

Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 03/ 2023
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Inhalt:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage/ Darstellungsform	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans	8
2.1.1 Gewerbliche Baufläche	8
2.1.2 Sonstige Planzeichen	9
2.2 Erschließung	9
2.3 Natur und Landschaft	9
2.3.1 Eingriffsregelung	9
2.3.2 Artenschutz	10
3.0 Umweltbericht	10
3.1 Einleitung	10
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	10
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	12
3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
3.2.2 Schutzgut Fläche	13
3.2.3 Schutzgut Boden	14
3.2.4 Schutzgut Wasser	16
3.2.5 Schutzgut Klima/ Luft	18
3.2.6 Schutzgut Landschaft	18
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
3.2.8 Schutzgut Mensch	20
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten	21
3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	21

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Inhalt:

	Seite	
3.5	Zusatzangaben	21
3.5.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.5.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	22
3.5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	22
3.5.4	Quellenangaben	22
4.0	Maßnahmen der technischen Infrastruktur	23
5.0	Flächenbilanz	23
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	24
7.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	24
8.0	Zusammenfassende Erklärung	24
8.1	Planungsziel	24
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	25
9.0	Verfahrensvermerk	25

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen und liegt im Nordwesten des Landkreises Helmstedt. Sie hat eine Bevölkerungsgröße von rd. 12.200 Personen auf 72 km² Katasterfläche. Ihre räumliche Situation ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden angrenzenden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Die vorliegende Planung betrifft eine rd. 0,7 ha große Fläche, die innerörtlich im Bereich der Mühle im Ort Flechtorf liegt. Auf ihr ist bisher im Wesentlichen gemischte Baufläche sowie auch gewerbliche und Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung werden die gemischte und die Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche geändert.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

Landes-Raumordnungsprogramm

Die für die vorliegende Planung wesentlichen Zielvorgaben [Z] des Landes-Raumordnungsprogramms¹ sind:

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

 Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

- Vorranggebiete Biotopverbund und Biotopverbund (linienförmig) [Kap. 3.1.2]:
 - Nachfolgend genannte Vorranggebiete Natura-2000.
 - Im Verlauf der Schunter (südlich in etwa 290 m).
 - Beienroder Holz (südlich in etwa 770 m).
- Vorranggebiet Natura-2000 [Kap. 3.1.3]:
 - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. V 48; EU-Kennzahl 3631-331): südöstlich in etwa 870 m; nördlich in etwa 1,2 km; nordöstlich in etwa 2,6 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (landesinterne Nr. FFH 102; EU-Kennzahl 3630-301): südöstlich in etwa 870 m.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. FFH 101; EU-Kennzahl 3629-301): nördlich in etwa 1,2 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
- Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke [Kap. 4.1.2]:
 - Im Verlauf der Eisenbahnstrecke Nr. 1956 Weddel – Fallersleben ("Weddeler Schleife"): westlich in etwa 1,7 km.
- Vorranggebiet Autobahn [Kap. 4.1.3]:
 - Im Verlauf der A 39: östlich in etwa 1,1 km.

Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008². Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP³. Dazu werden derzeit einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und daraus ein Entwurf der Neuaufstellung erstellt.

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

Die wesentlichen regionalplanerischen Festlegungen mit Relevanz für die vorliegende Planung sind:

- Funktionszuweisung Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung [Z – III 2.4 (10)]: betrifft den Ort Flechtorf. Das Freiraumentwicklungskonzept 2020⁴ sieht diese Funktionszuweisung nicht mehr vor.

² RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007, in Kraft getreten 2008, geändert durch 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" vom 30.03.2020, in Kraft getreten 2020. Nach Aussage des Regionalverbands ist die Änderung zurzeit noch gültig, da das Urteil des OVG Lüneburg (14.12.2022; Az. 12 KN 101/20) über deren Ungültigkeit noch keine Rechtskraft erlangt habe.

