Gemeinde Flöthe, Ortsteil Klein Flöthe,
Samtgemeinde Oderwald, Landkreis Wolfenbüttel

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Klein Flöthe"

Stand: 04 / 2024
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B. Sc. M. Kamp
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller; A. Hoffmann, M. Pfau

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**7**
2.1	Baugebiete	7
2.2	Grünflächen	8
2.3	Verkehrsflächen	8
2.4	Immissionsschutz	11
2.5	Ver- und Entsorgung	15
2.6	Boden	16
2.7	Brandschutz	18
2.8	Landwirtschaft	18
2.9	Kampfmittel	18
2.10	Archäologie	19
2.11	Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie	20
3.0	**Umweltbericht**	**20**
3.1	Einleitung	20
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	21
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	22
3.1.3	Merkmale des Vorhabens	22
3.1.4	Planungsalternativen	23
3.1.5	Nullvariante	23
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	23
3.2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umwelt- prüfung ermittelt wurden	24
3.2.2	Entwicklungsprognose	34
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	34
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	35
3.2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	35
3.3	Zusatzangaben	35
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	35
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	35
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
3.3.4	Quellenangaben	36
4.0	**Eingriffsbilanz**	**37**
6.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**38**
7.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**38**
8.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**38**
9.0	**Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**	**39**
10.0	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**39**
11.0	**Verfahrensvermerk**	**39**

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Oderwald liegt im Süden des Landkreises Wolfenbüttel. Die Samtgemeinde besteht aus 6 Gemeinden und 11 Ortsteilen mit einer Gesamtfläche von 89,02 km². Naturräumlich gesehen ist die Samtgemeinde der Ostbraunschweigischen Hügellandschaft[1]) zuzuordnen, die im Süden durch das Feuchtgebiet "Großes Bruch" (511) von der Harzrandmulde getrennt ist. Durch die Samtgemeinde zieht sich das "Börßum – Braunschweiger Okertal" (512.03) und der Höhenzug Oderwald.

Die Gemeinde Flöthe, mit dem Ortsteil Klein Flöthe liegt westlich des Oderwaldes und ist Teil des ländlich strukturierten Raumes. Von den insgesamt 6.800 Einwohnern der Samtgemeinde Oderwald sind in Flöthe 1.091 Einwohner gemeldet (Stand 20.09.2024)[2]).

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am südöstlichen Bebauungsrand des Ortsteils Klein Flöthe in unmittelbarer Nähe des Anschlusspunktes "Klein Flöthe" der A 36. Hier wird eine gewerbliche Baufläche zur Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes in direkter Lage zur Autobahn planungsrechtlich vorbereitet.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm – LROP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Regionales Raumordnungsprogramm – RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramm werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert.

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 BauGB 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 (in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die definierten besonderen Bedeutungen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Landesraumordnung
Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm[3]) die Zielstellung, die gewerblich - industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts-

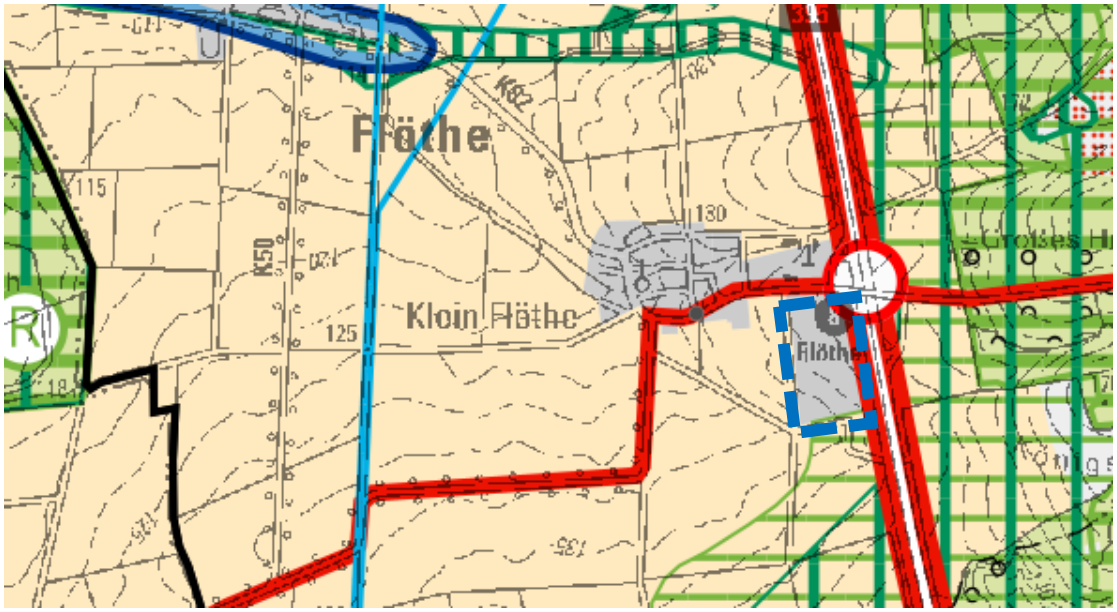
---

1) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Blatt 87, Braunschweig (Theodor Müller 1962)
2) Samtgemeinde Oderwald, Rathaus, 2023
3) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 in der zurzeit gültigen Fassung

und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2.01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2.01) zu berücksichtigen.

Regionale Raumordnung und Regionalplanung



RROP Braunschweig 2008

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig [4]) ist Flöthe ein Standort ohne besondere Funktionszuweisung, sodass die Ortschaft dem Grundsatz der Eigenentwicklung unterliegt. Die der Gemeinde nächstgelegenen Oberzentren sind Salzgitter in etwa 12 km nordwestlich und Braunschweig im Norden, in 20 km Entfernung. Das nächste Mittelzentrum ist Wolfenbüttel in ca. 10 km Entfernung.

In der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen entlang der Autobahn in Flöthe, südöstlich des Ortsteils Klein Flöthe, vorgesehen. Erstmals werden Flächen für ein Gewerbegebiet südlich der Landesstraße L512 geplant. Das RROP weist die beplante Fläche als vorhandenen Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bereich (II 1.1) aus. Westlich und südlich des Plangebietes prägen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft die zeichnerische Darstellung des RROP. Im Süden angrenzend besteht außerdem ein Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)) sowie in etwa 350 m Entfernung ein Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (III 1.4 (6)/(8)). Diese Gebiete setzen sich auch im Osten hinter der vierstreifigen Hauptverkehrsstraße A 36 fort, die direkt entlang des Plangebiets verläuft. Nördlich des Plangebiets verläuft die mit Vorrang benannte Hauptverkehrsstraße L512 (IV 1.4 (2)) vor weiterer Siedlungsfläche. Hier befindet sich die Lkw-Raststätte "Autohof Oderwald" mit einer Tankstelle. An der Kreuzung der A 36 und der L 512 liegt die nordöstliche Ecke des Plangebiets direkt an der Anschlussstelle (AS) Flöthe

[4]) Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

(IV 1.4 (2)). Etwa 1,5 km östlich des Plangebiets beginnt das "Trinkwasserschutzgebiet Bornum-Dorstadt", Schutzzone III B (Gebietsnr. 03158403101)".

Aufgrund der der Trennwirkung der vierstreifigen Hauptverkehrsstraße im Osten und der südlichen Entfernung von 350 m zu dem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist bei der vorliegenden Planung von keiner Beeinträchtigung der dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung auszugehen. Zumal im Süden des Plangebietes eine größere Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen ist. Das Gewerbegebiet ist zudem über die direkt angrenzende Lage an der L512 und der A36 sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Auch die Emissionen wie Verkehrslärm, Stäube und Gerüche sind mit einem Gewerbegebiet weitaus verträglicher. Es ergeben sich zudem, durch das im Norden bestehende Gewerbegebiet Synergieeffekte, die sich positiv auf den Standort auswirken. Die Böden rund um Klein Flöthe haben alle eine sehr hohe bis äußerst hohe Ertragsfähigkeit, so auch im Geltungsbereich. Durch die direkte Nähe zur A 36 könnte sich hier allerdings ein Qualitätsabfall bzw. potentiell negative Einflüsse auf den Boden ereignen.

Die Gemeinde erachtet aufgrund der oben genannten Punkte ein Herauslösen der Flächen aus den Zielen der Raumordnung als angemessen, zumal es sich bereits um einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt und so der wirtschaftliche Standort verbessert wird.

ÖPNV

In ca. 500 m nordwestlicher Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich die Bushaltestelle "Klein Flöthe, Gemeinde". Sie liegt in der Bismarckstraße, die von der Lindenstraße an der Nordseite des Planbereichs abzweigt.

Von hier aus sind mit der Buslinie 607 sowohl der Bahnhof in Salzgitter-Lebenstedt, mit Anschluss an den RB 44 und 48 (Richtung Braunschweig), als auch die Stadt Wolfenbüttel mit Anschluss an den RB 42 und 45 (Braunschweig – Börßum – Schladen – Vienenburg – Bad Harzburg – Goslar) zu erreichen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt und als Satzung gemäß § 10 NKomVG durch den Rat der Gemeinde gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG beschlossen. Rechtliche Grundlagen seiner Aufstellung und der verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017).
- Planzeichenverordnung (PlanZV).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt südöstlich der Ortslage Klein Flöthe. Die Planung umfasst insgesamt rd. 14,31 ha und setzt als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet, private Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen fest.

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald stellt den Plangeltungsbereich bereits als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Dies wurde im Vorlauf des Bebauungsplanes im April 2023 in einem Änderungsverfahren angepasst. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Nr. 2 BauGB [5]) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

[5]) Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004

Für die nördlich an das Plangebiet angrenzende, ebenfalls gewerbliche Baufläche, liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" vor.

Das Plangebiet wird wie im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (G) entwickelt und mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Westen und Süden wurde eine Anpflanzungsfestsetzung von ca. 10 m festgelegt. Im Norden zur L512 wird eine Anpflanzungsfestsetzung festgesetzt, deren Breite sich aufgrund der dortigen bestehenden Bepflanzung variiert. Nach Osten hin wird eine Anpflanzungsfestsetzung mit einer Breite von 22-23 m festgelegt, die im Norden identisch ist mit dem von Bebauung freizuhaltenden Streifen entlang der Autobahn mit insgesamt 40 m vom befestigten Fahrbahnrand.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in dem Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes gesammelt und zeitlich verzögert an den Naturhaushalt abgegeben werden.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

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

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Gemeinde Flöthe, Ortsteil Klein Flöthe, eine gewerbliche Baufläche auszuweisen, die Gewerbebetriebe nach Flöthe bringen soll und um Arbeitsplätze vor Ort zu generieren. Die vorliegende Fläche eignet sich für diese Planung vor allem durch ihre räumliche Nähe zu der Autobahnanschlussstelle "Klein Flöthe" im Nordosten des Planbereichs, sowie die im Norden angrenzenden bestehenden Lkw-Raststätte mit Tankstelle.

