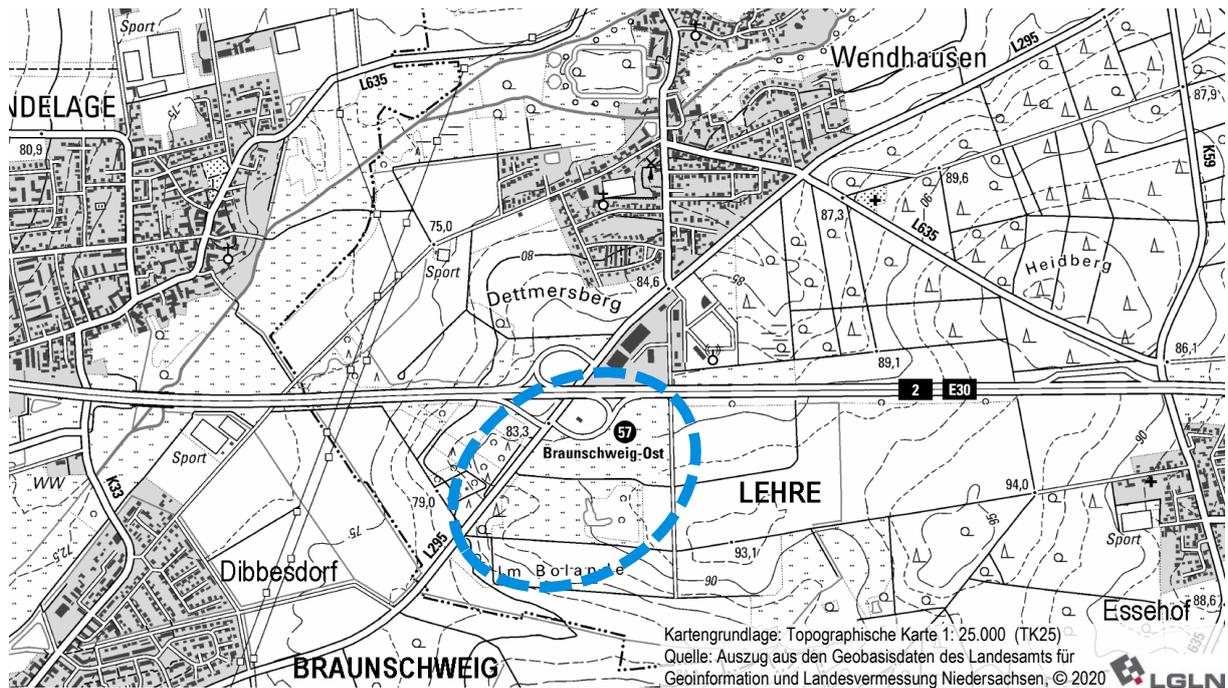


Begründung zum Bebauungsplan "Logistikzentrum Wendhausen" mit örtlicher Bauvorschrift



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann;
Mitarbeit: A. Körtge, A. Hoffmann, M. Pfau

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Inhalt

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform	11
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	13
2.0 Planinhalt/ Begründung	14
2.1 Begründung der Festsetzungen	14
2.1.1 Baugebiete	14
2.1.2 Verkehrsflächen/ Verkehrserschließung	18
2.1.3 Grünordnerische Festsetzungen	20
2.1.4 Sonstige Planzeichen	22
2.2 Flächenbilanz	24
2.3 Baugrund/ Bodenschutz	25
2.4 Brandschutz	28
2.5 Denkmalschutz	28
2.6 Immissionsschutz: Schall	28
2.6.1 Schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung durch Schallquellen im Geltungsbereich	29
2.6.2 Schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung durch planungsbedingte Verkehrslärmzunahmen auf der L 295 und der A 2	32
2.6.3 Schalltechnische Auswirkungen innerhalb des Plangebiets durch Verkehrslärmbelastung öffentlicher Straßen	35
2.7 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	36
2.8 Kampfmittelbelastung	37
2.9 Ver- und Entsorgung	37
3.0 Eingriffsregelung	37
4.0 Umweltbericht	42
4.1 Einleitung	42
4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	42
4.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	42

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Inhalt

	Seite
4.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
4.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	44
4.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	44
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	55
4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	58
4.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	59
4.3 Zusatzangaben	59
4.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	59
4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	59
4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
4.3.4 Quellennachweise	60
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	63
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	64
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	68
8.0 Zusammenfassende Erklärung	68
8.1 Planungsziel	68
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	69
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	72
9.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	72
9.2 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	72
10.0 Verfahrensvermerk	72
Anhang	73

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen und liegt im Nordwesten des Landkreises Helmstedt. Sie hat laut Angaben des Landesamts für Statistik Niedersachsen eine Bevölkerungsgröße von 12.129 Personen auf 72 km² Katasterfläche (Stand 31.12.2019). Ihre räumliche Situation ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden angrenzenden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Die vorliegende Planung betrifft im Geltungsbereich 1 eine Fläche in der Gemarkung/ Ortschaft Wendhausen. Dort werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baugebiets für Logistik- und andere Gewerbebetriebe südöstlich der Anschlussstelle Nr. 57 "Braunschweig-Ost" (Kreuzung von A 2 und L 295) geschaffen. Dazu werden u.a. 12,5 ha sonstige Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" festgesetzt.

Die Gemarkung/ Ortschaft Wendhausen liegt im südwestlichen Gemeindegebiet an der Grenze zur Stadt Braunschweig und zur Gemeinde Meine. Sie hat 1.577 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Gemeindezählung, Stand Sept. 2020). Durch die Ortschaft verlaufen die A 2 sowie die L 295, L 635 und L 639. Der Ort Wendhausen liegt im Bereich der Kreuzungen der Landesstraßen, nördlich nah der A 2. Die umliegenden Nachbarorte in der Gemeinde Lehre sind nördlich Essenrode, nordöstlich Groß Brunsrode und Lehre sowie südöstlich Essehof. Darüber hinaus liegen in der Stadt Braunschweig südlich Dibbesdorf westlich Hondelage und Bevenrode sowie nordwestlich in der Gemeinde Meine der Ort Grassel.

In den Geltungsbereichen 2 und 3 werden im Außenbereich der Gemarkung/ Ortschaft Beienrode auf Fläche für die Landwirtschaft zwei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Maßnahmengröße von rd. 6,5 ha infolge der baulichen Eingriffe des Geltungsbereichs 1 festgesetzt.

Die Gemarkung/ Ortschaft Beienrode liegt im östlichen Gemeindegebiet an der Grenze zu Wolfsburg und Königslutter. Sie hat 576 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Gemeindezählung, Stand Sept. 2020). Durch das Ortschaftsgebiet verlaufen die A 2 sowie die K 1, K 2 und K 38. Die umliegenden Nachbarorte sind westlich Flechtorf in der Gemeinde Lehre, nördlich Hattorf und östlich Heiligendorf in der Stadt Wolfsburg. Südöstlich liegen die Gemarkungen Glentorf und Boimstorf der Stadt Königslutter.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert.

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

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Sie sind in der kommunalen

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen 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.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die gemeindliche Planung bewegen muss.

