

Begründung zum Bebauungsplan Gewerbehalle Flechtorf

mit örtlicher Bauvorschrift



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; A. Hoffmann, M. Pfau

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Inhalt:

| | Seite |
|--|-----------|
| 1.0 Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung | 3 |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage | 4 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 5 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 5 |
| 2.1 Gewerbegebiet | 5 |
| 2.1.1 Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 2.1.3 Bauweise, überbaubare Fläche und Stellung baulicher Anlagen | 8 |
| 2.2 Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 2.3 Sonstige Planzeichen | 9 |
| 2.4 Altlasten und Altablagerungen | 10 |
| 2.5 Denkmalschutz | 10 |
| 2.6 Grünordnung und Landschaftspflege | 10 |
| 2.7 Immissionsschutz | 10 |
| 2.8 Ver- und Entsorgung | 11 |
| 2.9 Vorbeugender Brandschutz | 12 |
| 3.0 Umweltbericht | 12 |
| 3.1 Einleitung | 12 |
| 3.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans | 12 |
| 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes | 12 |
| 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden | 13 |
| 3.3 Zusatzangaben | 15 |
| 3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung | 15 |
| 3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt | 15 |
| 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 15 |
| 4.0 Flächenbilanz | 16 |
| 5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift | 16 |
| 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 17 |
| 7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 19 |
| 8.0 Zusammenfassende Erklärung | 20 |
| 8.1 Planungsziel | 20 |
| 8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung | 20 |
| 9.0 Umsetzung der Planung | 21 |
| 9.1 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 21 |
| 9.2 Kostenschätzung und Finanzierung | 21 |
| 10.0 Verfahrensvermerk | 22 |

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen. Sie hat rd. 11.800 Einwohner auf 71,7 km² Katasterfläche und ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Die Ortschaft Flechtorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes im Kreuzungsbereich der Autobahn 39 und der Landesstraße 295. Auf die Ortschaft entfallen rd. 2.900 Einwohner. Sie stellt damit die zweitgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet dar. Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt südwestlich der Ortslage im Außenbereich, an der Einmündung der K 36 in die L 295.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Wesentliche Zielvorgaben der Landesplanung ¹⁾ für das Gebiet der Gemeinde Lehre sind folgende Festlegungen:

- Natura-2000 Gebieten in Gestalt des EU-Vogelschutzgebiets "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie der zusammengenommen damit flächengleichen Fauna-Flora-Habitat-Gebiete "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101) und "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102)
- Haupteisenbahnstrecke zwischen Braunschweig und Wolfsburg ("Weddeler Schleife")
- Autobahnen im Verlauf der A 2 und der A 39
- Leitungstrasse Meerdorf – Helmstedt (380 kV Freileitung) durch das nördliche Gemeindegebiet

Benachbarte zentrale Orte sind die angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie die Mittelzentren Gifhorn und Helmstedt (Kreisstadt). Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Nach landesplanerischen Zielen sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) hat als Träger der Regionalplanung ²⁾ das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 auf Grundlage des Landes-Raumordnungsprogramms erarbeitet. Derzeit stellt der ZGB die 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" auf. Diese wird keine Auswirkungen auf das Gebiet der Gemeinde Lehre haben, da die räumlichen Strukturen des Gemeindegebiets und seiner Umgebung die Einrichtung von Vorranggebieten Windenergienutzung für raumbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulassen.

Die genannten Ziele der Raumordnung des LROP sind auch Bestandteile der Festlegungen des RROP. Das System der zentralen Orte wird im Kernort Lehre um die Funktionszuweisung als Grundzentrum für das Gemeindegebiet (Bereitstellung der

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 08.05.2008, zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.09.2012

²⁾ - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008)
- 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" des RROP 2008.
Aktueller Sachstand: überarbeiteter Entwurf (03.2016). Aktueller Verfahrensstand: 2. Offenlage des [überarbeiteten] Entwurfs (04.04.-04.05.2016)

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs) ergänzt. Für die Ortschaft Flechtorf und mit Relevanz für den vorliegenden Plangeltungsbereich treten als Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung folgende Festlegungen hinzu:

Die Ortschaft Flechtorf liegt nordöstlich des Grundzentrums Lehre zwischen der Landesstraße 295 ("Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" [Z]) und der Bundesautobahn 39. Flechtorf ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung [Z], was mit der Lage zwischen dem Braunschweig-Wolfsburger Staatsforst, dem Beienroder Holz sowie im Schuntertal begründet ist. Der Flussraum der Schunter ist als Vorranggebiet "Hochwasserschutz" [Z] sowie als Vorranggebiet "Natur und Landschaft" [Z] festgelegt und liegt minimal rd. 80 m östlich des Geltungsbereichs. Eine 110 kV Leitungstrasse [Z] sowie eine Fernwasserleitung [Z] verlaufen in Nord-Süd-Richtung mit Abständen von über 160 m bzw. 100 m westlich des Plangeltungsbereichs. Der Plangeltungsbereich sowie der umliegende Landschaftsraum sind weitläufig Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" [G], aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Der vorliegende Plangeltungsbereich setzt auf rd. 0,69 ha ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Das Baugebiet ist nahezu vollständig mit einem Gebäude samt notwendigen und erforderlichen Verkehrsflächen bebaut, was als privilegiertes Vorhaben eines Landwirts im Außenbereich möglich gewesen war. Durch die vorliegende Planung wird erreicht, dass die vorhandene Bebauung nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung planungsrechtlich einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden kann. Die Planung dient dadurch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie von Bauwerksressourcen. Der Plangeltungsbereich ist bis auf einen kleinflächigen Abschnitt am westlichen Gebietsrand bereits der ackerbaulichen Nutzung entzogen. In diesem Zusammenhang sieht die Gemeinde die Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbehalle Flechtorf" mit örtlicher Bauvorschrift als mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar an, u.a. auch mit dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft".