An den Randbereichen soll eine Anpflanzungsfestsetzung gemeinsam mit einem Regenrückhaltebecken im Südwesten die Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild unterstützen sowie die Eingriffe in den Naturhaushalt mit ausgleichen. In diesem Bereich der Ortslage bildet nun das geplante Baugebiet den neuen Ortsrand von Klein Flöthe.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz[6]) sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird in teilweise durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich und teilweise auf einer externen Fläche erbracht.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher ein Artenschutzgutachten erstellt. Ebenso wurden die Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung geprüft, wie auch der Einfluss des Autobahnlärms auf das Plangebiet. Hierzu wurde im Vorfeld eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Auch die Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden untersucht, dabei wurden auch Aussagen zur Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet getroffen.

[6]) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Klein Flöthe und schließt im Süden an die vorhandene Bebauung des Autohofes an. Mit der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet, eine Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen auf den Bauflächen festgesetzt.

2.1 Baugebiete

Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO [7])

Die im Flächennutzungsplan festgelegte Gebietskategorie "Gewerbliche Baufläche" berücksichtigt einerseits die notwendige Funktion als Gewerbegebiet und andererseits die bestehende Nachbarschaft zur nördlich angrenzenden Bebauung des Autohofs mit Tankstelle an der Lindenstraße.

Hier soll ein Gewerbegebiet entstehen. Ausgenommen sind im Rahmen des Bebauungsplans Vergnügungsstätten, die nach §8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässig wären, da diese, ebenso wie Bordelle und "Sexshops erhebliche Ziel- und Quellverkehre besonders in der Abend- und Nachtzeit erzeugen können. Ausgeschlossen werden zudem Störfallbetriebe i. S. v § 50 BImSchG. Der Ausschluss erfolgt zum einen, um die übrigen angrenzende Ortslage, die gewerblichen Nutzungen und die verbundenen Arbeitsplätze, zum anderen die Verkehre auf der angrenzenden A 36 sowie der angrenzenden L 512 zu schützen. Zugleich werden erfahrungsgemäß starke Verkehre erzeugende Nutzungen ausgeschlossen, die Einschränkung des Nutzungskataloges der Reduktion dient von Emissionen. Ein uneingeschränktes Gewerbegebiet besteht nördlich mit der Tank- und Raststätte.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des Nutzungsbedarfs mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der Gebäude und Anlagen wird über eine festgelegte Oberkante von 15 m definiert. Bezugsebene ist mit 140 m üNHN die Höhenlage des gewachsenen Geländes, wobei eine textliche Festsetzung die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit dieser Höhe durch technische Anlagen und Bauteile regelt. Zugleich wird auch die Höhe der Werbetürme geregelt. Gewählt wir eine mittlere Geländehöhe, da das Gelände einen topographischen Unterschied von rd. 8,00 m aufweist, wird in der textlichen Festsetzung eine Anpassung an die jeweilige Geländehöhe des zu bebauenden Standortes geregelt. Durch die abweichende Bauweise werden Gebäude bzw. Hallen mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht, um die Nutzungen möglichst wenig baubedingt einzuschränken und auch große Baukörper zu zulassen.

Die überbaubare Fläche wird großzügig durch Baugrenzen definiert. Dabei wird die Baugrenze im Westen und Süden mit einem Abstand von 3,0 m und im Norden und Osten mit einem Abstand von 2,0 m festgesetzt. Damit haben die Wurzeln der Pflanzen der angrenzenden zu begrünenden Anpflanzungsstreifen einen ausreichenden Raum um sich zu entwickeln.

[7]) Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke). In der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Entlang der Bundesautobahnen besteht zusätzlich eine Baubeschränkungszone von 100 m, in der es bei der Errichtung von Werbeanlagen einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedarf. Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBS) zu beachten. Auch gelten besondere Beleuchtungsvorschriften.

Anpflanzungsfestsetzungen

Den Geltungsbereich umlaufend werden zur Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen Anpflanzungsfestsetzungen im Sinne von Gehölzen und wildkrautreichem Landschaftsrasen fest. Bei sämtlichen Anpflanzungen sollte der Vorrang autochthonem und gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut gegeben werden. Hier dürfen maximal 2-3 Mahden pro Jahr, jedoch nicht vor dem 0.1.Juli des Jahres, erfolgen um die Artenvielfalt auf diesen Flächen zu fördern.

2.2 Grünflächen

- private Grünflächen

Im Plangebiet befindet sich, aufgrund des abfallenden Höhenniveaus, im Südosten eine private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung. Die Fläche ist rd. 1,45 ha groß. Am tiefsten Punkt des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, dieses soll das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet aufnehmen. Die Größe der Fläche wurde durch eine überschlägige Vorbemessung bestimmt. Diese Vordimensionierung hat ergeben, dass alle Flächen des Plangebietes in die Rückhaltung einleiten können. Die Fläche wird mit einer Kräuterwiesenneinsaat versehen und soll in der zweiten Jahreshälfte maximal zwei- bis dreimal gemäht werden. Außerdem ist die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen vorgesehen, die für eine Beschattung der Grünfläche sorgen.

2.3 Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über eine Zufahrt von der Landesstraße L 512, im Bereich der Autobahnanbindung. Die Verkehrsknoten samt ausreichender Linksabbiegerspur wurden hierzu eigens in einem Verkehrsgutachten[8]) überprüft.

Die Straßenverkehrsfläche wird auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Zuwegung von Nord nach Süd in einer Breite von 10,00 m festgesetzt und ermöglicht dann die Zufahrt auf das Plangebiet aus westlicher Richtung und bildet mit der gegenüberliegenden Zufahrt zum Autohof eine Kreuzung aus. Sie beinhaltet einen straßenbegleitenden Fußweg und einen Wendehammer nahe der Zufahrt auf das Gewebegebiet um versehentlich eingefahrenen Kraftfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen. Der Ausbau des Wirtschaftsweges stellt den Anschluss des Gewerbegebietes an die L 512 und die A 36 im Norden her. Im Zuge des Ausbaus der Planstraße erfolgt eine geringfügige Ausweitung der Plangebietsgrenze auf das westlich angrenzende Grundstück, damit die Schleppkurve großer Lkw ermöglicht ist. Hier haben parallel Vorgespräche mit den Eigentümern stattgefunden, die zu einem Verkauf der entsprechenden Fläche bereit sind.

[8]) Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet in Klein Flöthe, SG Oderwald, Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, 29.06.2022

- Gutachten

Zusätzlich wurde eine Verkehrsuntersuchung im Auftrag der NLG mbH durch Zacharias Verkehrsplanungen durchgeführt. Hierbei wurden vor allem die Kreuzung der L 512 mit der Autohofeinfahrt und dem gegenüberliegenden Feldweg (Knoten 3), die L512 und die westliche Rampe A36 (Knoten 2), und die L512 mit der östlichen Rampe A36 (Knoten 1) auf das zukünftige Verkehrsaufkommen für das Gewerbegebiet untersucht.

Spitzenstunden ergeben sich bei allen drei Knoten zwischen 7.00 und 8.00 Uhr und zwischen 16.15 und 17.15 Uhr. Knoten 1 wird hierbei besonders in den Morgenstunden befahren (8,9% Tagesbelastung) während die Knoten 2 und 3 eher am Nachmittag Spitzenstunden aufweisen (9,7% bzw. 9,4%). Die Verkehrsbelastungen auf der L512 liegen je nach Abschnitt zwischen 2450 und 4555 Kfz/ 24h.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Oderwald und einer Bevölkerungsprognose des Landkreises Wolfenbüttel wird davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen her sinken wird.

Auf Basis von Erfahrungswerten wird von 50 Kfz-Zufahrten je ha ausgegangen. Damit entstehen zukünftig rd. 660 Kfz Zu- und Abfahrten durch das Gewerbegebiet. Für den Schwerverkehr wird von 25% des Kfz-Verkehrs ausgegangen.

Zusätzlich wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität aller Knotenpunktebegutachtet. Die Verkehrsqualität wird in Stufen von A (freier Verkehrsfluss) bis F (Überlastung der Verkehrsanlage) angegeben.

Der Knotenpunkt 1 L512/ östliche Rampe A36 verfügt insgesamt über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A. Zusätzliche Verkehrsmengen können problemlos aufgenommen werden.

Der Knotenpunkt 2 L512/ westliche Rampe A36 verfügt insgesamt über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A. Zusätzliche Verkehrsmengen können problemlos aufgenommen werden, weitere Ausbaumaßnahmen am Knoten sind nicht erforderlich.

Der Knotenpunkt 3 ist die Kreuzung L512/ Autohof und Feldweg. Letzterer soll zukünftig zu einer öffentlichen Gewerbegebietsstraße ausgebaut werden und so das Gewerbegebiet erschließen. Der Knoten verfügt vorfahrtsgeregelt insgesamt über eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C. Diese ergibt sich durch die Linksabbieger des Autohofs. Alle anderen Ströme fließen mindestens mit guter Verkehrsqualität der Stufe B. Der Linkabbiegestreifen zum neuen Gewerbegebiet sollte mindestens über eine Aufstelllänge von 30 bis 35 m verfügen, damit sich ein Lastzug und ein Pkw aufstellen können, ohne den Verkehr auf der L512 zu behindern. An den Linksabbiegestreifen schließt sich eine Sperrfläche und der Linksabbiegestreifen der A36 an. Dieser verfügt durch seine Länge von 90 m über einen Abbiegestrom der Verkehrsqualität A. Hier kann bei Bedarf der Linksabbieger des Gewerbegebietes zu Lasten des Linksabbiegers der A36 verlängert werden. Hierzu wären nur Ummarkierungsarbeiten erforderlich.

Insgesamt können die betrachteten Knoten die Mehrverkehre durch das geplante Gewerbegebiet gut verkraften. Größere bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Von der Planstraße wird vom nördlichen Teil des Plangebiets ein landwirtschaftlicher Weg nach Süden gesichert. Dieser dient neben dem Erhalt der Zuwegung zu den angrenzenden Feldern. Der Erschließungsweg hat eine Breite von 10 m. Dadurch wird

eine Befahrbarkeit in ausreichender Breite gesichert. In dem Weg können auch Leitungen zur Erschließung des Baugebietes verlegt werden. Der angrenzende Flurstreifen im Westen, auf dem die wegbegleitenden Obstgehölze stehen, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der bereits bestehende Reitweg im Westen grenzt direkt an den Anfang des landwirtschaftlichen Weges und führt damit an der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes vorbei.

- Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Freiflächen im Plangebiet realisiert. Auch Stellplätze für Besucherverkehre sind hier vorgesehen.

- Sichtdreiecke

Der Zufahrtsbereich zum Baugebiet erhält die Reduzierung des Tempos auf 30 km/h. Für den Bereich der Landestraße L 512 wurde abgestimmt; dass zukünftig das Tempo auf der L512 reduziert wird auf 70 km/h; Sichtdreiecke mit den entsprechenden Schenkellängen wurden in den Plan aufgenommen. Momentan gilt noch für den Verkehr von innerorts kommend Tempo 50 km/h und außerorts 100 km/h. Hier sind die festgesetzten Bewuchshöhen von Anpflanzungen zu beachten, so dass für Fahrzeuge aus dem Baugebiet eine freie Einsehbarkeit auf die innerörtliche Hauptzufahrt gegeben ist.