Landesplanung

Derzeit gilt das **Landes-Raumordnungsprogramm** i.d.F. vom 26.09.2017 Seine Fortschreibung wurde mit der Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten am 27.11.2019 begonnen¹. Im Folgenden sind die wesentliche Zielvorgaben [Z] des LROP 2017 sowie ggf. des LROP-Änderungsentwurfs für das südwestliche Gemeindegebiet genannt. An die Bezeichnung der Festlegungskategorie schließen sich die Nennung des betroffenen Kapitels der beschreibenden Darstellung des LROP und genauere Angaben des Festlegungsinhalts an. Abschließend steht die Auseinandersetzung der vorliegenden Planung mit dem Ziel der Raumordnung.

Im Kap. 2.2 wird das siedlungsstrukturelle System der Zentralen Orte mit Oberzentren für die Versorgung des spezialisierten höheren Bedarfs, der Mittelzentren für die Versorgung des gehobenen Bedarfs und der Grundzentren zur Versorgung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs definiert. Konkret festgelegt werden im LROP die Standorte der Ober- und Mittelzentren. Die zu Lehre nächstliegenden sind die räumlich angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie die Mittelzentren Helmstedt (Kreisstadt) und Gifhorn. Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen (Kap. 1.2). In Metropolregionen sollen gemeinsame Entwicklungsstrategien zur Stärkung der Innovations- und internationalen Wettbewerbsfähigkeit, der Leistungsfähigkeit der internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknoten sowie zum Ausbau von Arbeitsmarkt-, Wissenschafts-, Bildungs- und Kulturschwerpunkten erarbeitet werden. Die geplante Logistik- und Gewerbenutzung steht nicht in Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung der zentralen Orte bzw. der Metropolregion.

- Vorranggebiete Biotopverbund sowie Biotopverbund (linienförmig) – Kap. 3.1.2, bestehend aus den später genannten Natura-2000-Gebieten sowie aus den folgenden Naturräumen:
 - Auenraum der Schunter,
minimal ca. 740 m nördlich bis westlich des Geltungsbereichs 1 sowie ca. 40 m nordöstlich des Geltungsbereichs 3,
 - Auenraum des Teichgrabens,
nordöstlich des Geltungsbereichs 1 in ca. 2,3 km,
 - Auenraum des Sandbachs (nur LROP-Änderung),
ca. 1,6 km südlich des Geltungsbereichs 1 gelegen.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen und der genannten Entfernungen ist nicht zu erwarten, dass die vorliegende Planung diesen Zielen der Raumordnung entgegensteht.

¹ LROP: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen i.d.F. vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378).
LROP-ÄNDERUNG: Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen.
Sachstand: Entwurf Dez. 2020; aktueller Verfahrensstand (06.2021):
Auswertung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- Natura-2000-Gebiete – Kap. 3.1.3:
 - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48; teilweise deckungsgleich mit den FFH-Gebieten 101 und 102).
Ca. 2,6 km nordwestlich, 2,1 km nördlich und 4,8 km nordöstlich des Geltungsbereichs 1 gelegen.
Es handelt sich um großflächige, relativ struktur- und altholzreiche Eichen-Hainbuchenwälder und Buchenwälder auf frischen bis feuchten Böden. Schutzziel ist der Populationserhalt folgender Vogelarten: Eisvogel, Mittelspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Wendehals, Neuntöter, Nachtigall, Rotmilan, Pirol, Wespenbussard, Grauspecht und Grünspecht.²
Der Geltungsbereich 1 (Eingriffsfläche) wird in den Umweltkarten Niedersachsen³, Kartierungen der wertvollen Bereiche, nicht aufgeführt. Eine besondere Bedeutung für die Integrität der Schutzziele des Vogelschutzgebiets ist daher und aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101; teilweise deckungsgleich mit dem VSG V48). Ca. 2,1 km nördlich des Geltungsbereichs 1.
Es handelt sich um großflächige Eichen-Hainbuchenwälder auf frischen bis feuchten Böden, durchzogen von einigen Bächen. Stellenweise Übergänge zu Buchenmischwäldern. Einige Waldwiesen; kleinflächig Sumpf- und Bruchwald; mehrere Teiche. U.a. der Populationserhalt des Kammmolchs ist Schutzziel des Gebiets.⁴
Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebiets zum Geltungsbereich 1 (Eingriffsfläche) und des Umstands, dass die A 2 und die Siedlungsfläche Wendhausens dazwischenliegen, ist zu erwarten, dass die Integrität der Schutzziele des Gebiets gewahrt wird.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102; teilweise deckungsgleich mit VSG V48).
Ca. 4,8 km nordöstlich des Geltungsbereichs 1 gelegen.
Es handelt sich um feuchte Eichen-Hainbuchenwälder sowie diverse Mischwälder aus Buche, Eiche, Edellaubholz sowie standortfremden Nadelbäumen auf wechselfeuchten, tonigen Standorten. In ehemaligen Munitionsbunkern Fledermausquartiere. Waldwiesen. Der Populationserhalt folgender Tierarten ist Schutzziel des Gebiets: Kammmolch, Eremit, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr und Wildkatze.⁵
Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebiets zum Geltungsbereich 1 ist zu erwarten, dass die Integrität der Schutzziele des Gebiets gewahrt wird.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367).
Ca. 3,3 km südöstlich des Geltungsbereichs 1 gelegen.

² VSG V48: EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401 ; landesinterne Nr. VSG V48) Standarddatenbogen. Hannover, 06.2011.

³ UMWELTKARTEN Niedersachsen: Thema 'Natur', Unterthema 'Wertvolle Bereiche'. Abfrage 07.2020.

⁴ FFH 101 (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101; teilweise deckungsgleich mit VSG V48): Standarddatenbogen. Hannover, 04.2019.

⁵ FFH 102.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Es handelt sich um ein Gebiet von jungen Aufforstungen durchsetzter Restflächen artenreicher Pfeifengras-Wiesen auf basenreichen Standorten. Im Nord- und Westteil trockeneres Grünland (magere Mähweiden). Tierarten gehören nicht zu den Schutzziele des Gebiets.⁶

Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebiets zum Geltungsbereich 1 ist zu erwarten, dass die Integrität der Schutzziele des Gebiets gewahrt wird.

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen bei Schapen, Schapener Forst" (EU-Kennzahl DE3729-301; landesinterne Nr. 103).
Ca. 1,6 km südlich des Geltungsbereichs 1 gelegen.

Es handelt sich um eine kleine, aber sehr gut ausgeprägte Pfeifengraswiese auf basenreichem Standort. Nördlich angrenzend nährstoffreicher Grünlandstreifen. Ansonsten überwiegend feuchter Eichen-Hainbuchenwald, kleinflächig bodensaurer Buchenwald. Der Populationserhalt folgender Tierarten ist Schutzziel des Gebiets: Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr.⁷

Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebiets zum Geltungsbereich 1 ist zu erwarten, dass die Integrität der Schutzziele des Gebiets gewahrt wird.

- EU-Vogelschutzgebiet (DE3729-332; landesinterne Nr. V49) deckungsgleich mit Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Riddagshäuser Teiche"(EU-Kennzahl DE3729-332; landesinterne Nr. 366).

Die beiden Gebiete liegen ca. 3,2 km südwestlich des Geltungsbereichs in der Stadt Braunschweig.