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Außenbereich zwischen den Orten Flechtorf und Groß Brunsrode, bisher ohne verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan). Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Lehre ist er und die nähere Umgebung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Planstand der Bekanntmachung vom 18.12.2003. Angrenzend sind die Verläufe der L 295 und der K 36 als "sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen" dargestellt. Nördlich der K 36 verläuft straßenparallel eine 20 kV Freileitung.

Um die Festsetzungen dieses Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können, stellt die Gemeinde im Parallelverfahren dessen 18. Änderung auf, die flächengleich zu dieser Planung eine gewerbliche Baufläche darstellt. Der Bebauungsplan wird nach Wirksamkeit der 18. Änderung des F-Plans in Kraft gesetzt werden und wird dadurch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO 90), zuletzt geändert durch Artikel 2 des

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Gesetzes vom 11.07.2013. Die Verwendung der Planzeichen erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbehalle Flechtorf" mit örtlicher Bauvorschrift ist notwendig, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gewerbliche Nachnutzung eines im Außenbereich aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung errichteten Gebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs führt die Gemeinde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Gewerbegebiet

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 8 BauNVO

Der Plangeltungsbereich liegt an der Einmündung der K 36 in die L 295 im Außenbereich zwischen Flechtorf und Groß Brunsrode. Dort ist ein aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung entstandenes Gebäude von etwa 75 m auf 22 m vorhanden. Um sparsam und schonend mit Grund und Boden sowie im Sinne des Klimaschutzes sparsam mit den verbauten Ressourcen umzugehen (§ 1a Abs. 2 und § 5 BauGB), soll diese bauliche Situation einer nichtlandwirtschaftlichen, gewerblichen Nachnutzung bauleitplanerisch zugeführt werden. Eine Nachnutzung durch einen anderen Landwirt wird durch den bisherigen Nutzer als deutlich unwahrscheinlich beschrieben. Ohne die Möglichkeit einer nicht-landwirtschaftlichen Nachnutzung droht das vorhandene Gebäude schlimmstenfalls eine sogenannte "Schrottimobilie" zu werden, die sich an dieser präsenten Stelle an der L 295 sehr negativ auf die Wahrnehmung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde auswirken würde. Um eine positive Entwicklung zu fördern setzt der vorliegende Bebauungsplan auf rd. 0,69 ha Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, dessen zulässige Nutzungen durch die textliche Festsetzung Nr. 1 definiert werden. Die ausgewiesene Fläche umfasst den vorhandenen Baukörper und die bauordnungsrechtlich notwendigen sowie die für die Nutzung erforderlichen Verkehrs- und Freiflächen. Die Gebietsausdehnung umfasst das Gebäude möglichst eng umgrenzt; zur Ackernutzung nach Westen mit einem Abstand von rd. 12 m (entspricht: Baugrenze plus 5 m Abstand zur Ackerfläche), nach Süden von 11 m (in etwa vorhandene Nutzungsgrenze zum bewirtschafteten Acker); nach Norden und Osten reicht das Baugebiet bis zu den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Durch die Lage an der Landesstraße 295 zwischen Wolfsburg und Braunschweig ist eine verkehrsgünstige Einbindung des Baugebiets in die Region und an das Fernstraßennetz gegeben, die von großer Bedeutung für eine erfolgreiche Nutzung durch produzierendes Gewerbe und damit für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsstätten ist.

Vor dem Hintergrund, dass das nächstgelegene, einzeln stehende Wohnhaus in einer Entfernung von etwa 420 m (Groß Brunsrode, Bahnhofstraße 15) und das nächstgelegene Wohngebiet in etwa 600 m (Flechtorf, Immelaagsberg) liegt, wird als Art der baulichen Nutzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" gewählt, welches grundsätzlich der Unterbringung von lediglich bis zu nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen kann, im Gegensatz zu "Industriegebiet", das vorwiegend der Unterbringung von erheblich belästigenden Betrieben dient. Bei den gegebenen Entfernungen zwischen den nächstliegenden Wohnnutzungen und dem mit der vorliegenden Planung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens durch gebietsverursachten Schall und daraus folgender Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau– nicht zu erwarten ist.

Der Standort im Außenbereich und der Aspekt der Nachnutzung eines vorhandenen und dafür geeigneten Gebäudebestands sprechen für die Ansiedlung von Handwerk und produzierendem Gewerbe. Die Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen mit hoher Publikumsfrequenz sowie aus den Bereichen allgemeiner Endverbraucherhandel und Dienstleistungen, Kulturelles, Soziales, Gesundheitliches, Freizeit, Erholung und Vergnügen sind an dieser nicht integrierten Lage im Gemeindegebiet aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Aus diesem Grund werden sie in der textlichen Festsetzung Nr. 1 von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen stehen an anderen Stellen im Gemeindegebiet Flächen baurechtlich zur Verfügung, so dass sie grundsätzlich im Gemeindegebiet verwirklicht werden können.