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

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

- Vorranggebiete Natura-2000 (flächenhaft) [Z – III 1.3 (1)]:
 - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. V 48; EU-Kennzahl 3631-331): südöstlich in etwa 870 m; nördlich in etwa 1,2 km; nordöstlich in etwa 2,6 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (landesinterne Nr. FFH 102; EU-Kennzahl 3630-301), südöstlich in etwa 870 m.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (landesinterne Nr. FFH 101; EU-Kennzahl 3629-301), nördlich in etwa 1,2 km; südwestlich in etwa 2,9 km.
- Vorranggebiet Natur und Landschaft [Z – III 1.4 (6)/(8)]:
 - Auenraum der Schunter zwischen Mühlengraben Flechtorf und Schunter, südlich in etwa 32 m.
 - Beienroder Holz, südlich in etwa 770 m.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials [G – III 2.1 (6)]:
 - Auenraum der Schunter, südlich in etwa 41 m.
- Vorbehaltsgebiet Erholung [G – III 2.4 (5)]:
 - Auenraum der Schunter zwischen Mühlengraben Flechtorf und Schunter, südwestlich in etwa 100 m, südöstlich in etwa 130 m.
- Vorbehaltsgebiet Regional bedeutsamer Wanderweg [G – III 2.4 (12)/(13)]:
 - Im Verlauf von Mühlengraben Flechtorf und Schunter, südlich in etwa 32 m bzw. in etwa 290 m.
- Vorranggebiet Hochwasserschutz [Z – III 2.5.4 (4)]:
 - Auenraum der Schunter zwischen Mühlengraben Flechtorf und Schunter, südlich in etwa 32 m.
- Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) [Z – IV 1.3 (2)]:
 - Im Verlauf der Eisenbahnstrecke Nr. 1956 Weddel – Fallersleben ("Weddeler Schleife"): westlich in etwa 1,7 km.
- Vorranggebiet Autobahn [Kap. 4.1.3]:
 - Im Verlauf der A 39: östlich in etwa 1,1 km.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Planung (Änderung von Wohnbau- und gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche) ist sowohl aus den Zielen der Landes-Raumordnung wie aus denen der regionalen Raumordnung entwickelbar. Die Planung ist auch mit den Grundsätzen und sonstigen Belangen der Raumordnung vereinbar.

1.2 Entwicklung der Planung/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die vorliegende Planung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB, aufgestellt. Sie wird abschließend nach § 58 Abs. 2 Satz 2 NKomVG durch den Gemeinderat beschlossen. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung und der dabei verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021).
- Planzeichenverordnung (PlanZV).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft eine rd. 0,7 ha große Fläche, die innerörtlich im Bereich der Mühle im Ort Flechtorf liegt. Auf ihr ist bisher im Wesentlichen gemischte Baufläche sowie auch gewerbliche und Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung werden die gemischte und die Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche geändert. Die Darstellung im Änderungsbereich befindet sich vor der vorliegenden Änderung weitflächig im Stand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, wirksam geworden am 18.12.2003. Der östliche Randbereich wurde danach durch die 6. Änderung überplant, wirksam geworden am 24.05.2007.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre wird seit der Umstellung auf computergestützte Planbearbeitung im gesamten Gemeindegebiet einheitlich im Maßstab 1: 10.000 ausgegeben. Trotz der digitalen und damit sehr genauen Zeichnungserstellung gehört es zum Charakter eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, dass er die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darstellt. Seine Darstellungen dürfen daher bei der Weiternutzung auf anderen Planungsebenen nicht parzellengenau gelesen werden.

Im Flächennutzungsplan wird die private bauliche Nutzung ausschließlich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung mit Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Auf die Darstellung von Maßen der baulichen Nutzung wird verzichtet. Beides dient der Flexibilisierung der nachfolgenden Planungsebenen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) und anderer städtebaulichen Satzungen gegenüber den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).

Die innerhalb des Geltungs-/ Änderungsbereichs bisher wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die auf den umgebenden Flächen weiterhin (unverändert) wirksamen Darstellungen können der zu Informationszwecken beigefügten Abbildung der "Fassung vor der 23. Änderung" des Flächennutzungsplans entnommen werden.

Der vorliegende Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Mühle"⁵, am südlichen Rand von dessen 1. Änderung sowie am östlichen und südlichen Rand von dessen 2. Änderung. Die 1. Änderung kann in Bezug auf den vorliegenden Planbereich in der Anwendung nicht mehr durchtragen, da sie dort vollständig durch die jüngere 2. Änderung überdeckt wird. Derzeit wird mit gleichem Ziel, die Nutzbarkeit des Geltungsbereichs für die Flechtorfer Mühle bauleitplanerisch vorzubereiten, die 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" aufgestellt. Weitere Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen mit Auswirkungen auf den Planbereich bestehen nicht.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Südöstlich des Geltungs-/ Änderungsbereichs ist der Stammsitz des Unternehmens Flechtorfer Mühle. Er beinhaltet den kompletten Arbeitsprozess eines Mühlenbetriebs, von der Getreideanlieferung über die Vermahlung bis hin zur Verpackung, Kommissionierung und Auslieferung. Lediglich zur Zwischenlagerung verpackter Endprodukte wird

⁵ AN DER MÜHLE: - Bebauungsplan (Urfassung), in Kraft getreten am 30.11.1995.
- 1. Änderung, in Kraft getreten am 07.04.2006.
- 2. Änderung, in Kraft getreten am 12.10.2007.

