lebensraumansprüche insbesondere der Arten der Roten Liste detailliert analysiert und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, um die kontinuierliche ökologische Funktion sicherzustellen.(F 13.1, F 13.2) Es bietet sich an, dies mit ortsnahen Ausgleichsmaßnahmen zu kombinieren und diese so zu gestalten, dass die Ansprüche der Rote-Liste- Arten erfüllt werden. Eine besondere Thematik ergibt sich daraus, dass sowohl direkt als auch indirekt die Rote-Liste-Art Feldlerche vom Baugebiet betroffen ist: - direkt durch Vernichtung von Brutmöglichkeiten im Baugebiet selbst, - indirekt, weil diese Art einen Abstand von 50 - bis 100 Metern zu den vertikalen Strukturen des Baugebietes hält und damit eine entsprechend große Fläche nördlich des Baugebietes von bis zu ca. 5	Brutreviere erfasst, für die eine Vergrämung anzunehmen ist.

ha zusätzlich zum Baugebiet selbst als potentielle Brutfläche ausfällt. Die dauerhaft lerchengerecht (extensiv) bewirtschaftete Fläche ist hinreichend groß zu gestalten, so dass sie zu den bereits dort vorkommenden Lerchen noch jene des Baugebiets sowie der indirekt beeinflussten Fläche aufnehmen kann (siehe auch F13.2). Der Erfolg sollte durch ein Monitoring überwacht werden und die Möglichkeit eines Nachsteuerns festgesetzt werden, falls die Maßnahme nicht erfolgreich ist. Die systematische Kartierung für folgende Flächen ist nachzuholen: indirekt beeinträchtigte Fläche im Norden an das Baugebiet angrenzend, potentielle Fläche für CEF-Maßnahmen, ferner eine Analyse von Gewöllen. (F 13.3)	

Abbildung: Kartenausschnitt mit dem Puffer für die Feldlerchen (hellgrün)

3.14.49 FFH-Verträglichkeit -Wahrung der Kohärenz der Gebiete "Eichen- und Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und dem "Beienroder Holz"

Stellungnahme	Einschätzung
Das Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger“ war nur unter der Voraussetzung	Die Begründung wurde um eine Auseinandersetzung mit den FFH-Gebieten

genehmigungsfähig, dass damit eine Vernetzung der Biotope zwischen den FFH-Gebieten "Eichen- und Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" und dem "Beienroder Holz" gewährleistet wird. Das geplante Baugebiet „Vor dem Wienhope II“ grenzt unmittelbar an den Vernetzungskorridor. Es könnte die Korridorfunktion beeinträchtigen. Es ist deshalb gutachterlich zu prüfen, ob die Korridor- und Verbindungsfunktion – insbesondere im Zusammenwirken mit anderen beeinträchtigenden Faktoren wie beispielsweise der enormen Lichtverschmutzung durch die weit in die Landschaft strahlenden (und damit eine negative Auswirkung entfaltenden) Lichtquellen an den Außenfronten der Gebäude des Gewerbegebietes beeinträchtigt werden kann (F14.1). Gegebenenfalls sind Maßnahmen zu entwickeln, die diese Beeinträchtigungen vermeiden (F14.2) Wir wünschen uns die Berücksichtigung unserer Forderungen auch bei der Festlegung anderer Bauvorschriften in der Gemeinde Lehre und insbesondere auch bei der Planung von gemeindeeigenen Bauvorhaben.	und den möglichen Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ergänzt.

3.15 LGLN Katasteramt Helmstedt, Schreiben vom 22.11.2023

Keine Anregungen oder Hinweise

3.16 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 22.11.2023

Keine Anregungen oder Hinweise

3.17 Bundespolizeidirektion Hannover, Schreiben vom 31.3.2022

Keine Anregungen oder Hinweise

3.18 Tennet, Schreiben vom 28.3.2022

Keine Anregungen oder Hinweise

3.19 Polizeikommissariat Königslutter, Schreiben vom 29.3.2022

Keine Anregungen oder Hinweise

3.20 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Schreiben vom 28.4.2022