Durch die Lage des Baugebietes an einer Landes- und einer Kreisstraße ergeben sich darüber hinaus angrenzend an diese beiden Straßen im Norden und Osten des Baugebiets 20 m breite Flächenanteile, bemessen vom befestigten Fahrbahnrand, mit einer Größe von rd. 0,24 ha innerhalb des Baugebiets, die als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt sind (Bauverbotszone). Die Festsetzung ist durch § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) begründet. Die Bauverbotszone an der K 36 wird im Bereich des vorhandenen Grundstücksanschlusses in einer Breite von 10 m unterbrochen, um die Zu- und Abfahrt durch Festsetzung eines Einfahrtsbereichs planungsrechtlich zu berücksichtigen. Weitere Zu- und Abfahrten an die beiden Straßen sind durch die Straßenbaulastträger nicht erlaubt. Deshalb setzt der vorliegende Bebauungsplan entlang dieser Anteile des Baugebietsrandes zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Bei der Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes von Bedeutung sind insbesondere die Schallimmissionen aufgrund des Verkehrs der westlich gelegenen Eisenbahnstrecke sowie der angrenzenden Straßen (L 295 und K 36). Die Schallauswirkungen des Bahnverkehrs und des Straßenverkehrs der Kreisstraße sind bei den gegebenen räumlichen Begebenheiten (Entfernung, Schienenlage im Einschnitt) unproblematisch. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Landesstraße liegt nach der aktuellen Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen (Stand 2010) bei 9.000 Fahrzeugen. Nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau ergibt sich daraus überschlägig eine Schallimmission von 68,5/58 dB(A) tags/nachts. Die Werte liegen oberhalb der Orientierungswerte der Norm für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A). Sie liegen aber auch un-

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

terhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für Wohn- Büro- und Aufenthaltsräume durch baulichen Schallschutz sichergestellt werden müssen und hergestellt werden können. Zu diesem Zweck beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan die textliche Festsetzung lfd. Nr. 1.5, nach der für diese Räume ein geeigneter baulicher Schallschutz herzustellen und dieser im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist.

Insgesamt ist das eingeschränkte Gewerbegebiet rd. 0,69 ha groß. Der Anteil ohne Überlagerung durch die von Bebauung freizuhalten Fläche und ohne die dazwischenliegende Zufahrt beträgt rd. 0,43 ha.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und durch die Höhe der baulichen Anlagen in Form von First- und Traufhöhe als Höchstmaß bestimmt.

Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit einer gewählten Größe von 0,3. So wird erreicht, dass die damit aus der Größe des Baugebiets zu errechnende, maximal zulässige Versiegelung den vorhandenen Nutzungsbestand ermöglicht, somit planungsrechtlich absichert und gleichzeitig die Größe der Versiegelung nach Oben begrenzt. Die errechnete, planungsrechtlich zulässige Versiegelung durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen beträgt maximale rd. 0,21 ha, die für Nebenanlagen um bis zu 0,10 ha überschritten werden darf. Der vorhandene Nutzungsbestand (rd. 0,30 ha: Hallengebäude ca. 0,17 ha, Verkehrs- und Freiflächen ca. 0,13) füllt diesen Spielraum in etwa aus. Die Höhe der Grundflächenzahl bzw. die Begrenzung der bauplanungsrechtlich maximal versiegelbaren Fläche wurde in dieser engen Orientierung am Bau- und Nutzungsbestand gewählt, um das Planungsziel, lediglich diesen Bestand einer nicht-landwirtschaftlichen Nachnutzung planungsrechtlich zuzuführen, umzusetzen. Daher bereitet der vorliegende Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung vor, ein Ausgleich für einen Eingriff in Natur- und Landschaft entfällt, da der Eingriff des Bau- und Nutzungsbestands vor der vorliegenden planerischen Entscheidung erfolgt ist (§ 1a Abs. 3 BauGB, letzter Satz) und im Rahmen seiner seinerzeitigen Baugenehmigung als Eingriff auszugleichen war.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch First- und Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich eng an den Höhen des Bestandsgebäudes. Mit der Höhe wird den Bedürfnissen der gewerblichen Wirtschaft insoweit Rechnung getragen, dass neben den insbesondere ebenerdigen gewerblichen Nutzungen mit unterschiedlichem Höhenbedarf auch die Möglichkeit gegeben ist, Büronutzungen gegebenenfalls zweigeschossig anordnen zu können, was sich schonend in Bezug auf den erforderlichen Grundflächenbedarf für Büros auswirkt. Andererseits wird eine übermäßige Höhenentwicklung über die vorhandene hinaus verhindert, die sich bei der Lage des Baugebiets im Außenbereich der Ortslage Flechtorf nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken würde.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Fläche und Stellung baulicher Anlagen

Es werden die Bauweise und die überbaubare Fläche definiert. Auf die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird verzichtet, da sie sich bei der geringen Größe des Baugebiets und der Form der überbaubaren Fläche in städtebaulich sinnvoller Weise von selbst ergibt. Es besteht dafür kein Regelungsbedarf.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die durch die textliche Festsetzung Nr. 3 die offene Bauweise um die Möglichkeit, auch Gebäudelängen von über 50 m errichten zu können, erweitert. Die Festsetzung ist für Gewerbegebiete grundsätzlich notwendig, da in ihnen regelmäßig Baukörper errichtet werden sollen, die länger als 50 m sind. Das vorhandene Gebäude, das mit dieser Planung einer nicht-landwirtschaftlichen Nutzung planungsrechtlich zugeführt werden soll, hat eine Länge von knapp 75 m.

Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird durch eng um die vorhandenen Nutzungen gezogene Baugrenzen festgesetzt. Dieses erfolgt, um sparsam und schonend mit Grund und Boden sowie im Sinne des Klimaschutzes sparsam mit den verbauten Ressourcen umzugehen (§ 1a Abs. 2 und 5 BauGB). Die für die Errichtung von Hauptgebäuden notwendige überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen umschlossen ("Baufenster"). Dazu werden die östliche Gebäudekante sowie ein Minimalabstand von 25 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 295 genutzt, das Baufenster von 26 m auf 82 m zu konstruieren. Die Flächengröße des Baufensters von 0,21 ha ist notwendig, um der prinzipielle Umsetzbarkeit der rechnerisch möglichen maximalen Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von rd. 0,21 ha (siehe Kap. 2.2: Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche) Raum zu geben. Das vorhandene Gebäude liegt vollständig innerhalb der Baugrenzen.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Straßenbegrenzungslinie und Straßenverkehrsfläche