- Bauverbotszone/ Bereich ohne Zu- und Abfahrt

An den freien Strecken der Landesstraße sowie Autobahn sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, die sog. "Bauverbotszonen", in einer Breite von 20 m resp. 40 m, gemessen vom äußeren dem Baugrundstück zugekehrten befestigten Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Bauverbotszonen entlang der Landesstraße und Bundesautobahn, indem die vorhandenen Heckenstrukturen mittels Festsetzung der Anpflanzungsflächen für den Erhalt oder die Entwicklung von Gehölzstrukturen derart ergänzt werden, dass die Grenze der Bauverbotszone der Autobahn vollständig in dem Bereich der Heckenstrukturen aufgeht. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan im Bereich der Bauverbotszone keine Bauflächen fest, so dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich ausgeschlossen wird. Insofern bedarf es keiner gesonderten Festsetzung. Gleiches gilt für Bereiche ohne Zu- und Abfahrt im Abschnitt der Landesstraße. Durch die festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsfestsetzungen ohne weitere Flächenfestsetzung ist ein Straßenanschluss in diesen Bereichen nicht möglich. Dennoch erfolgt die Festsetzung von einem Bereich ohne zu- und Abfahrt entlang der L 512 wie auch der Zufahrt zum Gewerbegebiet. Einzig die konkreten öffentlichen Verkehrsanbindungen an die Landesstraße werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Grundsätzlich gilt in Bauverbotszonen, dass in diesen Bereichen Werbeanlagen und bauliche Anlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nur mit besonderer Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden dürfen.

Entlang der Bundesautobahnen besteht zusätzlich eine Baubeschränkungszone von 100 m, in der es bei der Errichtung von Werbeanlagen einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedarf. Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBS) zu beachten. Auch gelten besondere Beleuchtungsvorschriften.

Entlang des schrägen Schenkels der neu geplanten Wendeanlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird ebenfalls ein Bereich Ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt,

damit die in das Gewerbegebiet abbiegenden Fahrzeuge im 90° Winkel in das Plangebiet zufahren.

2.4 Immissionsschutz

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und die infolge zulässigen Nutzungen entstehen Emissionen sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch die verbundenen Verkehre, welche auf die umliegende Ortschaft Klein Flöthe einwirken können. Gleichfalls bestehen durch die angrenzenden Straßen Lärmemissionen, welche auf das Plangebiet einwirken. Um die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens abschätzen zu können, und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu gewährleisten, wurde ein schalltechnisches Gutachten der DEKRA Automobil GmbH[9]) erstellt.

- **Verkehrslärm, der in das Plangebiet wirkt**

Das geplante Gewerbegebiet wird östlich von der A 36, nördlich von der L 512 und westlich von der Planstraße begrenzt. Die Ortstafel von Klein Flöthe befindet sich weiter westlich, so dass sich nach aktuellem Stand alle genannten Verkehrswege im Umkreis des Plangebiets außerorts befinden. Nach Angaben des Auftraggebers ist zukünftig aufgrund der Planung auf der L 512 außerorts eine beiderseitige Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h sowie auf der Planstraße von 30 km/h vorgesehen.
Nördlich der L 512 ("Lindenstraße") ist der "Autohof Oderwald" mit Tankstelle, Rasthof (inkl. Übernachtung) und Parkplatz gelegen.

Die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen auf der A 36 werden auf Basis der für das Jahr 2021 vorliegenden Angaben in Ansatz gebracht. Es werden ebenfalls die verkehrlichen Kennwerte für den Prognosenullfall 2035 (5 % Erhöhung) und der Prognoseplanfall 2035 (inkl. Gewerbegebiet) herangezogen. Gemäß Angaben des Auftraggebers werden als zukünftige Geschwindigkeitsbegrenzungen auf der "Planstraße" v_{zul} = 30 km/h sowie auf der L 512 (außerorts) v_{zul} = 70 km/h (konservativ auch für den Prognosenullfall) in Ansatz gebracht. Entsprechend wird auf der Autobahn für Pkw/Krad v_{zu}l = 130 km/h und für Lkw v_{zul} = 90 km/h berücksichtigt. Die Ermittlung der Beurteilungspegel Lr erfolgte nach den Bestimmungen der RLS-19 auf Basis der unter Abschnitt 5.3 aufgeführten Eingangsdaten. Die Berechnungen erfolgen unter den Annahmen, dass innerhalb des Plangebietes eine freie Schallausbreitung vorliegt.

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 Beiblatt 1 maßgebend.

Die Orientierungswerte OW liegen für Gewerbegebiete

- tagsüber bei 65 dB(A) und
- nachts bei 55 dB(A).

Nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete

- tagsüber bei 69 dB(A) und
- nachts bei 59 dB(A).

Die Ermittlung des Beurteilungspegel L_r des Verkehrslärms erfolgt nach den Bestimmungen der RLS-19. Demnach liegt tagsüber ein Beurteilungspegel

- L_{rt} von < 72 dB(A) und

[9]) Prognose von Schallimmissionen, Bericht ´-Nr. 244-86/A42687/551488292-B01, DEKRA Hamburg vom 13.12.2023

- nachts L_{rN} von < 65 dB(A) vor.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden somit überschritten.

Die "Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm" (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sieht die Grenze des zumutbaren Verkehrslärms in Gewerbegebieten bei Richtwerten (RW) von

- tags (6-22h) RW_T = 75 dB(A) und
- nachts (22-6h) RW_N = 65 dB(A).

Diese Richtwerte werden tags unterschritten und nachts erreicht und sollten als oberer Abwägungsbereich für die Errichtung neuer Wohngebäude (Betriebsleiterwohnungen) in Gewerbegebieten angesehen werden, da hierdurch ein dauerhafter Aufenthalt in einem stark durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich geschaffen würde. Gewerbegebieten sind Wohnnutzungen untergeordnet, so dass eine erhöhte Pflicht zum Selbstschutz angenommen werden kann.

Zur Ermittlung des erforderlichen passiven Schallschutzes wird für Büroräume, die nachts nicht zum Schlafen genutzt werden, der Tageszeitraum der berechneten Geräuschemissionen des Verkehrslärms herangezogen. Für Schlafräume wird der Nachtzeitraum berücksichtigt. Nach Berechnung sind die Lärmpegelbereiche IV (65 dB - 70 dB) bis VI (75 dB - 80 dB) zu erwarten.

Für Arbeitsplätze mit einem lediglich zeitweiligen Aufenthalt sind hingegen andere Maßstäbe an gesunde Arbeitsverhältnisse zu legen, d.h. dass auch bei Überschreitung der vorgenannten Richtwerte gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen können. Konkrete Regelungen hierzu gibt es nicht im Immissionsschutz. Im Arbeitsschutz wird die Gehörgefährdung beurteilt, bei der bspw. ein unterer Grenzwert bei 80 dB(A) liegt.

Innerhalb von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnräume, Büroräume) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu gewährleisten. Hierzu werden im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln getroffen.

Hinweis zu Lüftungseinrichtungen:

Nach Beiblatt 1 der DIN 18005 [2] ist bei Beurteilungspegeln über L_{rN} > 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 [13] werden bei Außengeräuschpegeln von nachts mehr als L_{rN} > 50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen als notwendig erachtet.

Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafes bei gleichzeitiger Raumbelüftung ist daher zu empfehlen, dass bei Überschreitung der vorgenannten Pegel zusätzliche, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (bspw. Spezialfensterkonstruktionen, schalldämpfende Lüftungseinrichtungen oder eine zentrale Lüftungsanlage) installiert werden, die in Schlafräumen und Kinderzimmern einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile (bspw. durch Einfachfenster in Kippstellung) vermindert wird.

- **planbedingte Verkehrssteigerungen im Ort Klein Flöthe**

Des Weiteren waren die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet für die Ortsdurchfahrt von Klein Flöthe zu untersuchen. Für die Beurteilung der planbedingten Verkehrssteigerung werden die Emissionspegel für den Prognosenullfall und Prognosefall gegenübergestellt. Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist ein

Prognosehorizont von mindestens 10 bis 15 Jahren zu berücksichtigen. Die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen auf der L 512 sowie der Planstraße werden auf Basis der für das Prognosejahr 2035 vorliegenden Angaben in Ansatz gebracht. Hierbei werden die verkehrlichen Kennwerte für den Prognosenullfall 2035 (5 % Erhöhung von Nullfall 2022) und Prognoseplanfall 2035 (inkl. Gewerbegebiet) herangezogen. Die Aufteilung Tag/Nacht erfolgt nach RLS-19. Es wird ein pauschaler Anteil an Motorrädern (Krad-Anteil) von 1 % berücksichtigt.

Die Bebauung in Klein Flöthe ist maßgeblich entlang der L 512 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, aus denen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Dorf- oder Mischgebiet entwickelt werden. Für Bauleitplanungen ist die DIN 18005 [1] heranzuziehen, in Beiblatt 1 [2] sind Zielvorstellungen (Orientierungswerte) für die städtebauliche Planung aufgeführt.

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 Beiblatt 1 [2] betragen bei Verkehrslärm für Mischgebiete (MI):

- tags (6-22h) OW_T = 60 dB(A)
- nachts (22-6h) OW_N = 50 dB(A).

Für die Beurteilung der Zumutbarkeitsschwelle können hilfsweise weitere Regelwerke aus dem Bereich des Verkehrsimmissionsschutzes herangezogen werden, auch wenn diese ursprünglich im Anwendungsbereich keine Anwendung in der Bauleitplanung vorsehen. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die den Neubau und wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen regelt, sieht als Immissionsgrenzwerte (IGW) für Mischgebiete

- tags (6-22h) IGW_T = 64 dB(A) und
- nachts (22-6h) IGW_N = 54 dB(A)

Bei Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte ist grundsätzlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in Mischgebieten auszugehen.

Maßgeblich ist die L 512.Im Ergebnis kommt es auf der Landesstraße L 512, innerorts durch den zukünftigen planbedingten Verkehr zu einer rechnerischen Erhöhung der Geräuschemissionen um maximal ΔL =0,6 dB.
Diese zu erwartende Pegelerhöhung ist schalltechnisch als nicht relevant anzusehen. Von einer relevanten Erhöhung ist dann auszugehen, wenn eine Differenz von 2,1 dB zu erwarten ist. Hier wird dieser Wert folglich unterschritten.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung zeigen, dass die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV für Wohngebiete von tags RW_T=70 dB und nachts RW_N= 60 dB, für die westlich in der Ortschaft Klein Flöthe bestehende Wohnbebauung, nicht überschritten werden.

- **Gewerbelärm im Plangebiet**

In der DIN 4109-1 werden Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz von schutzbedürftigen Räumen definiert. Zusätzlich können fensterunabhängige Lüftungen erforderlich sein.

Ab Beurteilungspegeln über Lrn > 45dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei Außengeräuschpegeln von nachts mehr als 50 dB(A)werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen als notwendig erachtet.