Keine Anregungen oder Hinweise

4 Stellungnahmen von Bürgern im Rahmen öffentlichen Auslage nach § 3 (1) BauGB

4.1 Bürgerstellungnahme 1, Schreiben vom 8.4.2022

4.1.1 Allgemeines

Stellungnahme	Einschätzung
Laut Pressebericht BS Zeitung vom 22.02.2022 wird in Flechtorf ein neues Baugebiet unter der Bezeichnung „Vor dem Wienhope II“ mit 50 Wohneinheiten zwischen den Straßen „Zum Bauernholz“ und der K 33 erschlossen. Hierfür ist von der Gemeinde nach der Bauleitplanung ein Bebauungsplan (B-Plan) und ein Flächennutzungsplan (F-Plan) aufzustellen, der die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschafts-pflege (Naturhaushalt, Wasser, Luft, Boden,	-

Relief, Landschaftsbild) berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan ist u.a. aus dem Regionalraumordnungsprogramm zu entwickeln. Für das geplante, oben bezeichnete Baugebiet gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die zum Ziel hat, auch außerhalb besonderer Schutzgebiete die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu sichern und zu erhalten. Im Folgenden geht es um die Erhaltung und Sicherung des Landschaftsbildes im Ostbraunschweiger Hügelland.	

4.1.2 Wienhope II und das Landschaftsbild im Bereich Flechtorf

Stellungnahme	Einschätzung
Das geplante Baugebiet Wienhope II liegt am nördlichen Hang des Schuntertales an einer natürlichen, die Landschaft prägende hügeligen Geländeform nördlich des Dorfes Flechtorf. Diese Geländeform begrenzt das Schuntertal nach Norden und führt nach Westen über weitere Hügel vor der Ortschaft Groß Brunsrode bis nach Lehre und ist für die Gesamtgemeinde Lehre vom Landschaftseindruck her prägend. Der Hügel bei Flechtorf (hier im Folgenden „Flechtorfer Berg“ genannt) bildet die Wasserscheide zwischen Schunter und Aller. Vom Flechtorfer Berg ergibt sich etwa der Blickachse des Wirtschaftsweges „Zum Bauernholz“ nach Süden und weiter nach Südwesten folgend ein naturnah ausgeglichenes Landschaftsbild, das im Vordergrund über den Ort Flechtorf, dann die Talaue der Schunter, dahinter über das Beienroder Holz, danach über den Elm und bei guter Sicht im Hintergrund bis zum Brocken im Harz reicht. Dieses Landschaftsbild vermittelt eine für das Ostbraunschweiger Hügelland charakteristische Landschaftsform. Diese ist von landwirtschaftlichen Flächen, Auenwiesen (Stemmwiese) mit Entwässerungsgräben, dem renaturierten Fluss Schunter, Laubwäldern, Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen abwechslungsreich strukturiert. Dieser zwischen Flechtorf	Die Gemeinde teilt die Wertschätzung für die beschriebe Fernsicht von der Höhe nördlich des Geltungsbereichs. Teil des Landschaftsbildes sind jedoch auch die Flechtorfer Mühle und der Gewerbebetrieb am Bauernholz. Eine Vermeidung der Beeinträchtigungen ist nicht möglich, ohne auf die Verwirklichung der beabsichtigten Baugebietsentwicklung zu verzichten. In der Abwägung um den Standort des Baugebietes bei der Flächennutzungsplanänderung musste dieser Aspekt zurückgestellt werden, u.a. da in anderen Bereichen des Ortsrandes wertvollere Naturräume (Schunterniederung) betroffen gewesen wären.

und Lehre gegebene Landschaftseindruck ist bislang von technisch dominierten Baukulissen weitgehend verschont geblieben und daher nach den im Naturschutzgesetz ausgewiesenen Kriterien „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ sowie nach Maßgaben zur Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes in Niedersachsen (Info Dienst des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, Heft 1/2000) als wertvoll einzustufen. Es kommt daher darauf an, das geplante Baugebiet Wienhope II am Ortsrand Flechtorf so zu entwickeln, dass das gegebene Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Denn für die Naherholung ist das Erlebnis des weiten Landschaftsblickes vom Flechtorfer Berg nach Süden und Südwesten über das Schuntertal zum Elm und ggf. zum Harz ein wertvolles Element. Es ist ein Alleinstellungsmerkmals und prägt die Ortslage Flechtorf. Der „Flechtorfer Berg“ ist nicht nur für die ortsansässigen Bewohner zur Naherholung wertvoll sondern auch für Spaziergänger und Radfahrer aus Wolfsburg-Ehmen und Wolfsburg-Mörse, die über das Hohenstedter Holz kommen. Das hier bei Flechtorf gegebene noch harmonische Landschaftsbild des Ostbraunschweigischen Hügellandes sollte auch deshalb unbeeinträchtigt bleiben, weil die einst das Landschaftsbild prägenden Oberflächenformen der Flechtorfer Umgebung nach Osten und Südosten durch das Gewerbegebiet Flechtorf, durch die Autobahn A 39 und durch das Gewerbegebiet Brandgehege/Wolfsburg weitestgehend zerstört worden sind.	