Der Plangeltungsbereich grenzt an zwei klassifizierte Straßen, die Landesstraße 295 und die Kreisstraße 36. Der Geltungsbereich wird bereits durch eine Zufahrt von der K 36 erschlossen, ohne bauliche Linksabbiegespur in der Kreisstraße. Die Erschließung des Baugebiets von der Kreisstraße bedarf für die nicht-landwirtschaftliche Nachnutzung einer kostenpflichtigen Sondernutzungsgenehmigung durch den zuständigen Baulastträger, den Landkreis Helmstedt, die durch den Grundeigentümer eigenverantwortlich einzuholen ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung lediglich für Gewerbebetriebe ohne bedeutenden Publikumsverkehr wird erreicht, dass zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass eine Abbiegespur in der K 36 weiterhin nicht notwendig sein wird. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers zu dieser verkehrlichen Erschließung erfolgt vorbehaltlich ggf. zusätzlicher bzw. späterer Anforderungen insbesondere an die bauliche Ausgestaltung der Anbindung für den Fall, dass im Geltungsbereich ein Vorhaben zur Ausführung gelangt, das ein hohes Verkehrsaufkommen auf sich zieht. Da die Straßen und damit die Erschließung vorhanden sind, werden sie nicht als Straßenverkehrsfläche mit in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung aufgenommen.

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

men. Die Lage des Geltungsbereichs an den Verkehrsflächen wird durch die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien wiedergegeben.

Bei außerorts gelegenen Verknüpfungen im Zusammenhang mit klassifizierten Straßen ist die Sicherheit des Straßenverkehrs im geplanten Knoten durch die Berücksichtigung einer sicheren Anfahrsicht gemäß der Planungsvorschrift der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) herzustellen. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplans trifft dieser Sachverhalt auf die Einmündung der Grundstückszufahrt des Plangeltungsbereichs in die K 36 und auf die Einmündung der K 36 in die L 295 zu. Bemessungsgeschwindigkeit für die übergeordnete Straße ist hier jeweils die Geschwindigkeit von 100 km/h. Die sich aus der Anfahrsicht ergebenden Sichtfelder in der Bebauungsplanung liegen vollständig innerhalb der Straßenverkehrsflächen der beiden Straßen und damit im Verantwortungsbereich des jeweiligen Eigentümers und Trägers der Straßenbaulast. Es liegen daher keine Gründe vor, sie zur rechtssicheren Planung in den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufzunehmen oder sie zur Erzielung einer Anstoßwirkung außerhalb des Geltungsbereichs einzuzeichnen.

Einfahrtsbereich / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Baugebiets an zwei klassifizierten Straßen ist es notwendig, die Lage der Verkehrserschließung des Baugebiets durch Festsetzung eines Einfahrtsbereichs und im Übrigen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt zu regeln. Die Festsetzungen dienen einem sicheren Verkehrsablauf auf den klassifizierten Straßen. Die Lage des Einfahrtsbereichs orientiert sich an der vorhandenen Grundstückszufahrt. Die Erschließung des Baugebiets ist dadurch bereits hergestellt (s.a. vorherigen Absatz).

2.3 Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

Das Planzeichen wird für die Flächen entlang von Landes- und Kreisstraßen verwendet, die gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) von Bebauung frei zu halten sind. Ihre Breite bemisst sich mit 20 m vom befestigten Fahrbahnrand. Die von Bebauung frei zu haltende Fläche an der K 36 wird im Bereich der vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrt in einer Breite von 10 m unterbrochen, um diese durch Festsetzung eines Einfahrtsbereichs planungsrechtlich zu berücksichtigen. Die Gesamtgröße der von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Plangeltungsbereich beträgt rd. 0,24 ha.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der engen Umfahrung der vorhandenen baulichen Nutzung, für die der vorliegende Bebauungsplan eine gewerbliche Nachnutzung bauleitplanerisch durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets vorbereitet.

2.4 Altlasten und Altablagerungen

Altlasten und Altablagerungen sind der Gemeinde im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Der Landkreis Helmstedt teilt in seiner Stellungnahme vom 16.03.2016 mit: *"In der Vergangenheit haben sich in Höhe der Einmündung der K 36 zwei Tankstellen beiderseits der damaligen B 248 [Anm.: heutige L 295] befunden. Diese sind um 1985 geschlossen und vollständig zurückgebaut worden. Unter diesen Umständen rechne ich nicht mit Auswirkungen auf den aktuellen Änderungsbereich. Auch sonst ergeben sich aus meinen Unterlagen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung."*

2.5 Denkmalschutz

Der Gemeinde liegen keine Informationen vor, dass der Plangeltungsbereich und der Einwirkungsbereich von Bedeutung für den Denkmalschutz sind. Der Landkreis Helmstedt äußert in seiner Stellungnahme vom 16.03.2016: *"Archäologische Fundstellen sind im Planbereich und dessen näherer Umgebung nicht bekannt, und es gibt auch darüber hinaus keine Indizien für eine erhöhte Fundhoffigkeit."*

2.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Im Plangeltungsbereich und in relevanter Entfernung befinden sich keine naturschutzfachlichen Schutzobjekte bzw. -gebiete. Nächstegelegene Gebiete sind: In etwa 76 m in östlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" (HE 20). Die umgebenden Natura-2000-Gebiete sind mindestens 1,0 km entfernt (in nordwestlicher Richtung: die flächengleichen Gebiete EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg"; FFH-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg").

Das mit dieser Planung festgesetzte Baugebiet ist bereits vollständig bebaut. Die vorhandene Bebauung wurde auf Grundlage einer Baugenehmigung errichtet, in der auch der Eingriff in Natur- und Landschaft abgearbeitet worden ist. Der Bebauungsplan bereitet bauleitplanerisch keine zusätzliche Bebauung oder Versiegelung vor (siehe Kap. 2.2: Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche), weshalb durch die vorliegende Planung auch kein auszugleichender Eingriff in Natur und Landschaft entsteht.