- **Gewerbelärm im Plangebiet**

Der Geltungsbereich wurde zudem überprüft, ob und wie eine Gewerbelärmkontingentierung festgesetzt werden kann, damit die Fläche als schalltechnisch unbeschränkt gewertet werden kann. Der Kontingentierungsvorschlag wurde auf Basis der DIN 45691 erarbeitet, der die geplanten Gewerbeflächen des Plangebiets umfasst.

Die Beurteilungszeiträume unterscheiden sich hierbei wieder in Tag und Nacht. Ziel der Gewerbegebietskontingentierung ist der Schutz der Nutzungsflächen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes und das "Windhundprinzip" durch Aufteilung von Lärmrechten zu vermeiden.

Nach der Lärm 14, die es bei Gewerbelärm zu berücksichtigen gilt, gelten folgende Immissionsrichtwerte:

WA - allgemeines Wohngebiet:

- IRW_T 55 dB (A) tagsüber;
- IRW_N 40 dB (A) nachts

MI – Mischgebiet:

- IRW_T 60 dB (A) tagsüber;
- IRW_N 45 dB (A) nachts

GE – Gewerbegebiet:

- IRW_T 65 dB (A) tagsüber;
- $IROW_N$ 50 dB (A) nachts

Die schutzbedürftigen Nutzungen sind hier die "Lindenstraße 1a" (Rasthof) GE nach F-Plan, "Lindenstraße 5" (Hotel) MI nach F-Plan, "Lindenstraße 3" (Wohnhaus) MI nach F-Plan und eine unbebaute Fläche, die im F-Plan als Wohnbaufläche ausgegeben ist.

Passive Schallschutzmaßnahmen an öffenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen können im Gegensatz zum Verkehrslärm nicht herangezogen werden, da der maßgebliche Immissionsort (Beurteilungspunkt) nach A.1.3 TA Lärm [14] "0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109" liegt.

- Plangegebene Vorbelastung und maximal zulässige Zusatzbelastung

Im vorliegenden Fall ist eine relevante Vorbelastung durch vorhandene Gewerbenutzungen zu berücksichtigen.

Die Vorbelastung an IO 2 und IO 3 wird pauschal berücksichtigt, d. h. hier wird durch Nutzungen des Reiterhofes und durch den Veranstaltungsbetrieb (sowie des "Rasthofs Oderwald") eine Ausschöpfung der Richtwerte für Mischgebiete tags/nachts angenommen.

Die Vorbelastung an IO 1 und IO 4 durch den nördlich gelegenen "Rasthof Oderwald" wird nachfolgend durch orientierende Berechnungen maßgeblicher Nutzungen abgeschätzt. Begrenzungen hinsichtlich der Nutzungen im Plangebiet ergeben sich vor allem nachts durch die Immissionsorte im Nordwesten (Rasthof, Hotel und Wohnhaus). Maßnahmen zum Schallschutz wären hier z.B. Betriebsgebäude, die in dieser Richtung u.a. zur Abschirmung geplant werden oder aktive Schallschutzmaßnahmen, um den Schall in Richtung dieser Immissionsorte zu reduzieren.

- Lärmkontingentierung im Plangebiet

Nach Berechnung der Lärmimmissionen ergibt sich folgende Kontingentierung von Nord nach Süd:

Flächenbezeichnung	Tag	Nacht
GE 1	65 dB(A)/m²	47 dB(A)/m²
GE 2	66 dB(A)/m²	51 dB(A)/m²
GE 3	67 dB(A)/m²	52 dB(A)/m²
GE 4	70 dB(A)/m²	60 dB(A)/m²

Für die nördlichen, näher an den Immissionsorten gelegenen Gewerbeflächen des Plangebietes wurden geringere Emissionskontingente berücksichtigt als für weiter entfernt zur schutzbedürftigen Bebauung gelegene Gewerbeflächen. Im südlichen Planbereich kann eine ca. 8.000 m² große Fläche (GE 4) mit tags L_{EK} = 70 dB(A) und nachts LEK = 60 dB(A) festgesetzt werden. Diese Fläche kann als schalltechnisch unbegrenzte Fläche gewertet werden.

Im Tageszeitraum wurden für die Flächen Emissionskontingente von >65 dB(A) geprüft. Hierbei kann bei diesen Kontingenten von einer schalltechnisch nicht begrenzten Gewerbefläche ausgegangen werden. Sollten mehr als zwei Betriebe angesiedelt werden, wird die Festsetzung von Emissionskontingenten empfohlen. Bei lediglich ein bis zwei Betrieben kann auf eine Festsetzung von Kontingenten im Tageszeitraum verzichtet werden.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt den Genehmigungs- und Planungsbehörden vorbehalten.

Im Nachtzeitraum sind im GE 1-3 Festsetzungen von Emissionskontingenten erforderlich, da sich hier Emissionskontingente von < 60 dB(A) ergeben und somit nicht mehr von schalltechnisch unbegrenzten Gewerbeflächen gesprochen werden kann. Die Festsetzung der Emissionskontingente ist daher für den Nachtzeitraum erforderlich.

Im südlichen Planbereich kann eine ca. 8.000 m² große Fläche (GE 4) mit nachts L_{EK} = 60 dB(A) festgesetzt werden. Diese Fläche kann als schalltechnisch unbegrenzte Fläche gewertet werden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. durch Erweiterung der Leitungen möglich.

Es ist geplant, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der versiegelten Fläche der Erschließungsstraße zu sammeln und über Freispiegelkanalisation in einem Stauraumkanal als Rückhaltung einzuleiten, der im Wirtschaftsweg angeordnet wird. Dem Stauraumkanal nachgeschaltet ist eine Reinigungsanlage nach DWA – A 102 / BWK – A 3 – 2. Der gedrosselte Abfluss soll in den Seitengraben des Wirtschaftsweges eingeleitet werden.

Oberflächenwässer aus den Gewerbegebietsflächen sind gesondert zu behandeln, siehe hier auch Kap. 2.2.. Eine vertiefende Klärung muss parallel zum Bebauungsplanverfahren resp. im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen. Aufgrund der Topographie des anstehenden Geländes kann das anfallende Oberflächenwasser, das mittels eines

Freigefällekanals gesammelt wird, in das Regenwasserrückhaltebecken am südöstlichen Ende des Plangebiets eingeleitet werden. Die Geländeoberfläche fällt hier von 144,50 m über NHN. im Nordosten auf 133,50 m über NHN im Südwesten ab. Das Bodengutachten ergibt, dass eine planmäßige Versickerung lediglich im südlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes teilweise versickerungsfähige Sande anstehen. Im nördlichen Teil steht im Untergrund überwiegend schwach bis sehr schwach wasserdurchlässiger bindiger Boden an.

Der gedrosselte Abfluss soll in das südlich angrenzende Gewässer III. Ordnung (Wegeseitengraben) eingeleitet werden. Es wird nicht davon ausgegangen, dass eine beidseitige Unterhaltung des Gewässers nötig ist, da ein bestehender Feldweg direkt an das Gewässer angrenzt. Dieser kann für die Unterhaltung herangezogen werden. Eine abschließende Klärung erfolgt im weiteren Planverfahren.

2.6 Boden

Das Ingenieurbüro BGA hat ein bautechnisches Bodengutachten[10]) zum Plangebiet erstellt. Zur Baugrunderkundung wurden u.a. 6 Asphalt-Kernbohrungen, 4 Kleinschürfe zur Beprobung von Tragschichten und Aufschüttungen und 6 Kleinrammbohrungen mit Kernsonden ausgeführt.

Im Plangebiet herrscht gem. dem Bodengutachten die Bodenart Lösslehm über Geschiebemergel. Im nördlichen Teil des Plangebietes steht im Untergrund überwiegend schwach bis sehr schwach wasserdurchlässiger bindiger Boden bis in große Tiefen an. Hier ist eine zeitweise Stauwasseransammlung nach Niederschlagsereignissen möglich, sodass entsprechende Maßnahmen zur dauerhaften Trockenhaltung des Straßenoberbaus eingeplant werden sollten. Lediglich in einem südlichen Teilbereich bilden anstehende Sande einen Porengrundwasserleiter und ermöglichen eine planmäßige Versickerung.

Grundwasser wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von 4,8 m nicht angetroffen.

- **Schadstoffe**

Von den Asphaltbohrkernen wurden insgesamt drei Proben auf Polyzyklische Aromatische Kohlenwasser (PAK), Phenole (Phenolindex) und Asbest (Verfahren BIA 7487) untersucht.

Aus Einzelproben der Kleinrammbohrungen wurden insgesamt 7 horizontbezogene, charakteristische Boden-Mischproben hergestellt. Diese wurden gemäß TR Boden, Mindestuntersuchungsumfang für Böden bei unspezifischem Verdacht einschließlich Bestimmung der Metallkonzentrationen im Eluat überprüft.

Der Asphalt in der Landstraße 512 und im Wirtschaftsweg (KB 1 und 4) weist nur sehr geringe Konzentrationen an PAK, Phenolen und Asbest auf. Der Asphalt der Hoffläche (KB 3) hingegen weist eine erhöhte Konzentration an PAK auf. Phenole und Asbest sind unauffällig.

Die Tragschichten der Landestraße und des Wirtschaftsweges sowie der Hoffläche weisen leicht erhöhte Konzentration an PAK und diversen Schwermetallen im Feststoff auf. Hier ist eine ordnungsgemäße Entsorgung erforderlich.

Die natürlich anstehenden Böden (Mutterboden, Lösslehm, Geschiebemergel und Sand) sind ohne relevante Schadstoffverunreinigungen.

[10]) Gewerbegebiet "Klein Flöthe", Gemeinde Flöthe, Bautechnisches Bodengutachten, Projektnummer: 316.22 (Die/Ull/Neu), Ingenieurbüro BGA GbR, Braunschweig, 30.11.2022

- **Grundwasserverhältnisse**

In der nördlichen Hälfte des Planungsgebietes (KRB 1 und 2) steht im Untergrund überwiegend schwach bis sehr schwach wasserdurchlässiger bindiger Boden (Lösslehm und Geschiebemergel) bis in größere Tiefen an. In der südlichen Hälfte (KRB 3 bis 6) bilden die anstehenden Sande einen Porengrundwasserleiter.

Grundwasser wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von rd. 4,8 m nicht angetroffen.

Auf den schwach bis sehr schwach wasserdurchlässigen bindigen Bodenarten und den Sanden mit höheren Schluffanteilen kann sich nach Niederschlägen zeitweise Stauwasser ansammeln. Die höchsten Stauwasserstände sind im Niveau der Geländeoberfläche anzunehmen.

- **Sickerfähigkeit**

In den Sanden in der südlichen Hälfte des Baugebietes ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA - Arbeitsblatt A 138 möglich. Es kommen hier z.B. Rigolenversickerungen infrage. Für die Vorbemessung von Versickerungsanlagen kann als mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert in Abhängigkeit der Schluffanteile zunächst angesetzt werden:

kf, cal = 1 · 10-6 - 1 · 10-4 m/s

In der nördlichen Hälfte, wo schwach wasserdurchlässiger Lösslehm und Geschiebemergel in größerer Stärke anstehen, ist eine planmäßige Versickerung nicht möglich.