teilweise ein Zwischenlager an einem anderen Ort in einer Nachbarkommune genutzt. Das Unternehmen möchte diese örtliche Zersplitterung beenden und hat dafür Flächen neben dem bisherigen Betriebsgelände erworben. Die Flächenerweiterung an der Einmündung der Raiffeisenallee in die Alte Braunschweiger Straße (K 38) soll dazu genutzt werden, weitere Gebäude als Lager und für die Kommissionierung zu errichten. Ferner soll an der Alten Braunschweiger Straße ein eigenes Ladengeschäft für den Werksverkauf der Mehle sowie der Müsli- und Backmischungen eingerichtet werden. Der vorliegende Geltungs-/ Änderungsbereich umfasst diese Erweiterungsflächen, da die beabsichtigte Nutzung im Flächennutzungsplan planungsrechtlich der Darstellung einer gewerblichen Baufläche statt bisher gemischter und Wohnbaufläche bedarf. Die Ausdehnung der Lager- und Kommissionierkapazitäten führt auch dazu, dass der häufige Lieferverkehr von und zum Zwischenlager entfällt und damit in Flechtorf die Verkehrs- und Emissionsauswirkungen des Mühlenbetriebs gesenkt werden.

Die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist auch die planungsrechtliche Voraussetzung dafür, dass die mit gleicher städtebaulicher Zielsetzung beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" mit ihren Festsetzungen aus der Darstellung des Flächennutzungsplans heraus entwickelt werden kann.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans

2.1.1 Gewerbliche Baufläche

Mit der vorliegenden Planung wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO 1990 eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche ist rd. 0,7 ha groß.

Die Planung dient dazu, die Nutzung der ansonsten östlich und südlich angrenzenden Flechtorfer Mühle auf den Geltungs-/ Änderungsbereich ausdehnen zu dürfen. Die räumliche Vergrößerung des Mühlenstandorts dient der Berücksichtigung der Interessen des ansässigen Wirtschaftsbetriebs und damit der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Die auf diese Nutzungsabsicht unter den Aspekten der Nutzungsintensität und des Emissionsverhaltens eines Mühlenbetriebs dieser Größenordnung angepasste Wahl der Bauflächenkategorie ist die gewerbliche Baufläche. So kann aus ihr auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

In der Nachbarschaft zum angrenzend vorhandenen Wohnen ist mit Begrenzungen des Emissionsverhaltens der gewerblichen Nutzung zu rechnen. Daher wird am entsprechenden Rand des unmittelbaren Angrenzens eine Immissionsschutzkennlinie dargestellt.

2.1.2 Sonstige Planzeichen

Immissionsschutzkennlinie/ Immissionsschutz

Die Darstellung des Planzeichens erfolgt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB.

Die Darstellung des Planzeichens erfolgt, um mit ihr eine ausreichende Anstoßwirkung auf die planungsrechtliche Notwendigkeit der Berücksichtigung der Schutzansprüche des teilweise unmittelbar angrenzenden Wohnens zu erzielen. Im Fall der vorliegend beabsichtigten Nutzung durch die Flechtorfer Mühle ist der Aspekt der Lärmemissionen durch einen Fachplaner näher zu untersuchen, um zu gewährleisten, dass das Emissionsverhalten im Geltungsbereich die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt.

Grenze des räumlichen Geltungs-/ Änderungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird in Analogie zu § 9 Abs. 7 BauGB dargestellt. Er umfasst rd. 0,7 ha und beinhaltet vollständig die für die Nutzungsausdehnung der Flechtorfer Mühle vorgesehene Fläche, da nur für sie aktuell ein Planungsbedarf besteht.

2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich liegt innerörtlich an der öffentlichen Verkehrsfläche der Alten Braunschweiger Straße, die zudem als Kreisstraße klassifiziert ist (K 38). Er ist daher individualverkehrlich erschlossen. Der nächstgelegene ÖPNV-Anschluss ist die Bushaltestelle "Braunschweiger Straße" in etwa 150 m in nordwestlicher Richtung. Die Haltestelle wird vom RegioBus 230 (Braunschweig – Wolfsburg) sowie von den Buslinien 218, 227, 231 und 386 bedient.

Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt im seit Jahrhunderten gewachsenen Siedlungskern Flechtorfs und ist daher grundsätzlich in die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme einbindbar.

2.3 Natur und Landschaft

2.3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans grundsätzlich in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In der Flächennutzungsplanung der Gemeinde werden keine Maße der baulichen Nutzung bestimmt. Daher sind die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung nicht quantifizierbar. Es lässt sich folglich der an die maximal mögliche Versiegelung angepasste Ausgleichsbedarf nicht berechnen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können infolge dessen auf

Ebene der Flächennutzungsplanung quantitativ nicht bestimmt, die Behandlung der Eingriffsregelung nur verbal-argumentativ und qualitativ vorgenommen werden.

Auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans wird zeitnah die 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" aufgestellt werden, in dem eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ausgearbeitet wird und der daraus resultierende notwendige Ausgleich zu bestimmen ist.

Bestand (Basisszenario)

Der Planbereich ist bereits vor dieser Planung durch seine innerörtliche Lage und als Teil der Planfassungen des Bebauungsplans "An der Mühle" baulich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner Änderungen nutzbar. Die beabsichtigte Nutzung durch eine Lager- und Kommissionierhalle ist unzulässig.