2.7 Immissionsschutz

Die zum Plangeltungsbereich nächstgelegenen Wohnnutzungen sind westlich ein einzeln stehendes Wohnhaus in einer Entfernung von etwa 420 m (Groß Brunsrode, Bahnhofstraße 15) und östlich ein Wohngebiet in etwa 600 m (Flechtorf, Immelaagsberg). Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ermöglicht eine Unterbringung von lediglich bis zu nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ohne bedeutenden Publikumsverkehr. Durch die gegebenen Entfernungen zwischen den nächstliegenden Wohnnutzungen und dem mit der vorliegenden Planung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens durch gebietsverursachten Schall und daraus folgender Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau– nicht zu erwarten ist.

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Bei der Beurteilung der Schallimmissionen im Plangebiet von Bedeutung sind insbesondere die Immissionen aufgrund des Verkehrs der westlich gelegenen Eisenbahnstrecke sowie der angrenzenden Straßen (L 295 und K 36). Die Schallauswirkungen des Bahnverkehrs und des Straßenverkehrs der Kreisstraße sind bei den gegebenen räumlichen Begebenheiten (Entfernung, Schienenlage im Einschnitt) unproblematisch. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Landesstraße liegt nach der aktuellen Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen (Stand 2010) bei 9.000 Fahrzeugen. Nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau ergibt sich daraus überschlägig eine Schall-Immission von 68,5/58 dB(A) tags/nachts. Die Werte liegen oberhalb der Orientierungswerte der Norm für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A). Sie liegen aber auch unterhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass für betriebsbezogene Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume im Plangebiet ein baulicher Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden muss und hergestellt werden kann. Zu diesem Zweck beinhaltet der Bebauungsplan die textliche Festsetzung lfd. Nr. 1.5, nach der entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind und im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu führen ist.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen um den Plangeltungsbereich herum entstehen Stäube, Geräusche und Gerüche, die in den Geltungsbereich hineinwirken können. Solche Auswirkungen werden von den zukünftigen Nutzern als ortsüblich zu tolerieren sein.

Durch den Eisenbahnbetrieb auf der Strecke Braunschweig – Wolfsburg, etwa 590 m westlich des vorhandenen Gebäudes, sowie die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen nach Mitteilung der Deutschen Bahn "*Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.*"

2.8 Ver- und Entsorgung

Die leitungsbezogene Ver- und Entsorgung des Gebietes ist grundsätzlich über die bestehenden Verbundnetze für Trinkwasser, Abwasser, elektrische Energie und Telekommunikation gegeben. Erforderliche Ergänzungen oder Änderungen der vorhandenen Grundstücksanschlüsse bedürfen insofern nur der privaten Abstimmung zwischen Eigentümern bzw. Nutzern sowie den Ver- und Entsorgungsträgern.

Die Einleitung gewerblicher Abwässer in die öffentlichen Abwasseranlagen, zum Beispiel aus der Metallbe- oder -verarbeitung, bedarf dagegen unter Umständen einer gesonderten Genehmigung und als Voraussetzung dafür einer Vorreinigung der Abwässer. Ggf. ist dieser Sachverhalt beim Bauantrag nachzuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet keine zusätzliche Versiegelung über den vorhandenen Bestand hinaus vor (siehe Kap. 2.2: Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche). Die genehmigte Regelung der Niederschlagswassersentsorgung muss vor diesem Hintergrund planungsrechtlich nicht überarbeitet werden.

2.9 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen der Bauantragsstellung einvernehmlich zwischen dem Bauherren, dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt und der Feuerwehr zu regeln. Beim derzeitigen Planungsstand des Bauantrags für die nicht-landwirtschaftliche Nachnutzung der Bebauung ist die Errichtung eines Speicherbeckens für die Löschwasserversorgung vorgesehen, das aus einem zu errichtenden eigenen Brunnen gespeist werden soll.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nachnutzung eines bestehenden, im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzung errichteten Gebäudes zu schaffen. Er setzt zu diesem Zweck auf rd. 0,69 ha Gesamtfläche des Plangeltungsbereichs vollflächig und den vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand eng umfassend ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, dessen zulässige Nutzungen durch die textliche Festsetzung Nr. 1 definiert werden. Die Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen orientieren sich eng am Bau- und Nutzungsbestand.

Im Baugebiet werden am nördlichen und östlichen Gebietsrand rd. 0,24 ha überlagert mit der Festsetzung von Flächen, die gemäß niedersächsischen Straßengesetzes von Bebauung freizuhalten sind. Neue Straßenverkehrsfläche setzt der Bebauungsplan nicht fest, da der Plangeltungsbereich an zwei ausgebaute Straßen angrenzt und die Zufahrt an die K 36 möglich ist. Durch Festsetzungen an diesen Rändern des Baugebiets werden ein Einfahrtsbereich sowie im Übrigen zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den beiden klassifizierten Straßen hin gebildet.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung grundsätzlich folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen³⁾, Normen⁴⁾ und Fachplanungen⁵⁾ festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

³⁾

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, in der aktuellen Fassung
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts, in der aktuellen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998, in der aktuellen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, in der aktuellen Fassung
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978, in der aktuellen Fassung

 Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

- Schutz, Pflege und Entwicklung der biologischen Vielfalt
- Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft
- Schutz der Funktionen des Bodens
- Schutz vor bzw. Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz von Kulturdenkmälern

Zudem werden konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms⁶⁾, des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig und dessen 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergie"⁷⁾, des Flächennutzungs- sowie des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelastung wurde die naturräumliche – anhand von Begehungen – und planungsrechtliche Bestandssituation (baurechtliche Bestand) zugrunde gelegt.

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

Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist bereits weitgehend vollständig bebaut. Die Festsetzungen ermöglichen planungsrechtlich die beabsichtigte Nutzungsänderung, aber keine über den vorhandenen baulichen Bestand hinausgehende Bebauung.