Es sind objektbezogene Detailuntersuchungen erforderlich, da die Wasserdurchlässigkeit aufgrund der geologischen Ablagerungsbedingungen teils stark variieren können.

Zusätzlich wurde ein Abfalltechnischer Untersuchungsbericht[11]) erstellt, der ergänzende Schadstoffuntersuchungen gemäß der ErsatzbaustoffV dokumentiert.

Es wurden 4 Asphaltkernbohrungen, Ø 100 mm, Entnahme der Bohrkerne, Wiederverfüllung der Bohrlöcher mit verdichtetem Kaltmischgut und 5 Kleinschürfe in Tragschichten und Aufschüttungen, Tiefe bis max. 1,0 m, Entnahme von schichtbezogenen charakteristischen Proben vertieft untersucht. Es erfolgt die Herstellung von 3 charakteristischen Mischproben aus Tragschichten und Aufschüttungen für chemische Analysen gemäß ErsatzbaustoffV, Anlage 1, Tabelle 3, Parameterumfang BM-0*.

Dabei zeigte die Mischprobe 2 (MP 2) aus der Aufschüttung der Hoffläche einen erhöhten Anteil an polyaromatischen zyklischen Kohlenwasserstoffen (PAK_{16} mit 26 mg/kg und PAK_{16} mit 0,38 µg/l) und wurde somit der BM-F3 zugeordnet. Die MP 3 aus der Aufschüttung des Feldweges zeigten einen erhöhten Chromgehalt und wurde ebenfalls der BM-F3 zugeordnet. Trotzdem sind die beiden Mischproben als nicht gefährlicher Abfall einzustufen, eine Entsorgung kann im vereinfachten Verfahren erfolgen, es gibt keine Andienungs- und keine Nachweispflicht bei der NGS. Eine Vorrangig stoffliche Verwertung gemäß ErsatzbaustoffV, Anlage 2, Tabelle 8 ist möglich. Alternativ kann eine Beseitigung auf Deponie für nicht gefährliche Abfälle erfolgen.

Nur die Probe MP 1 aus der Tragschicht der L 512 war unauffällig. Hier erfolgt die Einstufung als nicht gefährlicher Abfall. Eine Entsorgung kann im vereinfachten Verfahren erfolgen. Es besteht keine Andienungs- und keine Nachweispflicht bei der NGS.

[11]) Abfalltechnischer Untersuchungsbericht Gewerbegebiet "Klein Flöthe" in Flöthe, Ergänzende Schadstoffuntersuchungen – ErsatzbaustoffV, Bautechnisches Bodengutachten vom 30.11.2022 und Auftrag vom 19.09.2023, Die/Sd-316.22-2, Ingenieurbüro BGA GbR, Braunschweig, 08.01.2024

Hier kann vorrangig eine stoffliche Verwertung gemäß ErsatzbaustoffV, Anlage 2, Tabelle 5 erfolgen. Alternativ ist eine Beseitigung auf Deponie für nicht gefährliche Abfälle möglich.

2.7 Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Feuerwehr abzustimmen. Hier ist im weiteren Planverlauf zu prüfen, inwiefern die Leistungsfähigkeit des zukünftigen Netzes zur Absicherung des Brandgrundschutzes ausreicht. Ggf. wird hier im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes über eine Errichtung von Löschwasserteichen oder Löschwasserbrunnen nachzudenken sein.

Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.

2.8 Landwirtschaft

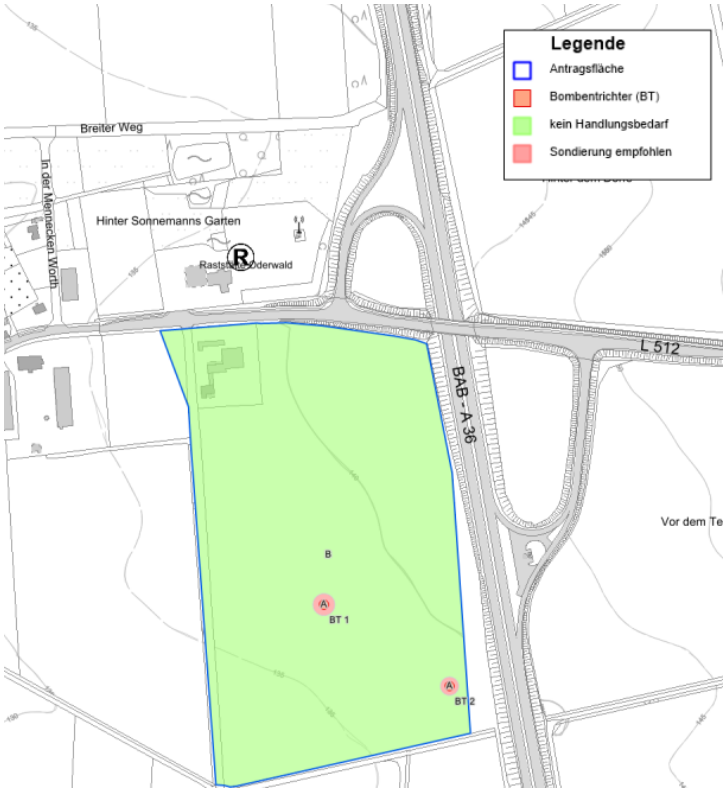
Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Westen und Süden ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung. Dabei dienen die bis zu einer Breite von rd. 10 m festgesetzten Neupflanzungen neben der Einbindung in das Landschaftsbild zugleich der Abschirmung gegen landwirtschaftliche Emissionen.

Die ggf. vorhandenen Drainagen sind abzufangen bzw. neu zu verlegen. Zu den Flurstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung ist ein Abstand mit Bewuchs einzuhalten. Ansonsten gelten die Regelungen des Nachbarschafts- und Schwengelrechts.

2.9 Kampfmittel

Es wurde eine Untersuchung zur Luftkampfmittel für das Plangebiet durchgeführt. Mit Schreiben vom 07.03.2024 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln – Hannover mit:

Im Plangebiet wurden zwei Bombentrichter festgestellt. Da hier ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht, wird für diese Bereiche eine Sondierung empfohlen. Für die restlichen Flächen hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt, hier besteht kein Handlungsbedarf.



2.10 Archäologie

Aufgrund von Hinweisen wurde frühzeitig der Kontakt zum niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege aufgenommen, da aufgrund der Nähe zur Fundstelle „FStNr.4 Klein Flöthe“ der Verdacht bestand, dass sich diese Fundstelle in das geplante Baugebiet (1009 GG Kl. Flöthe) erstrecken könnte. Das niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat sich nach erfolgter Sondage wie folgt geäußert:

Bei der Baggersondage vom 06.11-10.11. 2023 wurden innerhalb der Verdachtsfläche Schnitte insgesamt sieben Schnitte von einer Gesamtlänge von ca. 930 m angelegt.
Im Schnitt 1 gab es einige rezente Störungen eines ehemaligen Baucamps. In den weiteren Schnitten folgten einige Verfärbungen die auf Baumstürze hinwiesen.
Im östlichen Bereich von Schnitt 5 befand sich eine Verfärbung die sich als Grube (Befund 1) herausstellte, durch die in ihr befindliche Keramik kann diese Grube auf die vorrömische Eisenzeit datiert werden.

Um eine mögliche Ausdehnung dieser Fundstelle zu greifen, wurden Schnitt 6 und 7 angelegt, die jedoch ohne weitere Befunde blieben. Es ist nicht auszuschließen, dass es eine Ausdehnung der Fundstelle nach Osten gibt bzw. gab und sie durch den Autobahnbau bereits gestört ist. Eventuell könnte eine in Augenscheinnahme während der anfallenden Bauarbeiten hier Klarheit schaffen.

Im gesamten untersuchten Bereich fanden wir keine typischen Siedlungsanzeiger wie Keramik, Lehmbrand oder Holzkohle. Bis auf Befund 1 ist die von uns untersuchte Fläche aus archäologischer Sicht bedenkenlos.

Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersäch-

sisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.11 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Zudem gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet wird z. Zt. größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen liegen, außer bei den Bestandsgebäuden im Nordwesten, bisher nicht vor. Insofern erfolgt ein Eingriff in bisher ungestörten Boden.

Die Geländeoberfläche fällt im Plangebiet teils von 144,50 m. über NHN. im Nordosten auf 133,50 m über NHN im Südwesten ab. Der tiefste Punkt befindet sich im Südwesten mit rd. 133,50 m über NHN.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend des Verfahrensstandes des Bebauungsplanes der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

Auf Grundlage des § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Anlage 1).

3.1 Einleitung

Das Baugebiet "Gewerbegebiet Klein Flöthe" liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Klein Flöthe. Im direkten Umfeld des Gebietes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das nördlich hinter der Hauptstraße angrenzende "Gewerbegebiet Nord" bekannt. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung einer neuen Gewerblichen Baufläche, um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen und einen regionalen Autohandel mit Hauptgebäude, Lagerhallen und Außenstellflächen zu planen. Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche wird bisher als Ackerfläche und durch eine landwirtschaftliche Hofstelle genutzt.

Bauliche Vorprägungen des Plangebietes bestehen durch die nordwestlich anschließende bebaute Ortslage sowie die Anschlussstelle "Klein Flöthe" der angrenzenden vierspurigen Hauptverkehrsstraße A 36.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Flöthe, OT Klein Flöthe, hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Klein Flöthe" beschlossen, um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen und einen regionalen Autohandel in dem Ort zu etablieren. Das Plangebiet befindet sich hierbei im Südosten von Klein Flöthe. Östlich angrenzend verläuft die A 36 von Nord nach Süd.

Es werden Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung erstmals ermöglicht, sodass Ausgleichsmaßnahmen vonnöten sind.

Es wird für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Klein Flöthe" ein "Gewerbegebiet (GE)" mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Am Übergang der Bauflächen in die freie Landschaft wird nach Westen und teilweise nach Süden eine Anpflanzungsfestsetzung für eine Baum-Strauch-Hecke getroffen. Im Norden zur L512 und im Osten zur A 36 wird ebenfalls eine Anpflanzungsfestsetzung für eine Baum-Strauch Hecke getroffen. Im Südwesten, am tiefsten Punkt des Geltungsbereichs, wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, um Oberflächenwasser von Starkregenereignissen aus des Plangebiet abzufangen. Gleichzeitig bildet die vorgelagerte Grünfläche eine Abgrenzung zur südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Ein bestehender Feldweg im Westen soll als Planstraße ausgebaut werden und zukünftig als Zu- und Abfahrt für das Gewerbegebiet dienen. Der Feldweg diente bisher für die Bestandsgebäude im Nordwesten als Anschließung an die L512 im Norden. Diese Funktion soll erhalten bleiben. Die Planstraße soll an ihrem südlichen Ende über einen asymmetrischen Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m verfügen, um auch mehrachsigen, größeren Fahrzeugen das Befahren und Wenden zu ermöglichen. Die Breite der Planstraße wird in der Breite der Parzelle des vorhandenen Wirtschaftsweges festgesetzt. Südlich des Wendehammers beginnt eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg".