Vermeidung/ Minimierung

Der wesentliche Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen ist auf dieser Planungsebene die Wahl einer vorhandenen Siedlungsfläche, deren planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten an die gewandelten Nutzungsabsichten angepasst werden.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Da die vorliegende Planung keine Regelungen zur Versiegelbarkeit enthalten kann, sind die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft durch Versiegelung und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf nicht berechenbar, konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge dessen nicht bestimmbar.

2.3.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich wird als Teil des historisch gewachsenen Ortskerns Flechtorfs seit Jahrhunderten baulich und mit Siedlungsfreiflächen genutzt. Eine fachplanerische Beurteilung der Erweiterungsfläche der Mühlennutzung hat eine grundsätzliche Durchführbarkeit der Planungsabsicht festgestellt.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Planung dient dazu, durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche die Nutzungsausdehnung der Flechtorfer Mühle bauleitplanerisch vorzubereiten und damit zu ermöglichen.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Wahrung ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit⁶
- Schutz des Bodens⁷
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{8,9}
- Schutz von Kulturgütern¹⁰

Konkrete Ziele, Bewertungsmaßstäbe und Informationen werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms¹¹, des Regionalen Raumordnungsprogramms samt 1. Änderung¹², des Landschaftsrahmenplans Landkreis Helmstedt¹³ und seines Entwurfs der Neufassung¹⁴, des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans¹⁵ der Gemeinde Lehre sowie aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem¹⁶, den Niedersächsischen Umweltkarten¹⁷ und dem Denkmatalas Niedersachsen¹⁸ abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde die naturräumliche – anhand von Begehungen – und die planungsrechtliche Bestandssituation (baurechtlicher Bestand) zugrunde gelegt.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die Rahmenfunktion eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. Ihm fehlen weitergehende Kriterien zur Qualifizierung und zur Quantifizierung der Auswirkungen, der konkrete Versiegelungsgrad und die rechtsverbindliche Darstellung grünordnerischer Maßnahmen.

Gegenstand der Prüfung ist daher, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele grundsätzlich zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen auf den nachfolgenden Planungsebenen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert und erhebliche Auswirkungen durch geeignete sonstige Maßnahmen voraussehbar ausgeglichen werden können, so dass es in der

⁶ BNATSchG: Bundesnaturschutzgesetz.

⁷ BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

⁸ BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

⁹ DIN 18005-1 BEIBLATT 1:1987-05: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

¹⁰ DSCHG NI: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

¹¹ LROP 2017: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen i.d.F. vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch VO vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).

¹² RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 zuletzt geändert durch dessen 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung".

¹³ LRP 2004: Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.

¹⁴ LRP (ENTWURF): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (Teilfortschreibung – Entwurf 2020). entera – Umweltplanung & IT (Verf.). Hannover, 2016-2020. Die Teilfortschreibung beinhaltet nur die Themen Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaft: Bestand, Zielkonzept, Biotopverbund.

¹⁵ LANDSCHAFTSPLAN Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). J.-M. Schmerber (Verf.). Wolfenbüttel, 2015.

¹⁶ NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem: www.nibis.lbeg.de/cardomap3. Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

¹⁷ UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen: www.umweltkarten-niedersachsen.de. Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

¹⁸ DENKMAL.VIEWER: Teil des Denkmatallasses Niedersachsen: www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmatalas. Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD).

Gesamtbetrachtung zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kommt und die Planung vollzogen werden kann.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt getrennt nach den folgenden Schutzgütern: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima/ Luft; Landschaft; Kultur- und Sachgüter; Mensch.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, mittlere und erhebliche. Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt es zu vermeiden, ggf. zu mindern bzw. zu minimieren und bei erheblichen Auswirkungen zu kompensieren.

3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand (Basisszenario)

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

Folgende naturschutzfachlichen Schutzgebiete und -objekte sind in relevanten Entfernungen vom Geltungs- Änderungsbereich vorhanden:

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

Tierwelt und Bewuchs

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil des seit Jahrhunderten baulich genutzten Ortskerns Fechtorfs. Im Nordwesten steht die teilweise alte Gebäudegruppe einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer großen und wenig bewachsenen Hoffläche. Der südwestliche Bereich wird von einem Wohnhausbungalow mit großem Hausgarten (Rasenfläche) eingenommen. Der östliche Bereich ist durch einen dichten Gehölzbestand bewachsen.