Da der Bebauungsplan keine zusätzliche bauliche Nutzung und Versiegelung vorbereitet sondern nur eine Nutzungsänderung von der landwirtschaftlichen hin zu einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung (Lagerung und Verarbeitung), entstehen durch ihn planungsrechtlich auch keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, für die im Rahmen der Planaufstellung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Flächen oder Maßnahmen zur Minimierung oder zum Ausgleich festgesetzt werden müssten. Ein Ausgleich für die vorhandenen baulichen Anlagen ist im Rahmen dieser Planung nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der vorliegenden planerischen Entscheidung erfolgt sind (ebenfalls § 1a Abs. 3 BauGB, letzter Satz).

⁴⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁵⁾ - Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt (LRP), 2004.

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre, 2003.

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre, 2003.

⁶⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 08.05.2008, zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.09.2012

⁷⁾ - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008)

- 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" des RROP 2008.

Aktueller Sachstand: überarbeiteter Entwurf (03.2016). Aktueller Verfahrensstand: 2. Offenlage des [überarbeiteten] Entwurfs (04.04.-04.05.2016)

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Bei der Betrachtung der Auswirkungen durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets auf das Schutzgutes Mensch von besonderer Bedeutung ist der Schallschutz. Die zum Plangeltungsbereich nächstgelegenen Wohnnutzungen sind westlich ein einzeln stehendes Wohnhaus in einer Entfernung von etwa 420 m (Groß Brunsrode, Bahnhofstraße 15) und östlich ein Wohngebiet in etwa 600 m (Flechtorf, Immelaagsberg). Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ermöglicht eine Unterbringung von lediglich bis zu nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ohne bedeutenden Publikumsverkehr. Durch die gegebenen Entfernungen zwischen den nächstliegenden Wohnnutzungen und dem mit der vorliegenden Planung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens durch gebietsverursachten Schall und daraus folgender Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau– nicht zu erwarten ist.

Bei der Beurteilung der Schallimmissionen im Plangebiet von Bedeutung sind insbesondere die Immissionen aufgrund des Verkehrs der westlich gelegenen Eisenbahnstrecke sowie der angrenzenden Straßen (L 295 und K 36). Die Schallauswirkungen des Bahnverkehrs und des Straßenverkehrs der Kreisstraße sind bei den gegebenen räumlichen Begebenheiten (Entfernung, Schienenlage im Einschnitt) unproblematisch. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Landesstraße liegt nach der aktuellen Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen (Stand 2010) bei 9.000 Fahrzeugen. Nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau ergibt sich daraus überschlüssig eine Schall-Immission von 68,5/58 dB(A) tags/nachts. Die Werte liegen oberhalb der Orientierungswerte der Norm für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A). Sie liegen aber auch unterhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass für betriebsbezogene Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume im Plangebiet ein baulicher Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden muss und hergestellt werden kann. Zu diesem Zweck beinhaltet der Bebauungsplan die textliche Festsetzung lfd. Nr. 1.5, nach der entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind und im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu führen ist.

Durch die bestehende Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen um den Änderungsbereich herum entstehen Stäube, Geräusche und Gerüche, die in den Geltungsbereich hineinwirken können. Solche Auswirkungen werden von den zukünftigen Nutzern als ortsüblich zu tolerieren sein.

Durch den vorhandenen Eisenbahnbetrieb auf der planungsrechtlich zweigleisigen Strecke Braunschweig – Wolfsburg, etwa 590 m westlich des vorhandenen Gebäudes, sowie die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen nach Mitteilung der Deutschen Bahn "Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen."

Die detaillierte Betrachtung des Bestandes, der Planung und der Entwicklungsprognose in Bezug auf die naturräumlichen Schutzgüter (Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser/ Grundwasser, Klima/ Luft sowie Landschaft), auf Kultur- und Sachgüter sowie auf das Schutzgut Mensch (Schutz von Wohn- und Arbeitsstätten,

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Erholungsfunktion des Landschaftsraums) entfällt aus den vorgenannten Zusammenhängen im Umweltbericht.

Die planungsrechtliche Nachnutzung eines vorhandenen Baubestands stellt einen nennenswerten Beitrag zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen und Eingriffen infolge Nutzung bisher baulich nicht genutzter Flächen dar. Da es im vorliegenden Bebauungsplan keine planungsbedingte zusätzliche bauliche Nutzungen gibt, entfallen auch die Suche nach Strategien zur Verminderung sowie die Notwendigkeit der Kompensation erheblicher Auswirkungen.

Andere Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine gewerbliche Nachnutzung des Bebauungsbestandes planungsrechtlich nicht möglich. Der Bebauungsbestand könnte durch andere im Außenbereich privilegierte Nutzer genutzt werden, er könnte nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung leer stehen und verfallen oder aber zurückgebaut werden und dadurch die Fläche mit einer anderen außenraumtypischen Nutzung belegt werden, der die bisher wirksame Darstellung des Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) nicht als öffentlicher Belang entgegensteht.

Die vorgesehene gewerbliche Nutzung müsste sich dann an anderer Stelle ansiedeln. Es kann sich bei dem Standort dann ebenfalls um eine Nachnutzung eines Bestandes aber auch um eine erstmalig für eine bauliche Nutzung überplante Fläche handeln.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass durch die vorliegende Planung keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen werden. Eine Eingriffsbilanzierung war deshalb nicht notwendig, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich mussten nicht festgesetzt werden. Besondere Schwierigkeiten haben sich in der Umweltprüfung nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lehre stellt den Bebauungsplan "Gewerbehalle Flechtorf" mit örtlicher Bauvorschrift auf, um im Außenbereich in der Nähe des südwestlichen Ortsrandes von Flechtorf die gewerbliche Nachnutzung eines bestehenden, im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzung errichteten Gebäudes bauleitplanerisch zu ermöglichen. Der

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck auf rd. 0,69 ha Gesamtfläche vollflächig und den vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand eng umfassend ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. In der Umweltprüfung stellte sich heraus, dass durch die vorliegende Planung keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen werden. Eine Eingriffsbilanzierung war deshalb nicht notwendig, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich mussten nicht festgesetzt werden.