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Klein Flöthe "umfasst ein Plangebiet von ca. 14,3 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

• Gewerbliche Bauflächen (G mit einer GRZ von 0,8)	ca.	9,79 ha
• Straßenverkehrsflächen	ca.	0,59 ha
• Landwirtschaftlicher Weg	ca.	0,50 ha
• Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung	ca.	1,45 ha
• Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca.	1,77 ha
• Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	ca.	0,17 ha

Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,8 wäre somit eine versigelbare Fläche von ca. 7,83 ha zulässig.

Die Fläche des Gewerbegebietes beträgt ca. 9,79 ha. Es entstehen durch die Festsetzungen ca. 7,83 ha versiegelbare Flächen und ca. 1,45 ha private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken. Zudem eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von ca. 1,77 ha. Hinzu kommen 0,17 ha Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sowie von Gewässern. Als Straßenverkehrsflächen werden ca. 0,59 ha und 0,50 ha als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung kommt es zu einer Gesamtversiegelung von 8,92 ha.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [12])
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion[13]) [14]) [15])
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen[16]) [17])
- Schutz von Kulturdenkmalen[18])

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms[19]), des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Wolfenbüttel [20]), des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt. Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oderwald (Achim, Börßum, Cramme, Dorstadt, Flöthe, Heiningen, Ohre) ist in Vorbereitung oder im Vergabeverfahren (Landschaftsplanverzeichnis Niedersachsen mit den dem Bundesamt für Naturschutz gemeldeten Datensätzen, Stand: 15.11.2010).

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, sind teilweise im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden. Darüber hinaus muss auf einer externen, noch zu benennenden Fläche der Ausgleich erfolgen.

3.1.3 Merkmale des Vorhabens

Um dem Bedarf an Gewerbeflächen für einen regionalen Autohandel an der A 36 gerecht zu werden, soll der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Klein Flöthe" zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich wird im Westen und Süden weiter von Flächen der Landwirtschaft gesäumt. Im Osten verläuft die Bundesautobahn A 36. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die L 512.

---

[12]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[13]) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
[14]) Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
[15]) Baugesetzbuch
[16]) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[17]) DIN 18005
[18]) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
[19]) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
[20]) Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel, Planungsgruppe Ökologie + Umwelt in Zusammenarbeit mit Aland, Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Hannover 1997
Teilfortschreibung Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, Hannover 2005

Die Erschließung ist durch die unmittelbare Nähe zu der L 512 sowie der BAB 36 gegeben.

3.1.4 Planungsalternativen

Der Gemeinde Flöthe stehen derzeit keine geeigneten Flächen, die für die Umsetzung eines Gewerbegebietes dieser Größenordnung für eine Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen, welche in unmittelbarer Nähe zu übergeordneten Straßensystemen und unter minimaler Beeinträchtigung der Schutzgüter benötigt werden, zur Verfügung. Die vorgeschaltete Überprüfung der Erforderlichkeit eines raumordnerischen Verfahrens[21]) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einzelner Belange (s. Kap. 1.2) der Standort für eine gewerbliche Ansiedlung ohne Durchführung eines Raumordnungsverfahrens entwickelt werden kann.

3.1.5 Nullvariante

Die Fläche des Plangeltungsbereiches stellt derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung mit einer Hofanlage dar. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde diese Fläche als solche bestehen bleiben. Andererseits ist die Gewerbefläche vonnöten, um dem Bedarf für Nutzungen, welche eine unmittelbare Nähe zur Autobahn benötigen wie z. B. der Logistikwirtschaft gerecht zu werden, sodass ein Ausbleiben einer erstmaligen Entwicklung des Gewerbegebietes nicht möglich ist.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Wolfenbüttel
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Die Gemeinde hat die Erstellung eines artenrechtlichen sowie eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Gleichfalls werden die Ergebnisse von Verkehrsgutachten, Verkehrsplanung und ein Bodengutachten in die weiteren Planentscheidungen einfließen.

[21]) Zweckverband Großraum Braunschweig, Raumordnungsverfahren "Vorhabenplanung Barmke/ Rennau", Landesplanerische Stellungnahme über die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens, Braunschweig, 27.04.2016

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope als "Biotoptyp mit geringer Bedeutung". Lediglich östlich der A 36 und nördlich der L512 gibt es kleinere Bereiche mit Straßenbegleitgrün, welche eine "mittlere Bedeutung" ihres Biotoptyps aufweisen.

Für das gesamte Plangebiet, außer einem schmalen Streifen im Südosten des Plangebietes, formuliert der Landschaftsrahmenplan die Zielkategorie (Karte 2_Zielkonzept) einer "umweltverträglichen Nutzung" (UN) in allen übrigen Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter. Für den Streifen im Südosten formuliert der Landschaftsrahmenplan eine vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer Bedeutung für alle Schutzgüter.
Östlich der A 36 besteht ein Bereich der alle Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Ansonsten gibt es keine Schutzgebiete oder Objekte nach NNatschG im Geltungsbereich und Umgebung. (Karte 3 Schutz, Pflege und Entwicklung).

Karte 4, Umsetzung Zielkonzept, trifft keine Aussagen für das Plangebiet. Der Planbereich wird zurzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt einen kleinen Bereich mit Bedeutung für eine Vernetzungsfunktion dar. Durch die Festsetzungen mehrerer Strauch-Baum-Hecken sowie einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung wird das Plangebiet nach der Realisierung eine höhere Bedeutung für die Vernetzung von Biotoptypen aufweisen können. Des Weiteren werden für den Bereich die Zielsetzungen Umgang mit im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässern sowie eine naturnahe Eingrünung des Ortsrandes formuliert, diese werden durch die Festsetzungen der Planung ausreichend berücksichtigt.

Das Kartenwerk des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz gibt keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, sind nicht bekannt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Oderwald (Süd) östlich der A 36.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet durch die bauliche Vorprägung und die intensive landwirtschaftliche Inanspruchnahme um einen Bereich mit geringer naturschutzfachlicher- und landschaftsschutzbezogener Bedeutung. Trotzdem werden durch die vorliegende Planung zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, die betroffenen Flächen sind dem Naturhaushalt langfristig entzogen.

Schutzgut Mensch

Bestand:

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt ca. 14,3 ha, die als "Gewerbegebiet" und "privaten Grünflächen" festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich zurzeit keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Die Schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes wurden ebenfalls untersucht. An den schutzwürdigen Bebauungen im Bestand werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Richtwerte eingehalten (s. a. Kap. 2.4).

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Bei dem Plangebiet in einer Größe von ca. 14,3 ha handelt es sich um Intensivacker. Das Plangebiet schließt im Norden an die L512 und im Osten an die A 36 an und bildet den neuen Ortsrand am Übergang zur offenen Feldflur.

Durch die Neuplanung und den rechtskräftigen Bebauungsplan sind verschiedene Flächen festgesetzt:

- ca. 9,79 ha Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8
- ca. 0,59 ha Straßenverkehrsflächen
- ca. 0,50 ha landwirtschaftlicher Weg
- ca. 1,45 ha private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung
- ca. 1,77 ha Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ca. 0,17 ha Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt ca. 14,3 ha überwiegend als Gewerbegebiet:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (ca. 9,79 ha)
  Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von ca. 7,83 ha. Eine Anpflanzfestsetzung am nördlichen, östlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebiets wird durch

die vorliegende Planung einen Umfang von ca. 1,77 ha auf Baufläche am neuen Ortsrand festgesetzt. Im Südwesten werden ca. 1,45 ha als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

- Straßenverkehrsfläche
  Durch die vorliegende Planung entstehen ca. 0,59 ha Straßenverkehrsfläche.

Damit entstehen durch die Planung ca. 7,91 ha neu versiegelte Flächen.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinterher folgende Flächen entstehen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von 80 %
- Private Grünflächen
- Gehölze, auf Baugebietsflächen, mit Lebensraumfunktion für Arten der Gehölzbrüter
- Straßenverkehrsfläche mit einem Versiegelungsgrad von 100 %, und einen Fußweg, der zu 100% versiegelt wird.

Um ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet zu untersuchen, wurde bereits eine Bestandserhebung eingeleitet, die im weiteren Planungsverlauf herangezogen wird.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch das Fachbüro für Umweltplanung Dr. Theunert[22]) erstellt.

- Beschreibung der Biotoptypen im Plangeltungsbereich und –wirkbereich

Das Gewerbegebiet soll auf einer heute als Acker genutzten Fläche entstehen. Südlich und südwestlich schließen sich weitere Ackerflächen an. Sie waren im Jahr 2022 mit Getreide bestanden. Westlich des vorgesehenen Gewerbegebietes befindet sich hinter einem Feldweg, an dem eine Reihe Obstbäume steht (Kirsche, Apfel, Birne), eine eingezäunte Grasfläche, die bisweilen als Pferdeweide genutzt wird. Zwischen den Obstbäumen sind einige Sträucher vorhanden.

Nördlich davon bis zur L 512 (Landesstraße 512 Klein Flöthe – Heiningen) befinden sich mehrere Pferdekoppeln und ein Strohballenlager. Östlich und dabei am Nordwestrand des vorgesehenen Gewerbegebietes liegend gibt es einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Gebäude sollen später beseitigt werden. Die Hofstelle ist von hohen Bäumen umgeben.

Auf der Nordseite der Landesstraße gibt es eine Tankstelle, eine mit Sträuchern und on einigen Bäumen umgebene Grünlandfläche sowie eine Ackerfläche, die während des Untersuchungszeitraums brachlag (Einsaat mit Büschelschön, Sonnenblume u. a.).

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes führt die A 36 vorbei. Sie ist von Gebüschen gesäumt. Aufgrund ihrer trennenden Wirkung wurden die Flächen östlich davon nicht weiter berücksichtigt.

Es waren die Brutvogelvorkommen zu untersuchen. Überdies berücksichtigt wurde der Feldhamster als FFH-Anhang-IV-Art, weil ein Vorkommen von vornherein nicht sicher ausgeschlossen werden konnte.

[22]) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zur Gewerbegebietsplanung an der A 395 bei Klein Flöthe (Landkreis Wolfenbüttel), Umwelt & Planung Dr. Theunert, Hohenhameln, den 18.10.2022

- **Brutvögel**

Die Vorgehensweise und Zuordnung der Beobachtungen folgt SÜDBECK et al. (2012). Die Vögel wurden visuell und akustisch erfasst. Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde ab dem 15. März 2022 jede Woche einmal auf den Wegen bis zum 30. Juni 2022 abgegangen. Der zeitliche Aufwand pro Erfassungsdurchgang belief sich auf etwa drei Stunden, wobei die Begehungen fast immer morgens erfolgten, zumeist unmittelbar nach Sonnenaufgang, stets bei günstiger Witterung. Alle ein Revier anzeigenden Merkmale wurden in einer Karte eingetragen.