Der LRP 2004 bewertet die Bedeutung der Fläche mit "Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit)"¹⁹. Der LRP (Entwurf) bewertet sie als "Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Wert I)", den südlichen Rand als "Biototyp mit geringer Bedeutung (Wert II)"²⁰.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung des Planbereichs kann entsprechend den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fortgesetzt oder geändert werden. Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich nach den Festsetzungen der Bauleitpläne. Es sind Versiegelungen von bis zu 60 % oder von bis zu 80 % der Grundfläche zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Versiegelbarkeit wird voraussichtlich zunehmen, da bei der 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" vorgesehen ist, sie in den entsprechenden Teilflächen von 60 % auf 80 % der Grundfläche anzuheben. Dadurch ist mit bebauungsbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund von Baumaßnahmen lassen sich weitgehend durch Beachtung der Brut- und Setzzeit vermeiden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans wird der Rückgang des Freiflächenanteils zu bewerten und zu bilanzieren sein. Voraussichtlich werden erhebliche Auswirkungen zu einem Ausgleichserfordernis führen, das durch entsprechend festzusetzende Aufwertungsmaßnahmen kompensiert werden muss.

3.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand (Basisszenario)

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil des seit Jahrhunderten baulich genutzten Ortskerns Fechtorfs und des Bebauungsplans "An der Mühle" samt seinen Änderungen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung kann entsprechend den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fortgesetzt oder geändert werden. Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich nach den Festsetzungen der Bauleitpläne. Es sind Versiegelungen von bis zu 60 % oder von bis zu 80 % der Grundfläche zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Bauphasenbedingt wird für die Baustelleneinrichtung Fläche in Anspruch genommen werden, was zumeist geringe Auswirkungen zeigt. Die Versiegelbarkeit wird voraussichtlich zunehmen, da bei der 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" vorgesehen ist, sie in den entsprechenden Teilflächen von 60 % auf 80 % der Grundfläche anzuheben. Dadurch ist mit versiegelungsbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

¹⁹ LRP 2004: ebenda: Karte 1 – Wichtige Bereiche: Arten und Lebensgemeinschaften.

²⁰ LRP (ENTWURF): ebenda: Karte 1 – Arten und Biotope.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans wird der Rückgang des Freiflächenanteils zu bewerten und zu bilanzieren sein, was zu einem erheblichen Eingriff führen wird und durch entsprechend festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss.

3.2.3 Schutzgut Boden

Bestand (Basisszenario)

Schutzgebiete/ -objekte/ Altlasten

Schutzwürdige Böden aufgrund besonderer Standorteigenschaften, hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, kultur- oder naturgeschichtlicher Bedeutung oder Seltenheit kommen nicht vor. Ebenso gibt es keine Geotope oder Altlasten im Geltungsbereich und seiner Umgebung.

Allgemeine Bestandsangaben

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 500.000 (BÜK 500) ist die vorliegende Bodeneinheit²¹:

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

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50)²¹ liegen folgende Informationen vor:

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

²¹ NIBIS®: ebenda: Thema Bodenkunde.

Nach der der Ingenieurgeologischen Karten 1: 50.000 (IGK 50) liegt vor²²

- Geltungsbereich (weitgehend):

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

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

Nach den Gefahrenhinweiskarten 1:50.000 liegen vor²³

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

Die Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 (zurückgezogen) 1: 50.000, zeigt vorherrschende Bodenklasse für die Tiefe von 0-2 m²⁴:

- Geltungsbereich (weitgehend): Schwer lösbare Bodenart (Bodenklasse 5).
- Westlicher Randbereich und damit im Übergang zu: Fließende Bodenarten und mittelschwer lösbare Bodenarten (Bodenklasse: 2 und 4).

Die tatsächlichen Verhältnisse können von der maßstabsbedingt homogenisierten Kartendarstellung des LBEG abweichen. Daher sind insbesondere die Grenzen zwischen unterschiedlichen Inhalte als 'unscharf' zu verstehen, woraus ein Übergang der Spezifikationen folgert. Das LBEG weist darauf hin, dass die Bodenklassenübersichtskarte eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA: 2010-12 nicht ersetzen kann, zumal die DIN 18300:2012-09 zurückgezogen wurde, da die Bodenklassen durch Homogenbereiche nach DIN 18300:2016-09 ersetzt wurden.

In der Karte "Potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren (Einbautiefe 1,2 bis 1,5 m) zur Beheizung von Gebäuden" liegt der Geltungs-/ Änderungsbereich im Bereich der grundsätzlich zur Erdwärmenutzung "gut geeignet (Wärmeentzugsleistung >30 W/m²)" ist.²⁵

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

²² NIBIS®: ebenda: Thema Ingenieurgeologie.

²³ NIBIS®: ebenda: Thema Ingenieurgeologie.

²⁴ NIBIS®: ebenda: Thema Ingenieurgeologie.

²⁵ NIBIS®: ebenda: Thema Geothermie.