4.0 Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche | Anteil |
|---|----------------|--------------|
| Eingeschränktes Gewerbegebiet | 0,69 ha | 100 % |
| Plangeltungsbereich / Gesamtfläche | 0,69 ha | 100 % |

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 84 der niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplans "Gewerbehalle Flechtorf", um eine einheitliche Gestaltung des gesamten Baugebiets herzustellen, das als relativ kleine Fläche im Außenbereich der Ortschaft Flechtorf liegt und insofern aus diesem optisch hervorsteht. Der Außenbereich in der Umgebung des bebauten Geltungsbereichs wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Geltungsbereichs in minimal etwa 80 m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal". Es ist als von besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Naturerleben zu betrachten. Aufgrund der Topographie und der Lage an der L 295 und der K 36 ist das Gewerbegebiet weithin einsehbar.

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst lediglich die Anforderungen an die Einbindung und Gestaltung von Werbeanlagen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, ein im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzung entstandenes Gebäude planungsrechtlich einer gewerblichen Nachnutzung zuführen zu können. Durch die eng am Baubestand orientierten Festsetzungen der Maße baulicher Nutzung wird erreicht, dass keine nennenswerte Möglichkeit für die Errichtung zusätzlicher Gebäude besteht. Für diese Bauvorschrift wird deshalb davon ausgegangen, dass es deshalb keinen Regelungsbedarf für die gestalterische Einbindung von Gebäuden in das Landschaftsbild gibt. Durch die geplante Nutzungsänderung tritt als neuer Sachverhalt der Umstand hinzu, dass Gewerbebetriebe vielfach durch Werbeanlagen auf sich aufmerksam machen wollen.

Mit diesem Paragraphen wird das Ziel der Gestaltungssatzung festgeschrieben, unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit Rücksicht auf die Lage im Außenbereich eine harmonische Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild und eine angemessene

Fernwirkung zu erreichen. Neben der besseren gestalterischen Einbindung in die Landschaft können so Irritationen für die freilebende Tierwelt vermieden werden, ohne die Gewerbetreibenden über die Maße einzuschränken.

Zu § 2: Der Paragraph 2 dient der inhaltlichen Ausgestaltung des sachlichen Geltungsbereichs der Bauvorschrift. Es werden Werbeanlagen nur als feststehende Werbetafeln bzw. Objekte und mit unbewegtem Licht zugelassen. Im Rahmen dieser Bauvorschrift bestehen ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der sich ansiedelnden Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen.

Eine Nutzung des Standorts für Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung stünden, für welche mit Wechselanzeigen mechanischer oder optischer Art, für Werbeanlagenbeleuchtungen mit Blink- oder Farbwechsellicht sowie für Inszenierungen der Bebauung durch Beleuchtung ganzer Fassaden ist im Geltungsbereich und seiner Umgebung bisher nicht vorhanden und wird auf Grund der sensiblen räumlichen Situation im Außenraum auch zukünftig für standortungeeignet angesehen.

Ferner wird durch die Örtliche Bauvorschrift dafür Sorge getragen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den beiden angrenzenden, klassifizierten Straßen nicht durch flackernde, blinkende oder kurzzeitig sich ändernde Werbung beeinträchtigt werden. Die Regelungen dienen insofern auch der Vermeidung einer Gefährdung des Straßenverkehrs.

Auf die gesonderte Regelung zur Höhe der Werbeanlagen wird verzichtet. Durch die gesetzlichen Regelungen im Niedersächsischen Straßengesetz werden Höhenbeschränkungen in der jeweiligen Bauverbots- und der Baubeschränkungszone getroffen, die die Gemeinde im Hinblick auf die Höhe der Werbeanlagen für ausreichend erachtet.

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

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Gewässerschutz / Wasserrecht

Die **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 16.03.2016 mit:

Zwischen Kreisstraße und Baugrundstück befindet sich ein Straßenseitengraben mit dem Status eines Gewässers III. Ordnung. Sollten daran Veränderungen vorgenommen werden, wird voraussichtlich auch dies eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht auslösen.

- Immissionsschutz / Bahnverkehr

Der **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.03.2016 mit:

Durch den Eisenbahnbetrieb [Anm.: etwa 590 m westlich des vorhandenen Gebäudes] und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

- Immissionsschutz / Straßenverkehr

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV)** teilt in ihrer Stellungnahme vom 07.07.2016 mit:

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

- Kampfmittelbelastung

Das **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)** teilt in seiner Stellungnahme vom 16.03.2016 mit:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Schmutz- und Niederschlagswasser-Entsorgung

Der **Wasserverband Weddel-Lehre** teilt in seiner Stellungnahme vom 05.07.2016 mit:

Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan "Gewerbehalle Flechtorf", sofern die Anforderungen aus dem Anhang 40 zur AbwV [Anm.: Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer – Abwasserverordnung] und den AEB [Anm.: Allgemeine Entsorgungsbedingungen für Schmutzwasser und Niederschlagswasser] des Wasserverbandes Weddel-Lehre eingehalten werden.

- Straßenverkehrliche Erschließung

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV)** teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.03.2016 mit:

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 295 ist eine noch vorhandene Ackerzufahrt von alters her baulich zurückzubauen und der straßenbegleitende Graben wieder herzustellen. Eine Sondernutzung besteht nicht.