Es handelt sich um ein Gebiet mit mehreren alten, meso- und eutrophen Stau- teichen mit Verlandungs- und Unterwasservegetation. Ausgedehnt Röhrichte, Riede, eingestreut Bruchwälder, Weidengebüsche und Feuchtgrünland. Im Süden Eichen-, Birken- und Buchen-Mischwälder. Der Populationserhalt folgender Tierarten ist Schutzziel des Gebiets: Kammmolch, Eremit, Schlammpeitzger, Mopsfledermaus, Großes Mausohr sowie von 48 Vogelarten.⁸

Der Geltungsbereich 1 wird in den Umweltkarten Niedersachsen⁹, Kartierungen der wertvollen Bereiche, nicht aufgeführt. Eine besondere Bedeutung für die Integrität der Schutzziele des Vogelschutzgebiets ist daher nicht zu erwarten.

- o Vorranggebiet Rohstoffgewinnung – Kap. 3.2.2 Ziffer 06 Sätze 12ff:

- Ölschieferlagerstätte nordwestlich Wendhausens,
ca. 1,4 km zum Geltungsbereich 1.
- Ölschieferlagerstätte zwischen Flechtorf und Schandelah
ca. 2,7 km südöstlich des Geltungsbereichs 1, ca. 1,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs 2 und ca. 2,0 km westlich des Geltungsbereichs 3.

Aufgrund der Entfernung der Grenzen der Lagerstätten zu den Geltungsbereichen ist mit einer Beeinträchtigung des Ziels der Raumordnung nicht zu rechnen.

⁶ FFH 367.

⁷ FFH 103.

⁸ FFH 366 und deckungsgleich
VSG V49:

Gemeinsamer Standarddatenbogen. Hannover, 10.2014

⁹ UMWELTKARTEN Niedersachsen: Thema 'Natur', Unterthema 'Wertvolle Bereiche';
Abfrage 07.2021.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- Hauptisenbahnstrecke – Kap. 4.1.2: Im Verlauf der DB Strecke Nr. 1956 (Braunschweig –) Weddel – Fallersleben (– Wolfsburg), "Weddeler Schleife", ca. 3,2 km östlich bis südlich des Geltungsbereichs 1 sowie ca. 4,4 km westlich des Geltungsbereichs 2.
Aufgrund der Entfernung der Hauptisenbahnstrecke zu den Geltungsbereichen ist mit einer Beeinträchtigung des Ziels der Raumordnung nicht zu rechnen.
- Autobahnen – Kap. 4.1.3: Im Verlauf der A 2 nördlich angrenzend des Geltungsbereichs 1 sowie im Verlauf der A 39 ca. 1,4 km westlich des Geltungsbereichs 2.
Durch die im Geltungsbereich 1 getroffene Festsetzung zum Schallschutz können dort die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Ziele der Raumordnung gewahrt werden.

Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm 2008 im Stand seiner 1. Änderung**. Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP¹⁰. Dazu werden aktuell einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und ein Vorentwurf der Neuaufstellung erstellt.

Die im folgenden genannten Festlegungen sind mit Bezug auf die in diesem Bauleitplan bestimmten Logistik- und Gewerbenutzungen und die räumliche Umgebung in der Ortschaft Wendhausen wiedergegeben. Die jeweils zugehörigen Kapitelangaben aus der beschreibenden Darstellung des RROP stehen nach der Angabe, ob es sich um ein Ziel [Z] oder einen Grundsatz [G] der Raumordnung handelt. Abschließend folgt die Auseinandersetzung der vorliegenden Planung mit der jeweiligen Festlegung, ggf. auch unter Berücksichtigung des FREK.

Die im LROP genannten Ziele der Raumordnung [Z] sind grundsätzlich in die Festlegungen der RROP als Ziele zu übernehmen. Das System der zentralen Orte wird für den Kernort Lehre um die Funktionszuweisung als Grundzentrum für das Gemeindegebiet [Z – II 1.1.1 (8)] ergänzt. Die Auswirkungen des Systems der Zentralen Orte und die des Strukturprinzips der dezentralen Konzentration auf die gemeindliche Bauentwicklung ergeben sich aus folgender Festlegung: *"¹Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. ²Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" [Z – II 1.1.1 (3)].* Im folgenden Kapitel werden die Siedlungsschwerpunkte 'Zentrale Orte' ergänzt mit privilegierten Siedlungsentwicklungen entlang von Siedlungsachsen: *"³Des Weiteren ist die Siedlungsentwicklung im Großraum Braunschweig vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von RegioBuslinien verfügen, zu konzentrieren" [Z – II 1.1.2 (2)].*

Wendhausen liegt aufgrund der Verbindungen durch die L 295 und die RegioBuslinie 230 auf der Siedlungsachse Braunschweig – Wolfsburg. Zudem hat die Gemeinde Lehre

¹⁰ RROP: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) vom 20.12.2007, in Kraft getreten am 05.05.2008.

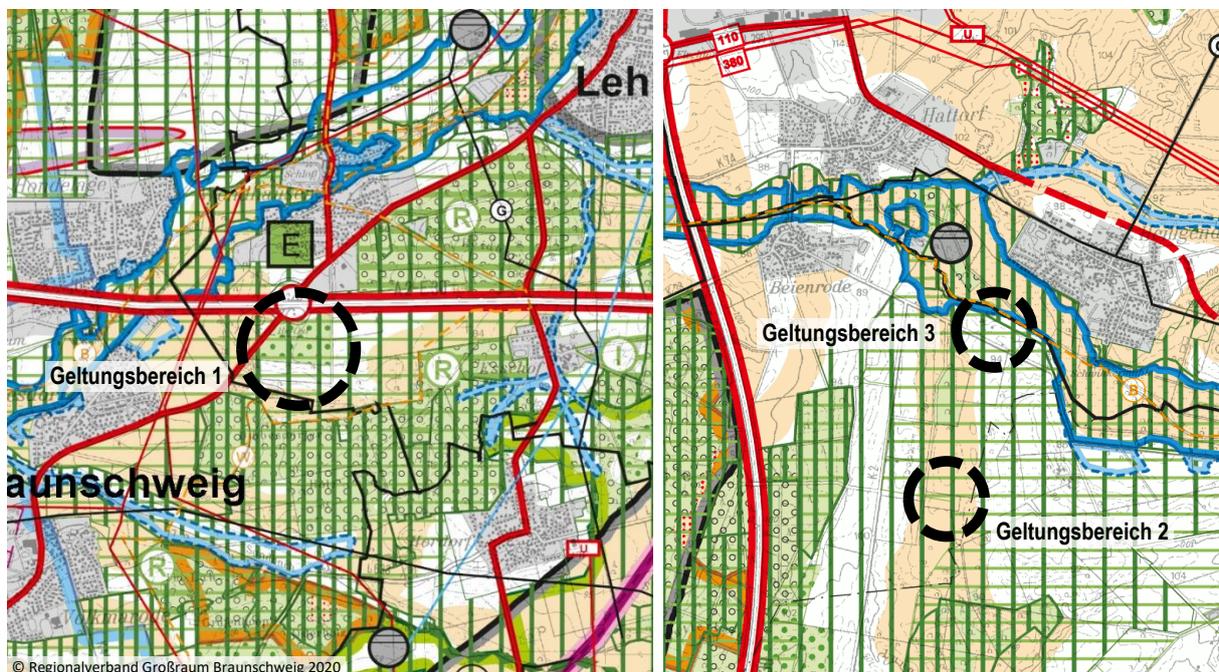
RROP, 1. Änd.: 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" vom 14.03.2019, in Kraft getreten am 02.05.2020.