Der LRP 2004 sieht die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt als 'stark beeinträchtigt' (Stufe 2-3 von 4)²⁶.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung kann entsprechend den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fortgesetzt oder geändert werden. Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich nach den Festsetzungen der Bauleitpläne. Es sind Versiegelungen von bis zu 60 % oder von bis zu 80 % der Grundfläche zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Bauphasenbedingt wird für die Baustelleneinrichtung Fläche in Anspruch genommen werden, was zumeist geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zeigt. Die Versiegelbarkeit wird voraussichtlich zunehmen, da bei der 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" vorgesehen ist, sie in den entsprechenden Teilflächen von 60 % auf 80 % der Grundfläche anzuheben. Dadurch ist mit erheblichen anlagenbedingten Auswirkungen auf die natürlichen Bodeneigenschaften und somit aufs Schutzgut zu rechnen. Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans wird der Erhöhung des Versiegelungsanteils zu bewerten und zu bilanzieren sein. Dabei werden durch den Eingriff der erstmaligen Versiegelbarkeit erhebliche Auswirkungen zu einem Ausgleichserfordernis führen, das durch entsprechend festzusetzende Aufwertungsmaßnahmen kompensiert werden muss.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand (Basisszenario)

Oberflächengewässer

Im Geltungs-/ Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Südlich in etwa 32 m fließt der Mühlengraben Flechtorf, ein Nebenarm der Schunter. Damit gehört der Planbereich zum Einzugsgebiet der Schunter, die über Oker, Aller und Weser in die Nordsee entwässert.²⁷ Die Hochwasserschutz- und Risikogebiete der Schunter reichen nicht bis an den Geltungs-/ Änderungsbereich heran.²⁸

Der LRP 2004 äußert zur Funktionsfähigkeit des Oberflächenwassers im Naturhaushalt, dass das Retentionsvermögen im Geltungsbereich 'stark beeinträchtigt' ist. Der Anteil des nicht zur Versickerung gelangenden Niederschlagswassers (Oberflächenabfluss und Verdunstung) ist 'mittel'.²⁹

Grundwasser

Der Geltungsbereich gehört zum Grundwasserkörper "Oker mesozoisches Festgestein rechts" (DE_GB_DENI_4_2107) mit nachfolgenden Eigenschaften³⁰ sowie mit folgenden

²⁶ LRP 2004: ebenda: Karte 2 – Wichtige Bereiche: Boden.

²⁷ UMWELTKARTEN: ebenda: Thema Hydrogeologie >Hydrographische Karten.

²⁸ UMWELTKARTEN: ebenda: Thema Hochwasserschutz >Überschwemmungsgebiete.

²⁹ LRP 2004: ebenda: Karte 4 – Wichtige Bereiche: Oberflächengewässer.

³⁰ UMWELTKARTEN: ebenda: Thema Wasserrahmenrichtlinie >WRRL Grundlagendaten.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Informationen nach der hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (HÜK 500)³¹ und zu Wasserschutzgebieten³²:

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

Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (HÜK 500)³¹ liegen folgende Informationen vor:

- Geltungsbereich

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

Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50)³³ liegen folgende Informationen vor:

- Geltungsbereich (weitgehend):

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

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

Der LRP 2004 äußert zur Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt, dass sie im Plangebiet 'stark beeinträchtigt' ist³⁴.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung kann entsprechend den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fortgesetzt oder geändert werden. Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich nach den Festsetzungen der Bauleitpläne. Es sind Versiegelungen von bis zu 60 % oder von bis zu 80 % der Grundfläche zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Bauphasenbedingt wird für die Baustelleneinrichtung Fläche in Anspruch genommen werden, was allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zeigt. Die Versiegelbarkeit wird voraussichtlich zunehmen, da bei der 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" vorgesehen ist, sie in den entsprechenden Teilflächen von 60 % auf 80 % der Grundfläche anzuheben. Dadurch verringert sich voraussichtlich die Versi-

³¹ NIBIS®: ebenda: Thema Hydrogeologie.

³² UMWELTKARTEN: ebenda: Thema Hydrologie >Wasserschutzgebiete.

³³ NIBIS®: ebenda: Thema Hydrogeologie.

³⁴ LRP 2004: ebenda: Karte 3 – Wichtige Bereiche: Grundwasser.

ckerungsmenge der Niederschlagswasser. Es ist mit mittleren anlagenbedingten Auswirkungen auf die Grundwassernahrung und somit aufs Schutzgut zu rechnen. Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

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

3.2.5 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand (Basisszenario)

Der vorliegende Planbereich liegt inmitten des Siedlungsbereichs des Ortes Flechtorf. Daher wird im LRP 2004 seine Funktionsfähigkeit von Klima/ Luft im Naturhaushalt und für den Menschen als 'stark beeinträchtigt' bewertet.³⁵

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung kann entsprechend den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fortgesetzt oder geändert werden. Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich nach den Festsetzungen der Bauleitpläne. Es sind Versiegelungen von bis zu 60 % oder von bis zu 80 % der Grundfläche zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Bauphasenbedingt wird für die Baustelleneinrichtung Fläche in Anspruch genommen werden, was allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zeigen kann. Die Versiegelbarkeit wird voraussichtlich zunehmen, da bei der 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mühle" vorgesehen ist, sie in den entsprechenden Teilflächen von effektiv 60 % auf 80 % der Grundfläche anzuheben. Die Vergrößerung der zulässigen Versiegelung führt tendenziell zu einer Erhöhung von Staub- und Temperaturentwicklung. Die anlagenbedingten Eingriffe in das Schutzgut Klima/ Luft werden in der Betriebsphase als 'mittlere' bewertet. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht erwartet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

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

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Bestand (Basisszenario)

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" (LSG HE 20); südlich in etwa 32 m und westlich in etwa 57 m.