Nachgewiesen wurden 33 Arten, 18 Arten sind Brutvögel und 15 Arten sind Nahrungsgäste. Davon sind 4 Arten nach Anhang A der EG-Artenschutzverordnung 338/97 streng geschützt, dazu gehören folgende vorgefundene Vogelarten: der Rotmilan (Milvus milvus), der Mäusebussard (Buteo buteo), der Sperber (Accipiter nisus) und der Turmfalke (Falco tinnunculus). Alle vier Arten traten dabei nur als Nahrungsgast im Plangebiet auf. Auswirkungen der Planung auf diese vier Vogelarten werden nicht erwartet.

Die einzige in Deutschland und auch in Niedersachsen bestandsbedrohte Brutvogelart ist die Feldlerche. Bei der Untersuchung wurden 6 Brutpaare gezählt. Dreimal kam es in den Bereichen zu einer Zweitbrut. Da bei der Realisierung des Gewerbegebietes sechs Brutreviere verloren gehen, müssen funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) getroffen werden.

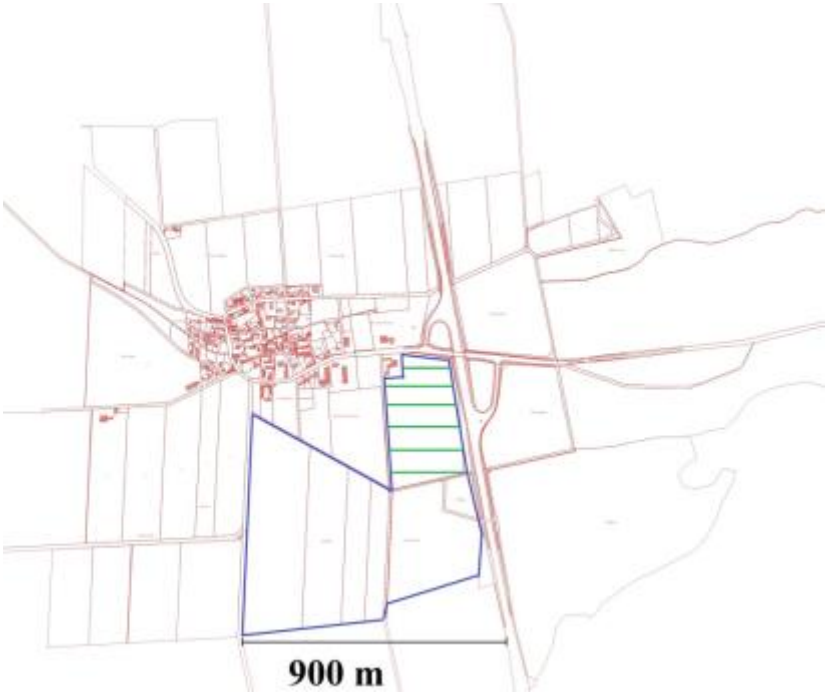
Abb. 3: Ungefähre Lage der Feldlerchen-Brutplätze (braune Quadrate).

Feldhamster

Aus den Messtischblattquadranten 3928/2 und 3929/1, in denen das Gewerbegebiet entstehen soll, liegen Nachweise vor, aus letzterem noch für den Zeitraum 1994-2009 (NLWKN 2011). Der Landwirt, der das Feld bewirtschaftet, auf dem das Gewerbegebiet entstehen soll, hat vor Ort allerdings noch nie einen Bau gesehen (mündl. Mitteilung). Da sowohl in Zulassungsverfahren als auch in der Bauleitplanung die möglichen Auswirkungen der Nutzungen, die baurechtlich festgesetzt werden sollen, im Hinblick auf

Feldhamstervorkommen zu ermitteln, zu bewerten und nach den gesetzlichen Anforderungen (Artenschutzrecht und Eingriffsregelung) zu bewältigen sind (BREUER 2016: 182), war es geboten zu prüfen, ob es im Untersuchungsgebiet (ein) Vorkommen gibt.

Demzufolge besiedelt der Feldhamster in Niedersachsen bevorzugt Ackerflächen mit guter Bonität in der "naturräumlichen Region Börde", aber auch die Übergangsbereiche zu Ruderal- und Gartenbauflächen und diese selbst sowie innerhalb der Bebauung liegende Freiflächen können besiedelt sein (BREUER 2016: 178). Dieser Darstellung nicht entsprechende Flächen wurden somit nicht weiter berücksichtigt (Grasflächen, Pferdekoppeln).



Untersuchungsraum für den Feldhamster

Die Auftragserteilung erfolgte am 25.5.2022. Zu diesem Zeitpunkt konnte aufgrund der Höhe der Feldpflanzen, hier Weizen, keine Frühjahrsbegehung der Felder mehr erfolgen, auch mit Rücksicht auf die Eigentümer/Pächter der Flächen. Somit musste auf das Abernten der Felder gewartet werden. Am 25.7.2022 war das erste Weizenfeld abgeerntet, auf einem zweiten fuhr ein Mähdrescher. Am 27.7.2022 wurden die anderen Felder abgeerntet. Das anfallende Stroh war sofort gehäckselt worden, so dass die Schnittflächen gut einsehbar waren. Die Getreidestoppeln waren zumeist nur 13 bis 14 cm hoch.

BREUER (2016: 192) schreibt, dass man auf Stoppelfeldern in der Regel zu jeder Seite 2,5 bis 3,5 m ausreichend genau sehen, ob ein Feldhamsterbau vorhanden ist. Aus eigener Erfahrung ist aber bekannt, dass ein viel weiterer Bereich gut einsehbar ist, wenn quer zur Ausrichtung der Einsaat gegangen wird, also in einem 90-Grad-Winkel. Es ist dann auch noch auf eine Entfernung von mindestens 10 Meter zu sehen, ob ein Hamsterbau vorhanden ist, zumindest sofort an der ausgeworfenen Erde. Dieses berücksichtigend wurde alle zehn Meter quer zur Ausrichtung der Einsaat jedes Feld einmal "flächendeckend" abgeschritten. Die Begehungen erfolgten am 25.7. bzw. am 27.7.2022.

Hinweise auf ein aktuelles Feldhamstervorkommen im Plangebiet haben sich nicht ergeben.

- **Zusammenstellung der Einzelfallbeurteilungen**

Ist sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten, bedarf es keiner Ausnahme nach § 45 BNatSchG. Es wurde herausgearbeitet, dass bei der Art Sperber eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch Kollision mit Glasfassaden zu vermeiden ist, und dass bei der Art Feldlerche funktionserhaltende Maßnahmen ("CEF-Maßnahmen") getroffen werden müssen, die erfolgreich sein müssen, bevor durch die Realisierung des Gewerbegebietes die Brutreviere verloren gehen, für die der Verlust anzunehmen ist.

a) Sperber: Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos aufgrund der Kollision mit Glasfassaden vor Ort ist bei der niedrig und mit hoher Geschwindigkeit auch in oder an Ortschaften jagenden "streng geschützten" Art denkbar. Als besonders problematisch werden Glasfassaden angesehen, die den Vögeln nicht den Blick geradeaus verwehren oder die durch Spiegelung der Umgebung die Möglichkeit zum Durchflug vortäuschen. Die Gefahr würde mit der Zeit zunehmen, wenn das Umfeld durch Aufwuchs an "Attraktivität" für die Art zunimmt. Zur Vermeidung der Tatbestandserfüllung sollte daher von vornherein festgeschrieben werden, dass Durchsicht gewährende Glasflächen und Glastypen mit hohem Reflexionsgrad nicht erlaubt sind.

b) Feldlerche: Unter der Annahme eines von der Art als Brutvogel eingehaltenen Abstandes von wohl durchschnittlich etwa 100 m zu Bebauungen und Waldrändern (vgl. KRÜGER et al. 2014) würden sechs kartierte Brutreviere "wegfallen". Zur Kompensation sind "CEF-Maßnahmen" zu ergreifen. Geeignet erscheinen

a) bei "linear ausgerichteten Maßnahmen":

- Bunt- und Schwarzbrachen nebeneinander, dabei die Blühstreifen mindestens 5 m breit anlegen und die anderen daneben mit einer Breite von mindestens 3 m
- Anlage bevorzugt entlang von Graswegen oder entlang von Schlaggrenzen
- Abstand jeder Anlage mindestens 200 m zur nächsten Anlage

und/oder:

b) bei "flächig ausgerichteten Maßnahmen":

- Blühflächen mit einer Breite ab etwa 50 m
- Schwarzbrachestreifen ringsherum mit einer Breite von mindestens 2 m Der Raumbedarf wären 12.000 qm bei Anlage mehrerer einzelner Flächen und 35.000 qm bei Anlage einer zusammenhängenden Fläche. Durch die unmittelbare Nähe zur BAB 2 und der L 297 besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung mit den entsprechenden Störwirkungen.

Aus der Sicht des Gutachters stehen dem geplanten Gewerbegebiet nach dem vorliegenden Planungsstand keine artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegen, soweit die in dem hier vorliegenden "Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB)" beschriebenen Maßnahmen getroffen werden. Im Falle der Art Feldlerche müssen sie sich vor Beginn der Realisierung des Gewerbegebietes als "erfolgreich" erwiesen haben.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Bauarbeiten werden außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen und durchgeführt.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum in ausreichendem Umfang kompensiert werden müssen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Wolfenbüttel geeignete Ausgleichsflächen für die Feldlerche gesucht. Nach Vorlage der Flächen werden diese in der Begründung ergänzt und über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert.

Schutzgut Fläche

Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird zurzeit als Acker genutzt. Für die Neuplanung werden ca. 14,3 ha in Anspruch genommen.

Planung:

Die rd. 12,65 ha werden der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Gewerbegebiet mit u.a. Straßen- und Wegeflächen sowie als Lagerhallen genutzt. Es werden ca. 7,83 ha (ohne Straße) durch die neue Planung versiegelt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen im "Gewerbegebiet Klein Flöthe" erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 7,83 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Durch den Straßenanschluss, der aufgrund der Lage des Baugebietes an Aus- und Einfahrt der A 36, weitest möglich nach Westen geschoben werden musste, bietet sich trotz einseitiger Erschließung hier die bestwirtschaftliche Nutzung an. Mit der Planung kommt die Gemeinde mit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen ihrer raumordnerischen Aufgabe nach. Daher wird die Bereitstellung von Gewerbeflächen höher gewichtet.

Schutzgut Boden

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten. Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Mittlere Pseudogley-Parabraunerde bestimmt. Die Boden- und Ackerzahlen liegen in einem Bereich von 65 bis 79. Nur der südliche Teil des Geltungsbereichs wird von tiefem Kolluvisol bestimmt.

Die Bodenfruchtbarkeit wird als "äußerst hoch" angegeben (BFR 6). Die vorherrschende Bodenklasse (von 0 bis 2 m) für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 [23]) ist eine schwer lösbare Bodenart (Bodenklasse 5) aus mäßig bis gut konsolidierten gemischtkörnigen, bindigen Lockergesteinen, lagenweise Sand und Kies. Die Bodenklasse des südlichen Teils wird als fließende Bodenart mit 2 angegeben. Geologisch liegen hier Geschiebelehm, -mergel, Fließerde: Ton – Schluff – Sand – Kies – Gemisch mit Stein- und Geröllbeimengungen, Sandlagen / -linsen, Kieslagen / -linsen bei einer mittleren Tragfähigkeit.