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

mit ihrem Flächennutzungsplan den Ortschaften Wendhausen und Flechtorf den grundzentralen räumlichen Siedlungsschwerpunkt für die Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen, da in der Ortschaft Lehre, dem Grundzentrum, aufgrund der gegebenen naturräumlichen Situation eine dem Grundzentrum adäquate Siedlungsentwicklung zur Schaffung von Arbeitsstätten räumlich nicht möglich ist. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre, sie ist am 12.03.2010 wirksam geworden, wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Planung als sonstige Sonderbaufläche "Logistikzentrum & Autohof" dargestellt. Die FNP-Änderung wurde aus dem auch heute noch gültigen RROP 2008 in Abstimmung mit dem Träger der Regionalplanung entwickelt. Da wiederum der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist er auch an die Ziele der regionalen Raumordnung angepasst.

Abb. 1 & 2: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (einschließlich 1. Änderung): Zeichnerische Darstellungen im Planungsraum. (Markierung: Lage der Geltungsbereiche; Verkleinerung o.M.).



In der zeichnerischen Darstellung sind im Umkreis der Geltungsbereiche folgende Vorranggebiete und Standortfunktionen als Ziele der Raumordnung [Z] sowie die Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Raumordnung [G] festgelegt.

- Standortfunktion "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" im Ort Wendhausen [Z – III 2.4 (10)]. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 2. Es kann daher keine Freiraumfunktion zur Erholung übernehmen. Die Gemeinde hat sich mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans auch nicht für eine bauliche Entwicklung im Sinne der Standortfunktion, sondern für einen Arbeitsstättenschwerpunkt im Zusammenhang mit der Lage an der A 2 entschieden. Die Standortfunktion "Entwicklungsaufgabe Erholung" soll nach dem Freiraumentwicklungskonzept (FREK) in der RROP-Neuaufstellung nicht mehr für den Ort Wendhausen festgelegt werden.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- Vorranggebiete "Natura-2000" [Z – III 1.3 (1)]:

Im RROP 2008 sind gegenüber den im Abschnitt LROP genannten Natura-2000-Gebieten keine weiteren festgelegt worden. Die im Abschnitt LROP vorgenommene Benennung der jeweiligen Schutzziele und die Diskussion der Zielvereinbarkeit der vorliegenden Planung mit ihnen wird an dieser Stelle nicht wiederholt. Die beiden Aspekte können dort nachgelesen werden. Es hatten sich dort keine Anhaltspunkte für Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung der Natura-2000-Gebieten ergeben. Der Vollständigkeit halber werden an dieser Stelle die Gebiete aufgelistet:

 - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48; teilweise deckungsgleich mit den FFH-Gebieten 101 und 102).
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101; teilweise deckungsgleich mit dem VSG V48).
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102; teilweise deckungsgleich mit VSG V48).
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367).
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen bei Schapen, Schapener Forst" (EU-Kennzahl DE3729-301; landesinterne Nr. 103).
 - EU-Vogelschutzgebiet (DE3729-332; landesinterne Nr. V49) deckungsgleich mit Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Riddagshäuser Teiche"(EU-Kennzahl DE3729-332; landesinterne Nr. 366).
- Vorranggebiet "Natur und Landschaft" [Z – III 1.4 (6)/(8)]:

Südlich des Geltungsbereichs in ca. 330 m: Dibbesdorfer Holz.
Ziel der Raumordnung nicht berührt. Das Vorranggebiet soll nach dem Freiraumentwicklungskonzept (FREK) in der RROP-Neuaufstellung bis an den Geltungsbereich 1 herangeführt werden.
- Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" [G – III 1.4 (9)]:
 - Geltungsbereich 1 und seine Umgebung.
Da die bauliche Nutzung aus dem FNP entwickelt wird, wird der Grundsatz der Raumordnung weiterhin hinter die Planungsabsicht zurückgestellt. Das Vorbehaltsgebiet soll nach dem Freiraumentwicklungskonzept (FREK) in der RROP-Neuaufstellung auf die Ausdehnung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets HE 18 "Essehofer Holz" zurückgenommen werden.
 - Geltungsbereiche 2 und 3 sowie Umgebung.
Planung ist mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar.
- Vorbehaltsgebiet "Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils" [G – III 2.2 (6) sowie III 3 (3)]: Geltungsbereich 1 und südöstlich angrenzend.

Da die Planung aus dem FNP entwickelt wird, wird der Grundsatz der Raumordnung weiterhin hinter das Planungsziel zurückgestellt. Im Übrigen soll das Vorbehaltsgebiet nach dem Freiraumentwicklungskonzept (FREK) in der RROP-Neuaufstellung aufgegeben werden.
- Vorbehaltsgebiet "Erholung" [G – III 2.4 (5)]:
 - Geltungsbereich 1 sowie Umgebung südlich und nordwestlich der Autobahn.
Da die Planung aus dem FNP entwickelt wird, wird der Grundsatz der Raumordnung weiterhin hinter das Planungsziel zurückgestellt. Das Vorbehaltsgebiet soll

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- nach dem Freiraumentwicklungskonzept (FREK) in der RROP-Neuaufstellung auf Flächen südwestlich des Geltungsbereichs zurückgenommen werden.
- Geltungsbereiche 2 (teilweise) und 3 sowie Umgebung.
Planung ist mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar.
 - Vorranggebiet "Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" [Z – III 2.4 (4)]:
Waldflächen in ca. 280 m östlich des Autohofs Wendhausen sowie in ca. 700 m südöstlich des Geltungsbereichs 1 westlich Essehofs. Da die vorliegende Planung aus dem wirksamen FNP entwickelt wird, ist ihre Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung bereits festgestellt. Die Vorranggebietskategorie "Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" soll nach dem Freiraumentwicklungskonzept (FREK) in der RROP-Neuaufstellung zudem grundsätzlich aufgegeben werden.
 - Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg" [Z – III 2.4 (12)/(13) sowie IV 1.5 (2)]:
 - Geltungsbereich 1: Wanderweg entlang des ca. 700 m südöstlich entfernten Waldes und nördlich des Dibbesdorfer Holzes.
Da die Planung aus dem wirksamen FNP entwickelt wird, ist die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit dem Ziel der Raumordnung bereits festgestellt.
 - Geltungsbereiche 3: Bootswanderweg in der Schunter.
Planung ist mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar.
 - Vorranggebiet "Hochwasserschutz" [Z – III 2.5.4 (4)]:
Im Auenraum der Schunter, nördlich an den Geltungsbereich 3 angrenzend.
Planung ist mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar.
 - Vorranggebiete "Autobahn", "Anschlussstelle" und "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" [Z – IV 1.4 (2)]:
Verläufe der A 2, A 39 und L 295 sowie Anschlussstelle Nr. 57 "Braunschweig Ost".
Durch die im Geltungsbereich 1 getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sowie die Ziele der Raumordnung gewahrt werden.
 - Vorranggebiet "Verkehrsflughafen" [Z – IV 1.7 (1)]:
Flughafen Braunschweig – Wolfsburg ca. 3,3 km westlich des Geltungsbereichs 1.
Der Geltungsbereich 1 liegt teilweise in einer Bauhöhenbeschränkungszone des Flughafens. Aufgrund der Entfernung und der Begrenzung der Gebäudehöhen auf 18 m sowie eines Werbepylons auf 20 m ist die Planung mit dem Ziel der Raumordnung des Vorranggebiets "Verkehrsflughafen" vereinbar.
 - Vorranggebiet "Leitungstrasse" [Z – IV 3.3 (3)]:
Zwei 110 kV Leitungstrassen westlich in ca. 540 m. Da die Planung aus dem wirksamen FNP entwickelt wird, ist die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung bereits festgestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes-Raumordnung wie der regionalen Raumordnung vereinbar ist.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Von den Geltungsbereichen der vorliegenden Planung über insgesamt rd. 24,6 ha liegt der wesentliche Teilbereich 1, im südlichen Außenbereich der Ortschaft Wendhausen, südöstlich der Autobahnanschlussstelle Nr. 57 "Braunschweig Ost" der A 2 an die L 295

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

und umfasst etwa 14,1 ha. Er wurde bisher nicht durch einen Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung überplant. Für die dort beabsichtigte bauliche Nutzung werden im Wesentlichen sonstige Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" (SO) und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch einen Straßenanschluss an die freie Strecke der L 295.