³⁵ LRP 2004: ebenda: Karte 5 – Wichtige Bereiche: Luft/ Klima.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

- Naturpark "Elm – Lappwald" (NP NI 11);
südöstlich in etwa 6,1 km, ohne Bedeutung für das Plangebiet.

Allgemeine Bestandsangaben

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

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

sowie folgender biogeografischer Gliederung:

Naturräumliche Haupteinheiten: Atlantische biogeographische Region,
teilweise kontinental geprägt.

Das Bundesamt für Naturschutz (BfN) zeigt wiederum folgende Landschaftsgliederung:

Großlandschaft:	Norddeutsches Tiefland
Landschaft:	Ostbraunschweigisches Flachland (62401).

Das Ostbraunschweigische Flachland ist vom Grundsatz her eine gehölz- bzw. waldreiche, ackergeprägte Kulturlandschaft.

Ein drittes Betrachtungsmodell ist die naturräumliche Gliederung der früheren Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung von 1962. Es zeigt mit Bezug auf den Geltungsbereich folgende Aufteilung:

Haupteinheitengruppe	62	Weser-Aller Flachland
Haupteinheit	624	Ostbraunschweigisches Flachland
Untereinheit	624.02	Essenroder Waldplatte.

Der LRP 2004 nimmt folgende Gliederung und Bewertung vor:³⁶

Naturräumliche Region	Börden (Nr. 7)
Ökologische Landschaftseinheit	Lehrer Lehmplatten- und Hügelland (Nr. 6)

Er bewertet den Geltungsbereich und weite Bereiche nördlich des Mühlengrabens Flechtorf zum Aspekt "Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft" mit 'mäßig beeinträchtigt'.

Der LRP (Entwurf) nimmt folgende Gliederung und Bewertung vor:³⁷

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

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung kann entsprechend den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fortgesetzt oder geändert werden. Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich nach den Festsetzungen der Bauleitpläne.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Bauphasenbedingt wird für die Baustelleneinrichtung Fläche in Anspruch genommen werden, was keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zeigt. Das Plangebiet liegt inmitten des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs des Ortes Flechtorf. Daher ist anlagenbedingt allenfalls mit geringen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen. Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

³⁶ LRP 2004: ebenda: Karte 6 – Wichtige Bereiche: Vielfalt Eigenart und Schönheit.

³⁷ LRP (ENTWURF): ebenda: Karte 6 – Landschaftsbild.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

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

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand (Basisszenario)

Denkmalschutz: Im Geltungs-/ Änderungsbereich gibt es keine Baudenkmale. Nächstliegendes Baudenkmal ist die historische Hauptbebauung der Flechtorfer Mühle, ein zweiflügeliger Gebäudekomplex an der Alten Braunschweiger Straße 31 mit dem fünfgeschossigen Produktionsgebäude entlang des Mühlengrabens Flechtorf und einem mehrteiligen, weitgehend zweigeschossigen Anbau mit Verwaltungsräumen (Objekt-ID 32661450; Objekt-Nr. 95)³⁸. Archäologische Fundstätten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Bodenschätze: Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil des bergrechtlichen Beeinflussungsbereichs "Feld: Schandelah" aufgrund eines Ölschiefervorkommens, Status 'inaktiv'. Weitere bergrechtliche Sachverhalte (Bergwerkseigentum, Bewilligungen Einwirkungsbereiche Erlaubnisse) sind nicht vorhanden³⁹. Das Ölschiefervorkommen wird in der Rohstoffsicherungskarte als Lagerstätte 1. Ordnung geführt, aufgrund der besonderen volkswirtschaftlichen Bedeutung. Dabei ist die Siedlungsfläche des Ortes Flechtorf aus der Flächendarstellung ausgespart. Bergfreie Rohstofflagerstätten sind nicht vorhanden.⁴⁰

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung kann entsprechend den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fortgesetzt oder geändert werden. Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich nach den Festsetzungen der Bauleitpläne.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Planung erzeugt keinen Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, sowohl in der Bau- wie auch anlagenbedingt in der Betriebsphase. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht erwartet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

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

3.2.8 Schutzgut Mensch

Bestand (Basisszenario)

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil des historisch gewachsenen Siedlungskerns des Ortes Flechtorf. Er hat daher keine Funktion als Erholungsraum für den Menschen.