- Wasserversorgung

Die **Harzwasserwerke GmbH** teilen in ihrer Stellungnahme vom 09.03.2016 mit:

Um die Sicherheit der angrenzenden Bebauung und im Schutzstreifen im Reparaturfall auch den heute üblichen Maschineneinsatz zu gewährleisten, ist bei zukünftiger Bebauung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 ein mindestens 6 m breiter Geländestreifen freizuhalten. [Anm.: bezieht sich auf die Wasserleitung (WL) Ecker, 110 m westlich des vorhandenen Gebäudes.]

Die derzeit für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Halle (Lagerhalle Bauwe) wird über einen Einzelanschluss mit Trinkwasser aus der WL Ecker versorgt. Die technischen Lieferbedingungen für den Einzelanschluss "Lagerhalle Bauwe" sind in einem

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Anschlussvertrag zwischen dem Wasserverband Weddel-Lehre und der Harzwasserwerke GmbH geregelt. Entsprechend sind bei einer Nutzungsänderung wichtige vertragliche Regelungen zu berücksichtigen.

Der Einzelanschluss wird aufgehoben, sobald ein Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens möglich ist. Die Wasserentnahme ist auf den normalen Wasserbedarf (hier sind 100 m³/Jahr vertraglich geregelt) beschränkt. Die Lieferung von Löschwasser ist nicht möglich. Über den Anschluss besteht kein Anspruch auf Not- oder Ersatzversorgung bei Lieferunterbrechung.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 02.03.2016 bis zum 14.03.2016 und durch eine öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Dorfgemeinschaftshaus Flechtorf am 08.03.2016. Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht vorgebracht.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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 18.02.2016 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 18.03.2016 abzugeben.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Planüberarbeitung sowie zu Ergänzungen und Hinweisen in der Begründung führten.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 24.06.2016 bis zum 25.07.2016 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 23.06.2016 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen in der Begründung führten; die textliche Festsetzung zum Schallimmissionsschutz wurde zur Klarstellung konkretisiert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan "Gewerbehalle Flechtorf" mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Lehre setzt auf ca. 0,69 ha ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, im Außenbereich der Ortschaft Flechtorf südwestlich des Ortes gelegen. Die Fläche war zuvor nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Die Aufstellung der vorliegenden Planung erfolgt mit der Absicht, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gewerbliche Nachnutzung eines im Außenbereich aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung errichteten Gebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die inhaltsentsprechende 18. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kap. 3 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt sowie gemeindliche Planungen wie der wirksame Flächennutzungsplan (einschl. der Änderungen) ausgewertet. Daneben fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans bereits weitgehend vollständig bebaut ist. Der Bebauungsplan ermöglicht planungsrechtlich die Nutzungsänderung der vorhandenen Bebauung von der landwirtschaftlichen hin zu einer eingeschränkt gewerblichen. Durch den eng am Bebauungsbestand angelegten Geltungsbereich, die gleichermaßen eng festgesetzten Baugrenzen sowie durch die geringe Höhe der Grundflächenzahl (bauliche Ausnutzbarkeit des Baugebiets) wird erreicht, dass keine nennenswert über den vorhandenen baulichen Bestand hinausgehende Bebauung möglich ist. Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorhandenen baulichen Anlagen ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der vorliegenden planerischen Entscheidung erfolgt sind und keine höhere Ausnutzung planerisch ermöglicht wird (§ 1a Abs. 3 BauGB, letzter Satz). Der Ausgleich für den Eingriff durch die vorhandene Bebauung war im Rahmen der erteilten Baugenehmigung zu regeln. Auch die Betrachtung der Immissionssituation auf die planerisch ermöglichte Nutzung im Gebiet des Bebauungsplans hat keine Ergebnisse zutage treten lassen, die die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans infrage stellen. Die Einhaltung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist baulich herstellbar und ggf. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen wurden in die Überarbeitung der Begründung aufgenommen bzw. gegen- und miteinander abgewogen. Die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung zur Beachtung auf den nachfolgenden Planungsebenen aufgenommen.

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

Eine Stellungnahme hat die Belange des vorbeugenden Brandschutzes angesprochen. Der Belang wurde bei der Ausarbeitung der Planung beachtet: Die Berücksichtigung des vorbeugenden Brandschutzes ist baulich möglich und konkret im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zwei Stellungnahmen äußerten grundsätzliche Kritik an der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets an dieser Stelle im Außenbereich, da darin ein Beitrag zur Zersiedlung des Außenbereichs gesehen wird, zudem mit der Befürchtung, dass das jetzt geplante Baugebiet zukünftig der Kern einer darüber hinausgehenden, größerflächigen Bauentwicklung des Standorts sein könne. Die Gemeinde hat mit den bewusst eng am Bebauungsbestand angelehnten Festsetzungsinhalten dokumentiert, dass es ihre Planungsabsicht ist, lediglich die nicht-landwirtschaftliche Nachnutzung des Baubestandes bauleitplanerisch zu ermöglichen. In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass die vorliegende Planung hinsichtlich des Eingriffs in den Außenbereich und hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffe die geringsten zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Umwelt gegenüber den alternativen Planungsmöglichkeiten schafft.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren kann dem Kap. 6.0 der Begründung entnommen werden.

9.0 Umsetzung der Planung

9.1 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Öffentliche Flächen setzt der Bebauungsplan nicht fest.

9.2 Kostenschätzung und Finanzierung

Mögliche Ergänzungsmaßnahmen der technischen Erschließung werden über Gebühren und Kostenerstattung den verursachenden Grundeigentümern und Nutzern angelastet. Der Gemeinde werden aus der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.

Gemeinde Lehre, Ortschaften Flechtorf, Landkreis Helmstedt

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2016 bis zum 25.07.2016 (einschließlich) im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 01.09.2016 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen aus den Schritten des Aufstellungsverfahrens beschlossen.

Lehre, den 16. Dez. 2016

gez. Busch
(Bürgermeister)

Siegel