4.1.3 Ergänzende, das Landschaftsbild ergänzende Maßnahmen für das Baugebiet Wienhope II

Stellungnahme	Einschätzung
Das „Vor dem Wienhope II“ geplante Baugebiet liegt zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wirtschaftsweg „Zum Bauernholz“. Es sind darin mehrgeschossige Wohneinheiten geplant. Diese sollten keinesfalls auf-	Wie beschrieben befindet sich die Teilfläche für Geschosswohnungsbau, für die ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, im tiefer gelegenen östlichen Teil des Geltungsbereichs.

fällig im Blick des oben erwähnten Landschaftsbildes liegen, um den Charakter der Ostbraunschweiger Hügellandschaft nicht zu stören. Die mehrgeschossigen Häuser könnten im tiefer gelegenen südöstlichen Hangbereich des Flechtorfer Berges wahrscheinlich relativ unauffällig errichtet werden. Es empfiehlt sich zudem, das Baugebiet nach Nordosten gegen die K 33 und den Gewerbepark Flechtorf durch einen hinreichend breiten Grüngürtel mit Busch- und Baumpflanzungen abzugrenzen, was außerdem gewährleisten würde, dass sich das neue Baugebiet zusammen mit Wienhope I und dem alten Dorfrand harmonisch zu einem Gesamteindruck verdichten lässt. Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den nach § § 13ff BNatSchG landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Sicherung der biologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Biologische Vielfalt z.B. Insekten-, Schutz von Lurchen, Kriechtieren, Vogelschutz) zu ergreifen sind, welche hier nicht weiter erörtert werden. Hierzu könnte und sollte eine den Blick auf das Gewerbegebiet Flechtorf begrenzende Pflanzung aus Buschwerk und Bäumen beitragen.	Ein breiter, öffentlicher Grünstreifen an der Nordgrenze des Geltungsbereichs soll nicht festgesetzt werden, da dies zu einem Erheblichen Verlust an Bauland, einer Verschlechterung der Erschließungsstruktur und damit zu einer deutlich schlechteren Wirtschaftlichkeit der Baulandentwicklung führen. Damit geht ein größerer Bruttobaulandbedarf je Baugrundstück einher, der zum Schutz von Grund und Boden vermieden werden soll. Für weitere Anpflanzungen im Nahbereich des Geltungsbereichs stehen der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Exterene Ausgleichsmaßnahmen wurden daher in größerer Distanz festgelegt.

4.2 Bürgerstellungnahme 2, Schreiben

4.2.1 Gartennutzung

Stellungnahme	Einschätzung
ich möchte zwei Punkte zum Bebauungsplanentwurf vorbringen: 1. Der westliche Teil meines Grundstücks (Flurstück 154/1) soll den Status "privates Grünland" erhalten. Mir ist wichtig, dass auf diesem Teil weiterhin eine Gartennutzung möglich ist.	Eine Gartennutzung ist innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. (siehe textliche Festsetzung)

4.2.2 Müll während der Bauphase

Stellungnahme	Einschätzung

2. Während der Bauphase von "Vor dem Wienhope I" kam es wiederholt zum Mülleintrag aus dem Baugebiet. Es sind Maßnahmen zu treffen, die das Umherfliegen von Baustoffresten und Müll im 2. Bauabschnitt vermeiden.	Die Gemeinde wird keine personellen Ressourcen für die Überwachung solcher Missstände bereitstellen. Ggf. kann hierzu ein besonderer Hinweis an die Bauherren gegeben werden.