³⁸ DENKMAL.VIEWER: ebenda.

³⁹ NIBIS®: ebenda: Thema Bergbau.

⁴⁰ NIBIS®: ebenda: Thema Rohstoffe.

Altlasten sind keine bekannt⁴¹.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung kann entsprechend den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung fortgesetzt oder geändert werden. Die Betroffenheiten des Schutzguts richten sich nach den Festsetzungen der Bauleitpläne.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Bauphasenbedingt wird für die Baustelleneinrichtung Fläche in Anspruch genommen werden, was allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zeigen kann. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in gewerbliche Baufläche werden planungsrechtlich die Schallemissionen erhöht. Diese können aufgrund der Nähe zum umliegenden Wohnen erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bewirken. Mit anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut ist nicht zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Auf der Planungsebene wird durch ein Schallgutachten nachzuweisen sein, dass in der Umgebung der gewerblichen Nutzung die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

3.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung ergänzt planungsrechtlich den vorhandenen Standort der Flechtorfer Mühle, um dort ein effizienteres wirtschaften zu unterstützen. Die Vorteile der Konzentration auf diesen Standort lassen sich gerade nicht mit anderen/ weiteren Standorten erreichen. Ein Verzicht auf die Planung hätte zur Folge, dass das bisherige Zwischenlager beibehalten werden müsste, was einerseits zu höheren betriebswirtschaftlichen Kosten führt und andererseits weiterhin zu einer Verkehrsbelastung durch den Gütertransport zwischen den Standorten.

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

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im Umfeld der Planung.

3.5 Zusatzangaben

3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen

⁴¹ NIBIS®: ebenda: Thema Altlasten.

(Flächennutzungsplan) zum Änderungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Darüber hinaus wurde auf Informationen aus den niedersächsischen Umweltkarten, dem niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) sowie aus dem Denkmal.Viewer zurückgegriffen.

Die Analyse und Bewertung der Belange erfolgte verbal argumentativ. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um damit die Nutzung durch die bisher angrenzende Flechtorfer Mühle bauleitplanerisch vorzubereiten. Die Planung führt zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden und auf das Schutzgut Mensch. Das Auswirkungspotenzial und die Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung müssen auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans näher untersucht werden. Nicht vermeidbare erhebliche Auswirkungen müssen kompensiert werden.

(wird im Planverfahren ergänzt)

3.5.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des G vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung".
DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung."
Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU): Niedersächsische Umweltkarten: www.umweltkarten-niedersachsen.de.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®): www.nibis.lbeg.de/cardomap3.
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD): Denkmalatlas Niedersachsen: Denkmal.Viewer: www.maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas.
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
 - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 2008.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Landkreis Helmstedt (Hg.). Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen, 1995-2004.
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (Teilfortschreibung – Entwurf 2020). Landkreis Helmstedt (Hg.). entera – Umweltplanung & IT (Verf.). Hannover, 2016-2020.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre treten im Hinblick auf die bestehende technische Erschließungsstruktur keine grundsätzlich geänderten Anforderungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ein. Das Plangebiet wird benachbart entsprechend der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans bereits durch die Flechtorfer Mühle genutzt. Soweit die beabsichtigten baulichen Veränderungen Änderungen der Medienanschlüsse erfordern, sind diese privatrechtlich zu veranlassen und zu sichern.

5.0 Flächenbilanz

Art der Nutzungen	vor 23. Änd. FNP		nach 23. Änd. FNP	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche (W)	0,06 ha	8,3 %		
Gemischte Baufläche (M)	0,48 ha	71,0 %		
Gewerbliche Baufläche (G)	0,14 ha	10,7 %	0,68 ha	100 %
Geltungsbereich/ Gesamtfläche	0,68 ha	100 %	0,68 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird ggf. nach den Planverfahren ergänzt)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom bis zum im Rathaus der Gemeinde. Es bestand die Gelegenheit, die Planungsabsichten in der Verwaltung zu erörtern. Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes *vorgebracht/ nicht vorgebracht*.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum abzugeben.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die *zu Planüberarbeitungen/ zu Ergänzungen/ Hinweisen in der Begründung* führten.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die *zu Planüberarbeitungen/ zu Ergänzungen/ Hinweisen in der Begründung* führten.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um im Geltungs-/ Änderungsbereich dessen bisherige Darstellung, gewerbliche Baufläche (G), an die Nutzung durch das Artenschutzzentrum Grasleben bzw. an dessen beabsichtigte Vergrößerung durch die Darstellung einer Sonderbaufläche "Artenschutzzentrum" anzupassen.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom
bis zum (einschließlich) im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgele-
gen. Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lehre
unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfah-
ren beschlossen.

Lehre, den

.....
(Bürgermeister)