Die Teilbereiche 2 und 3 beinhalten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den baulichen Eingriffen des Teilbereichs 1. Sie liegen südöstlich Beienrodes. Der Teilbereich 2 umfasst eine Grundfläche von rd. 5,0 ha, der Teilbereich 3 von rd. 5,5 ha.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre ist in den Teilbereichen 2 und 3 der vorliegenden Planung im Stand der Neuaufstellung seit dem 18.12.2003 und im Teilbereich 1 im Stand der 5. Änderung seit dem 12.03.2010 wirksam. Im Teilbereich 1 stellt er eine Sonderbaufläche "Logistikzentrum & Autohof", die überörtliche Hauptverkehrsstraße L 295, eine Bauhöhenbeschränkung des Verkehrsflughafens Braunschweig – Wolfsburg, die Altlast Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd", eine ehem. Bauschuttdeponie südlich des vorhandenen Feldwegs, sowie die Fläche einer wiederverfüllten Abbaustätte nördlich des Feldwegs dar. In den Teilbereichen 2 und 3 ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, im Wesentlichen sonstige Sondergebiete "Logistik und Gewerbe", Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind aus diesen Darstellungen ableitbar.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB, die örtliche Bauvorschrift auf Grundlage des § 84 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Sie werden nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzungen durch den Rat der Gemeinde (§ 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG) beschlossen. Rechtliche Grundlagen ihrer Aufstellung und der im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 5 des G vom 16.12.2021 (Nds. GVBl. S. 911).

Der Bebauungsplan ist im Teilbereich 1 im Maßstab 1:1.000 und in den Teilbereichen 2 und 3 im Maßstab 1:2.500 gezeichnet. Die Kartengrundlagen sind Auszüge aus dem amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), aufbereitet durch das Büro der Vermesser Schmidt und Sjuts GbR, Braunschweig.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Logistikzentrum Wendhausen" mit örtlicher Bauvorschrift ist notwendig, um auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung im etwa 14,1 ha großen Teilbereich 1 die Fläche der baulichen Nutzung durch Logistikbetriebe und weitere ausgewählt definierte Gewerbenutzungen planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

- | | |
|---------|---|
| 12,5 ha | sonstige Sondergebiete "Logistik und Gewerbe", |
| 1,5 ha | Straßenverkehrsflächen und |
| 11,3 ha | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (brutto) sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |

Im Teilbereich 1 liegen ein ehemaliger landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, nördlich davon eine wiederverfüllte Bodenabbaustätte (Fläche ist frei von einer Rekultivierungspflicht) und südlich des Wirtschaftswegs eine abgedeckte ehemalige Bauschuttdeponie (Altlast Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd"). Die Teilbereiche 2 und 3 werden landwirtschaftlich genutzt.

Um die Erschließung des Teilbereichs 1 durch eine Anbindung an die Landesstraße L 295 zu sichern, wird gemäß § 38 Abs. 1 NStrG ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Die Gemeinde Lehre macht von der Möglichkeit nach § 38 Abs. 3 NStrG Gebrauch, die erforderliche Planfeststellung durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu ersetzen. Dabei sind auch die Belange der Bundesautobahn im Bereich der Anschlussstelle Nr. 57 "Braunschweig-Ost" zu berücksichtigen. Zur Ermittlung und Abstimmung der verkehrlichen Erschließung wurden ein Verkehrsgutachten und eine Straßenplanung erstellt. Diese bilden die Grundlage der Abstimmung mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern.

In Hinblick auf mögliche Lärmimmissionen in den umgebenden Orten der vorliegenden Planung durch die gewerblichen Nutzungen der Baugebiete und deren resultierende Verkehre sowie vor dem Hintergrund möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm der A 2 und der L 295 auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse in den geplanten Baugebieten wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse nach Abwägung der Gemeinde in die Planungsüberlegungen eingeflossen sind.

Zur Beurteilung des planerischen Eingriffs in den Naturhaushalt ist eine fachplanerische Biotoptypkartierung mit Kartierung der betroffenen Fauna sowie eine Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange erstellt worden. Die Ergebnisse sind ebenfalls in die Planung eingeflossen.

In den Sondergebieten der vorliegenden Planung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), sowie durch die textlichen Festsetzungen Ziffern 4.1 (Überschreitung der GRZ ist unzulässig) und 4.2 (auf 9.500 m² GRZ = 1,0) eine maximal versiegelbare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 101.971 m² erreicht. Damit besteht für die Planung gemäß der Kennzeichnung zur Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des (Bundes-) Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung) durchzuführen. Die vorliegende Planung unterliegt ferner wegen der Neuplanung einer Einmündung in die L 295 und der entsprechenden Kennzeichnung der Nr. 5 der Anlage 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG sowie i.V.m. § 2 Abs. 2 NUVPG ebenfalls der Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Gemäß § 50 UVPG wird die Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Denen entsprechend führt die Gemeinde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Begründung der Festsetzungen

2.1.1 Baugebiete

Sonstige Sondergebiete "Logistik und Gewerbe"

> Art der baulichen Nutzung

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans zur Umsetzung des Planungsziels ist die Festsetzung der sonstigen Sondergebiete (SO) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Logistik und Gewerbe". Die Sondergebiete umfassen insgesamt eine Fläche von 12,5 ha, die sich auf 5,9 ha im SO₁ und 6,6 ha im SO₂ aufteilen. Die Zweckbestimmung und damit der Nutzungszweck der Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" müssen aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche "Logistikzentrum und Autohof" entwickelbar sein. Die textliche Festsetzung Ziffer 1 des vorliegenden Bebauungsplans stellt die notwendige und die gewünschte Konkretisierung bzw. Gliederung der Art der baulichen Nutzung her. Es sind Gewerbebetriebe des Transportwesens, Lagerhäuser und Lagerplätze, Gewerbebetriebe zur Pflege, Instandhaltung oder Reparatur von Kraftfahrzeugen, Einrichtungen von Ver- und Entsorgungsbetrieben, Baugewerbe sowie Groß- und Versandhandel zulässig. Mit dieser Auswahl kann eine Nachfrage gerade in diesen Wirtschaftssegmenten an einem Standort mit hervorragenden Bedingungen des Straßenanschlusses bedient werden. Mit dem festgesetzten Nutzungskanon, insbesondere dem Verzicht auf Einzelhandel, wird der regionalplanerischen Disposition der dezentralen Konzentration von Gewerbeflächen als Arbeitsstättenschwerpunkten und den wohnortnahen Schwerpunkten des endverbraucherbezogenen Einzelhandels entsprochen.