Der Boden wird der Bodenlandschaft Lehmgebiete zugeordnet. Es handelt sich überwiegend um einen Boden mit einer Bodenzahl / Ackerzahl von 70 / 79. Nur im mittleren Bereich findet sich eine Bodenzahl / Ackerzahl von 65 / 68 vor (Klassenzeichen: lS3Lo). Durch die Wahl der Lage werden die höheren Böden im Westen und Norden von Klein Flöthe geschont. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch

[23]) Im August 2015 erschien die Ergänzung der VOB/C 2015 zur VOB 2012 welche 2019 novelliert wurde. Damit sind in erster Linie die Bodenklassen nach DIN 18300:2012-09 ersetzt und die Vereinheitlichung der Bodenklassifizierung in Homogenbereiche eingeführt worden.

die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung und die direkte Nähe zur Bundesautobahn A 36 überformt.

Die nächsten Altlasten befinden sich in ausreichender Entfernung zum Baugebiet, so dass sie keinen Einfluss auf das Baugebiet haben. Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Klein Flöthe" überplant eine Fläche von insgesamt ca. 14,3 ha, davon ca. 9,79 ha als Gewerbegebiet, ca. 1,45 ha als private Grünflächen mit Zweckbestimmung und ca. 0,59 ha als Straßenverkehrsfläche und einem landwirtschaftlichen Weg von ca. 0,50 ha. Es werden auf rd. 1,77 ha Anpflanzungsfestsetzungen festgesetzt sowie Pflanzbindungen auf weiteren 0,17 ha. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen von ca. 7,83 ha vorbereitet. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf ca. 7,91 ha vorbereitet.

Die Anpflanzungsfestsetzungen werden im Norden, Osten Westen und teilweise im Süden gepflanzt, um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt. Im Bereich der bepflanzten Flächen und im Bereich der Freiflächen besteht keine Einschränkung.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als sehr gering eingestuft.

Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch grenzt südlich an das Plangebiet ein Begrenzungsgraben.

Grundwasser:

Der Boden hat eine hohe Kapazität an pflanzenverfügbarem Wasser (200 - < 250 mm – hoch) und ein mittleres Bindungsvermögen. Die Grundwasserstufe wird mit GWS 7 – grundwasserfern eingestuft und die Grundwasserneubildungsrate größtenteils im Bereich: > 50 – 100 mm/a eingestuft.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Klein Flöthe" überplant eine Fläche von insgesamt ca. 14,3 ha, davon ca. 9,79 ha als Gewerbegebiet, ca. 1,45 ha als private Grünflächen mit Zweckbestimmung und ca. 0,59 ha als Straßenverkehrsfläche und einem landwirtschaftlichen Weg von ca. 0,59 ha. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen von ca. 7,83 ha vorbereitet. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf ca. 7,91 ha vorbereitet.

Die Anpflanzungsfestsetzungen werden im Norden, Osten Westen und teilweise im Süden gepflanzt, um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden.

Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken-gesammelt, gereinigt und zeitlich verzögert eingeleitet werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser aus dem Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird eine Neuversiegelung von ca. 7,91 ha vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt zeitlich verzögert wieder zugeführt.

Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Flöthe, OT Klein Flöthe, gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans Wolfenbüttel im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.
Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.
Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich geringe Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der teilweise vorhandenen, baulichen Überprägung.

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand bzw. der angrenzenden Autobahn nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich ebenfalls verändern.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch werden für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein. Diese können aber durch die einfassende Begrünung oder aber auch durch die Möglichkeit der Begrünung von Dächern noch deutlich im Plangebiet reduziert werden.

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt.

Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Das Plangebiet ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt ca. 14,3 ha, von denen die Bauflächen als "Gewerbegebiet" festgesetzt werden. Hiermit soll die Wirtschaftlichkeit der Gemeinde steigen und weitere Arbeitsplätze geschaffen werden. Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs werden durch die nördlich, östlich, westlich und südlich im Plangeltungsbereich gelegenen Anpflanzungsfestsetzungen von ca. 1,77 ha Baum-Strauch-Heckenanpflanzung festgesetzt. Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung des neuen Baugebietes zu erreichen, wird für den Plangeltungsbereich eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Diese formuliert einen Gestaltungsrahmen in Bezug auf die maximale Höhe der Gebäude und Hallen der zur Vermeidung städtebaulicher Disharmonien beiträgt. Traufhöhen oder Firsthöhen werden aufgrund der Hallenbauten nicht festgesetzt. Die Oberkante der Gebäude darf eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als gering bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Örtliche Bauvorschrift, die Höhenfestsetzungen und die Anpflanzfestsetzungen am neu entstehenden Ortsrand wird eine Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und in das Landschaftsbild unterstützt. Baubedingt ist, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Bau- und Bodendenkmäler sind für diesen Bereich nicht bekannt. Westlich des Plangebietes besteht eine gründerzeitliche Hofanlage mit drei Baukörpern an der Lindenstraße (Objekt-ID 33967020).

Bewertung:

Die Hofanlage im Westen ist durch die geplanten Anpflanzungsfestsetzungen und der bestehenden Pferdekoppel gut geschützt, sodass keine Beeinträchtigungen auftreten.

Die Beeinträchtigungen durch die bauliche Inanspruchnahme sind im Hinblick des Schutzgutes somit als gering erheblich zu werten, da die Fläche bereits durch die Ackernutzung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut darstellt.

Das Plangebiet ist für die Belange Kultur und sonstige Sachgüter von geringer Bedeutung. Deswegen wird der positive wirtschaftliche Aspekt für die Umgebung höher gewichtet.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im angemessenen Umfang durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert. Durch die Ausweisung des gewerblichen Baugebiets wird zur Befriedigung der Baulandnachfrage in Flöthe, OT Klein Flöthe, beigetragen und die Wirtschaftlichkeit der Gemeinde erhöht.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisher unbeplanten Flächen weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

Vermeidung/ Verminderung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits intensiv landwirtschaftlich geprägter Raum in Ortsrandlage beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die Anpflanzungsfestsetzungen als Eingrünung zur freien Landschaft und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert.

Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich der Beeinträchtigungen wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes erbracht (siehe 4.0 Bilanzierung).

b) Flächen, Bodenschutz und Grundwasser

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt im Planbereich und auf externen Flächen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll im Planbereich gesammelt werden und wird dem Naturhaushalt zeitlich verzögert wieder zugeführt. Hierdurch bleibt sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt erhalten und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Schaffung von konkretem Baurecht auf den unbebauten Flächen des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Da der Planbereich technisch und verkehrlich erschlossen werden kann, ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da hiermit ein Zurückgreifen auf nicht erschlossene Bereiche, die einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, vermieden wird. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der überwiegende Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Eine sinnvolle wirtschaftliche Erschließung könnte nicht durchgeführt werden.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein "Gewerbegebiet". Störfallbetriebe im Sinne von § 50 BImSchG sind ausgeschlossen. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet nicht erfolgen kann.

Zurzeit befinden sich keine Betriebe, die eine Genehmigung nach der 4. BImSchG benötigen oder als Störfallbetriebe klassifiziert sind, vor Ort.

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 wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oderwald) ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Dabei wurde bei der Bewertung vordringlich auf die aktuellen Kartenwerke sowie die Bestandserfassung vor Ort abgestellt. Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Flächen werden nach Vorlage als Anlage der Begründung beigefügt. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

Die Gemeinde wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung / des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Gemeinde Flöthe im Ortsteil Klein Flöthe ein Gewerbegebiet auszuweisen. Hiermit soll Gewerbe etabliert werden, um so Arbeitsplätze zu schaffen und die Wirtschaftlichkeit der Gemeinde zu verbessern. Das Plangebiet ist aufgrund der direkten Nähe zur A 36 im Osten und der L 512 im Norden sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich des Landschaftsbildes und der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Die Kompensation wird teils durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich und teils extern erbracht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Flächen- und der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher unbeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereiten. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie in die Flächen sind hingegen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

3.3.4 Quellenangaben

Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung

Landkreis Wolfenbüttel: Landschaftsrahmenplan

Samtgemeinde Oderwald: Flächennutzungsplan

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV)

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung

Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)

Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)

Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)

DIN 18005

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

4.0 Eingriffsbilanz

a) Naturräumliche Schutzgüter

Der Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von ca. 14,31 ha weist mit der Festsetzung "Gewerbegebiete" eine Fläche von ca. 9,79 ha. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,8 wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca. 7,83 ha zulässig. Weiterhin entsteht auf ca. 1,49 ha eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung. Zusätzlich entstehen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Fläche von 1,77 ha. Ein Erhalt vorhandener Baum- und Strauchstrukturen wird mit ca. 0,17 ha festgesetzt.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
12,65	Acker	AS	12,65	1	12,65	9,79	Baufläche (GE)				
0,33	Hausgarten mit Großbäumen	PHG	0,33	2	0,66		-davon GRZ 0,8	X	7,83	0	0
0,24	Versiegelung Hofanlage	X	0,24	0	0		-davon Scherrasen	GRA	1,96	1	1,96
0,08	Hecke	HFM	0,08	3	0,24	1,49	wildkrautreicher Landschaftsrasen	RSM	1,49	3	4,47
						1,77	Anpflanzungsfestsetzung	HFM	1,77	3	5,31
						0,17	Pflanzbindung	HFM	0,17	3	0,51
0,41	Straßenverkehrsfläche	X	0,41	0	0	0,59	Straßenverkehrsfläche	X	0,59	0	0
0,6	Feldweg	X	0,64	0	0	0,50	Landwirtschaftl. Weg	X	0,50	0	0
14,31					13,55	14,31					12,25
Flächenwert Ist-Zustand Flächenwert Planung											13,55 12,25
Kompensationsdefizit											**-1,30**

Nach der Modellrechnung steht dem Ist-Zustand der landwirtschaftlichen Flächen mit 13,55 Werteinheiten (100%) ein Planungswert von 12,25 Werteinheiten gegenüber. Es entsteht ein Defizit von 1,30 Werteinheiten, die extern auszugleichen sind. Hierzu können die für den Artenschutz erforderlichen Blühstreifen an den Ausgleichsflächen für die Lerchen mit herangezogen werden.

Parallel zu den frühzeitigen Planverfahren werden geeignete Ausgleichsfläche gesucht, die zur öffentlichen Auslegung in den Planunterlagen ergänzt werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

Zusätzlich ist eine Brut- und Setzzeit vom 01.04. – 15.07. zu beachten.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- wird nach dem Planverfahren ergänzt –

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom ……. bis zum ……. durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom ……. zur Stellungnahme bis zum ……. aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ……. bis zum ……. stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ……. gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

9.0 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.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neue Erschließungsstraße wird über den vorhandenen Wirtschaftsweg an die Gemeindestraße "Lindenstraße" angeschlossen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan ist mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom …… bis zum ……. Im Internet veröffentlicht worden, zusätzlich hat der Plan in der Gemeinde öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Flöthe unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Flöthe, den ……..…….

……..……..…..

(Bürgermeister)