Zulässig sind ferner Anlagen zu Nutzung erneuerbarer Energien, als Grundlage einer gewollt nachhaltigen Gewerbetätigkeit in den Baugebieten. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung mit einem Werbeturm für Werbeanlagen gebietsansässigen Gewerbes, zur angemessenen Berücksichtigung des gewerblichen Grundbedürfnisses nach Werbung, sowie durch Mobilfunkmasten zur Möglichkeit der ausreichenden Versorgung mit Mobilfunk. Dabei muss in Hinblick auf den Werbeturm auch der Belang der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit und infolge dessen die Richtlinie zu Werbung an (Bundes-) Autobahnen¹¹ berücksichtigt werden, weshalb nur ein Werbeturm zulässig ist.

¹¹ RICHTLINIEN ZUR WERBUNG AN (BUNDES-) AUTOBAHNEN aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht vom 17.09.2001. In: ARS-Nr. 32/2001 (VkBf. AT S. 463).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Die Richtlinie dient dazu die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs an Bundesfernstraßen zu erhöhen. Die Grundsätze der Regelungsinhalte gelten aber auch an Landes- und Kreisstraßen. Daher dürfen Werbeanlagen wie Gebäude oder andere bauliche Anlagen in der von Bebauung freizuhaltenen Fläche ('Anbauverbotszone') nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone reicht gem. § 9 FernStrG 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 2 (Einschließlich Fahrbahnen von Anschlussstellen) sowie gem. § 24 NStrG 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 295. Darüberhinausgehend gilt für bauliche Anlagen und Nutzungen in einem Bereich von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der A 2 bzw. von 40 m zum Rand der L 295 ('Anbaubeschränkungszone') ein allgemeiner Genehmigungsvorbehalt unter dem Aspekt der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs durch die Straßenbaulastträger. Nach der genannten Richtlinie, Kap. 3.4.2. – "Unzulässigkeit besonderer Werbeanlagen und Werbemaßnahmen" gilt:

Unzulässig sind auch am Ort der Leistung (Betriebsstätte) insbesondere folgende auf den Autobahnverkehr einwirkende Werbeanlagen und Werbemaßnahmen:

- Prismenwendeanlagen,
- Lauflichtbänder,
- Rollbänder,
- Filmwände,
- statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen,
- Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern u.Ä.),
- akustische Werbung,
- luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons.

Zum Berücksichtigen des Schallschutzes der vorhandenen Nutzungen der Umgebung wie der geplanten Nutzung in den Baugebieten wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹² (siehe auch Kap. 2.6 – Immissionsschutz Schall).

Das Schallgutachten hat aufgezeigt, unter welchen Rahmenbedingungen die geplanten Baugebiete realisierbar sind. Zu ihnen gehören die in der textlichen Festsetzung Ziffer 3 vorgegebenen maximalen flächenbezogenen Emissionskontingente sowie die flächenbezogenen Zusatz-Emissionskontingente im Richtungssektor 40° bis 330° (Mittelpunkt-Koordinate E: 611062/ N: 5796490; Nord=0°=360°). Die flächenbezogenen Emissionskontingente ermöglichen die geplante Logistik- und Gewerbenutzung der Baugebiete unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im nächstgelegenen Ort Wendhausen. Aufgrund der größeren Entfernungen der weiteren umgebenden Orte war es möglich, die Zusatz-Emissionskontingente im Richtungssektor 40° bis 330° festzusetzen, um unter Einhaltung des relevanten Schallschutzes die gewerbliche Nutzung des Plangebiets nicht übermäßig zu beschränken.

Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung wird auch zu einer Zunahme des Straßenverkehrs und damit des Verkehrslärms führen. Auch diese Belastung wurde durch das Schallgutachten näher untersucht. Dabei haben sich für die maßgebenden Immissionsorte in Wendhausen Erhöhungen der Beurteilungspegel von maximal 0,1 dB(A) ('Prognoseplanfall') gegenüber den zu erwartenden Immissionssituationen ohne das geplante Baugebiet ('Prognosenullfall') ergeben. Die Höhe der Zunahme ist für sich genommen unproblematisch, da die Differenz von 0,1 dB(A) an der Grenze der technischen Reproduzierbarkeit

¹² BMH – Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH:
Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Logistikzentrum Wendhausen" in der Ortschaft Wendhausen, Gemeinde Lehre. Gutachten Nr. 08236/l. Garbsen, 12.07.2021.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

und unterhalb der Hörbarkeitsschwelle liegt. Die sich ergebenden Beurteilungspegel an den vier maßgebenden Immissionsorten in Wendhausen überschreiten im Prognosenullfall bereits die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete deutlich. Bei einem Vergleich mit den Sanierungsgrenzwerten (SGW) der Verordnung "Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" (VLärmSchR 97) für allgemeine Wohngebiete ergeben sich nur noch am Immissionsort 1A Überschreitungen der Beurteilungspegel über die Sanierungsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete, sowohl zur Tag- wie auch zur Nachtzeit. Da aber auch in Mischgebieten (MI) das Wohnen eine Regelnutzung darstellt und der Beurteilungspegel der Tagzeit am IO 1A unter dem Sanierungsgrenzwert von Mischgebieten liegt, sind tagsüber die Auswirkungen mit den allgemeinen Anforderungen an den Schallschutz vereinbar. Der Beurteilungspegel der Nachtzeit des Prognoseplanfalls ist nicht höher als der des Prognosenullfalls. Es findet also nachts keine Verschlechterung der Immissionssituation durch die Verkehre der geplanten Baugebietsnutzungen statt. An der Immissionssituation des außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung liegenden Immissionsortes IO 1 können mit Festsetzungen des Geltungsbereichs keine Verbesserungen erreicht werden. Eine maßgebliche Verschlechterung der Situation liegt rechnerisch nicht vor. Die Planung ist daher mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar.

Die Berechnungen des Gutachtens über die Schallimmissionen innerhalb der sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" zeigen deutliche Lärmemissionen aufgrund des Verkehrs der Umgebung, insbesondere der A 2. Die festgestellten Grenzen unterschiedlicher Lärmpegelbereiche wurden in die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans nach Vorgabe durch den Fachplaner übernommen. Die textlichen Festsetzungen Ziffer 4 treffen Regelungen zum baulichen Schallschutz, bei deren Einhaltung sichergestellt ist, dass in dieser Immissionssituation die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für schutzbedürftige Nutzungen in Gebäuden gewahrt werden können.

Die Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser sowie Elektrizität wird durch Erweiterung der nördlich der Autobahn im Gewerbegebiet Wendhausen liegenden Leitungsnetze erfolgen können. Die Ableitung der Niederschlagswasser wird durch die textliche Festsetzung Ziffern 7.10 und 7.11 begrenzt, zum Schutz der nachfolgenden Netzkapazitäten. Verschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von den privaten Straßen und Erschließungsflächen, werden zusammen mit dem Schmutzwasser der Abwasserbehandlung zugeführt. Unverschmutztes Niederschlagswasser können nach Absprache mit dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr und nach wasserrechtlicher Genehmigung über die Straßenseitengräben entlang der L 295 nach Süden und darauffolgend nach Westen in die Schunter abgeleitet werden. Die Einleitung unverschmutzter Niederschlagswasser in das südöstlich liegende Gewässer, ein gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, ist grundsätzlich möglich. Sie benötigt aber naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungen, die an Voraussetzungen bspw. in Bezug auf Einleitmenge und Sicherstellung der Verschmutzungsfreiheit auch im Havariefall (z.B. Brandbekämpfung) geknüpft sind.

> Maße der baulichen Nutzung

Versiegelung

Der Bebauungsplan setzt als Maße der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 4.1 wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass ein Überschreiten der GRZ von 0,8 im Allgemeinen unzulässig ist. Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 4.2

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

wird lediglich für die Anlage von gebietsinternen Erschließungsstraßen auf 9.500 m² eine GRZ von 1,0 bestimmt, um den Versiegelungsumfang der Verkehrsflächen angemessen zu berücksichtigen.

Die GRZ von 0,8 ermöglicht eine Versiegelung der Grundstücke durch Haupt- und Nebenanlagen von bis zu 80 % der Grundstücksflächen. Durch diesen hohen Wert wird einerseits sichergestellt, dass die Baugebiete ihrer Zweckbestimmung entsprechend umfangreich genutzt werden können. Andererseits wird damit vorgegeben, dass mit einem Anteil von 20 % der Grundstücksflächen in den Baugebieten ein Mindestmaß an räumlicher Gliederung und Eingriffsminimierung durch Freiflächengestaltung im Plangebiet stattfindet. Als Resultat der Festsetzungen wird im Geltungsbereich 1 eine versiegelbare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 10,2 ha erreicht.

Bauhöhe

Die Regelungen der Höhe baulicher Anlagen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in allen Baugebieten im Allgemeinen einheitlich mit der Oberkante (OK) als Höchstmaß von 18 m über dem Bezugspunkt bestimmt. Von dieser Höhenregelung sind die Höhen des zulässigen Werbeturms und von Mobilfunkmasten ausgenommen, da für sie eigene Regelungen getroffen wurden. Bei maximalen Gebäudehöhen dieser Größenordnung lassen sich einerseits die beabsichtigten Logistik- und anderen gewerblichen Nutzungen in hohen Hallen realisieren. Andererseits ermöglicht die Höhenbegrenzung eine Eingliederung der zukünftigen Bebauungen in den Zusammenhang der vorhandenen Gebäude der nördlich der Autobahn gelegenen Bebauungsplangebiete "Gewerbegebiet" und "Autorastpark Wendhausen". Die Höhe von 18 m führt auch dazu, dass der Baumbestand der Umgebung, insbesondere an der L 295 und südwestlich des Plangebiets, einen Sichtschutz entfalten kann. Die Höhenbegrenzung dient damit auch einer geringeren optischen Wahrnehmbarkeit der Baugebiete im Landschaftsbild. Das Terrain erreicht im Südosten im SO₂ den höchsten Punkt mit gut 90 m ü.NHN (Abfragen 14.06.2021: www.GeoLife.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – LGLN). Mit dem festgesetzten Bezugspunkt von 89 m ü.NHN wird die vorhandene höchste Höhe weitestgehend aufgegriffen. Die leichte Unterschreitung wird in Kauf genommen, da bei der Bebauung ggf. auch eine geringe Geländeabgrabung möglich ist, um auf die maximal zulässige Höhe kommen zu können.

Die maximale Oberkante (OK) des zulässigen Werbeturms wird in Analogie zu den Bestimmungen der Richtlinie zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen¹³ festgesetzt auf 20 m über Bezugspunkt. Bezugspunkt ist richtlinienkonform der nächstgelegene Punkt des Fahrbahnrandes der A 2. Die Festsetzung ist notwendig, da ohne sie mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Einverständnis des Straßenbaulastträgers zu von der Richtlinie abweichenden Maßen gegeben wäre.

Die maximale Oberkante (OK) von Mobilfunkmasten wird auf die technisch erforderliche Höhe über Bezugspunkt begrenzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Geländeoberfläche seines Standorts. Durch diese Festsetzungen sollen technisch nicht notwendige Masthöhen zum Schutz des Landschaftsbildes verhindert werden. Zur Flexibilisierung der Bebaubarkeit ist auch eine Kombination von Werbeturm und Mobilfunkmast zulässig, soweit die Werbeanlagen die Höhenfestsetzung des Werbeturms einhält.

¹³ RICHTLINIEN ZUR WERBUNG AN (BUNDES-) AUTOBAHNEN aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht vom 17.09.2001. In: ARS-Nr. 32/2001 (VkBl. AT S. 463).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Die aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkanten baulicher Anlagen (allgemein: 18 m; Werbeturm: 20 m; Mobilfunkmasten: technisch erforderliche Höhe) zulässigen Bauwerkshöhen sind mit dem Maximalwert der Bauhöhenbeschränkungszone von 100 m über Flughafenbezugspunkt des Verkehrsflughafens Braunschweig – Wolfsburg vereinbar.

> Bauweise und Baugrenzen

Durch der textlichen Festsetzung Ziffer 5 wird bestimmt, dass in den Baugebieten Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Damit ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung wird getroffen, da Gebäudelängen über 50 m für Logistikbetriebe und andere denkbare Nutzungen typischer Weise notwendig sind und ohne diese Möglichkeit das Planungsziel der Bodennutzung in den Baugebieten nicht erreicht werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO mit Baugrenzen umschlossen. Sie halten im Allgemeinen einen Abstand von 3 m zum Rand der für die Bebauung vorgesehenen Flächen, für eine großzügige und möglichst flexible Nutzbarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung des nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Mindestabstands für Hauptanlagen zu den Grundstücksgrenzen von ebenfalls 3 m. In den Baugebieten werden auch private Erschließungsstraßen angelegt werden. Die Abstände von Bebauung untereinander und der Bebauung zu diesen Erschließungen richtet sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Vom Regelabstand der Baugrenzen von 3 m wird in folgenden Bereichen abgewichen:

- Nördlich der festgestellten gesetzlich geschützten Biotop auf den Flurstücken 504, 505 und 506 wird einheitlich ein vergrößerter Abstand der Baugrenze von 10 m zum Rand des Baugebiets festgesetzt. Damit wird auf die Nähe zum Biotop und den Umstand, dass hier keine abschirmende Bepflanzung geplant wird, durch den vergrößerten Abstand angemessen reagiert und eine Beeinträchtigung verhindert.
- Zur von Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang der A 2 wird die Baugrenze teilweise auf die Grenze der von Bebauung freizuhaltenen Fläche gelegt. Die Nutzung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen durch den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand ist zulässig. Dieses bauleitplanerisch zu berücksichtigen begründet sich durch die Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Zum südwestlich auf dem Flurstück 502/1 angrenzenden Wald wird ein Abstand von 30 m festgesetzt, um den Sicherheitsabstand durch eine Baumfalllänge innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne einer vorbeugenden Gefahrenabwehr vorzusehen.

2.1.2 Verkehrsflächen/ Verkehrserschließung

Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinien

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsflächen von zusammen rd. 1,5 ha fest. Darin sind rd. 1,5 ha der Landesstraße L 295 und rd. 0,1 ha zukünftige Gemeindestraße als Einmündung in die L 295 zum Anschluss der Baugebiete enthalten. Die Ränder der Straßenverkehrsflächen zu anderen Nutzungen werden durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und zeichnerisch hervorgehoben. An den Geltungsbereich grenzt nördlich der Verflechtungsbereich der Anschlussstelle Nr. 57 Braunschweig-Ost der A 2 an die

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

L 295 an. Das Plangebiet ist somit in das regionale und nationale Straßennetz sehr gut eingebunden.

Gemäß § 38 Abs. 1 NStrG unterliegt die erforderliche Aufweitung der Landesstraße für die Einmündung der zukünftigen Gemeindestraße der Planfeststellung. Die Gemeinde Lehre macht allerdings von der Möglichkeit nach § 38 Abs. 3 NStrG Gebrauch, die erforderliche Planfeststellung durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu ersetzen. Dabei sind auch die Belange der Bundesautobahn im Bereich der Anschlussstelle Nr. 57 "Braunschweig-Ost" zu berücksichtigen. Zur Ermittlung und Abstimmung der verkehrlichen Erschließung wurde ein Verkehrsgutachten¹⁴ erstellt und ein Ausbaukonzept der Gebietserschließung erarbeitet¹⁵. Dieses bildet die Grundlage der weiteren Ausbauplanung der Einmündung, in Abstimmung mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern. Die Landesstraße besitzt aktuell einen Fahrstreifen je Fahrtrichtung sowie beidseits je einen kombinierten Geh- und Radweg, abgesetzt von der Fahrbahn durch Grünstreifen. Die Ausbauplanung ist in Anhang 1 verkleinert abgebildet.

Die durch die Straßenplanung der Gebietserschließung beanspruchten Flächen liegen auf den Flurstücken 491 und 498 in der Flur 2 sowie auf den Flurstücken 509 und 516 in der Flur 4, alle Gemarkung Wendhausen. Die Flurstücken 491 und 498 befinden sich im Landeseigentum, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Wolfenbüttel. Das Flurstück 516 ist Eigentum des Bundes, vertreten durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA), Niederlassung Nord + Nordwest (Hannover), und die Autobahn GmbH, Niederlassung Nordwest (Außenstelle Wolfenbüttel). Das Flurstück 509 befindet sich im Eigentum des Projektentwicklers der geplanten Baugebiete. Die Straßenplanung führt dazu, dass teilweise die Eigentumsverhältnisse der drei Straßenbaulastträger den in Anspruch genommenen Flächen neu zugeordnet werden müssen. Eine verkleinerte Abbildung des Grunderwerbsplans sowie des Grunderwerbsverzeichnisses ist in Anhang 2 wiedergegeben. Folgende Änderungen ergeben sich:

- Die Verbreiterung der Fläche der Landesstraße greift auf das Flurstück 516 zu (bisher Bundeseigentum; 882 m²)
- Die geplante Gemeindestraße nimmt folgende Flächen in Anspruch
Flurstücke 491 (106 m² bisher Landeseigentum),
Flurstücke 509 (708 m² bisher Eigentum des Projektentwicklers) und
Flurstücke 516 (882 m² bisher Bundeseigentum).
- Die in den Baugebieten liegende Privatstraße benötigt keine fremden Flächen.

Die einvernehmlich mit der NLStBV-WF ausgearbeitete Vorplanung der Einmündung der Gebietserschließung in die L 295 behält den vorhandenen Straßenaufbau grundsätzlich bei. Die Planung weitet die Verkehrsfläche der L 295 durch die Anlage einer Linksabbiegespur für die Zufahrt in die Baugebiete aus Richtung Nordosten, durch eine Querungshilfe zwischen den Fahrstreifen der L 295 für den Fuß- und Radverkehr (der Linksabbiegespur gegenüberliegend) und durch Bushaltestellen in beiden Fahrtrichtungen in Seitenlage mit Haltebuchten jeweils nach der Einmündung auf. Die Planung folgt der Empfehlung der Verkehrsuntersuchung eines verkehrszeichengeregelten Verkehrs. Eine ggf. bedarfsabhängig erforderliche Nachrüstung einer Lichtsignalanlage

¹⁴ WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH:
Verkehrsuntersuchung zur Erschließung eines geplanten Gewerbegebietes und Logistikzentrums in Lehre-Wendhausen. Ergebnisbericht. Braunschweig, Mai 2021.

¹⁵ WEINKOPF Ingenieure für Bauwesen GmbH:
Gewerbegebiet Wendhausen –Einmündung zur L 295–. Lageplan mit LSA.
Helmstedt, 01.07.2021 (Vorplanung).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

wird planerisch und räumlich berücksichtigt und baulich durch die Verlegung von Leerrohren für die Nachrüstung der Verkabelungen vorbereitet.

Der auf der Nordwestseite vorhandene befestigte Fahrbahnrand wird prinzipiell beibehalten. Die Anfügung der Bushaltestelle in Fahrtrichtung Braunschweig, eine Haltebucht und der Platzbedarf für ein Wartehäuschen, macht daher eine Verschwenkung des nordwestlichen Geh- und Radwegs sowie des Straßenseitengrabens erforderlich. Für die Linksabbiegespur und die Querungshilfe wird die vorhandene Fahrbahn nach Südosten aufgeweitet, der Fahrstreifen der Fahrtrichtung Lehre/ Wolfsburg und der südöstliche befestigte Fahrbahnrand, der Geh- und Radweg sowie der Straßenseitengraben entsprechend verschwenkt. Nördlich der Einmündung der Gebietserschließung wird zudem die Bushaltebucht zwischen Fahrbahnrand und kombinierten Geh-/ Radweg eingefügt. Die einmündende Gebietserschließung wird auf ihrer Südseite einen Gehweg erhalten. In der Fahrbahn wird ebenfalls eine Querungshilfe angelegt.

Ruhender Verkehr

Die Belange des ruhenden Verkehrs in den Baugebieten wird im Baugenehmigungsverfahren durch Nachweis der nutzungsabhängig erforderlichen Einstellplätze gem. § 47 NBauO erfolgen können.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die beiden nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV liegen in Wendhausen: Eine ist die Haltestelle "Wendhausen" an der Kreuzung der Berliner Heerstraße (L 295) mit der Straße Im Oberdorf (L 635), rd. 1,4 km entfernt. Dort hält der RegioBus 230 Braunschweig – Wolfsburg, montags bis freitags mit einem tagsüber halbstündlichen Fahrtenangebot und einem ansonsten weitgehend stündlichen Angebot. Des Weiteren liegt die Haltestelle "Wendhausen, Post" in rd. 1,2 km an der Hauptstraße (L 639), Höhe Einmündung Gänsekamp. Dort verkehrt der Bus 387 Lehre – Essehof – Wendhausen – Essenrode, montags bis freitags mit wenigen Fahrten, besonders auf die Transportbedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet. Aufgrund der Entfernungen der Haltestellen zum Plangebiet und dem zumindest im Logistikbereich zu erwartenden Zweischichtbetrieb mit einem Fahrtbedarf zu ausgesprochenen Tagesrandzeit mit relativ schlechteren Angebotsmöglichkeiten des ÖPNV wird mit einem hohen Anteil des (motorisierten) Individualverkehrs bei den Arbeitsplatzfahrten der Beschäftigten zu rechnen sein. Da der RegioBus 230 über die L 295 (Berliner Heerstraße) verkehrt, wird zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an der Einmündung der Gebietserschließung bauleitplanerisch eine Haltestelle berücksichtigt.

2.1.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minimierung und zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt. Die Festsetzungszusammenhänge wurden fachplanerisch ausgearbeitet¹⁶.

Einerseits werden mit der textliche Festsetzung Ziffer 7.1 grundsätzliche Schutzfestsetzungen zu Gehölz- und Brutschutzzeiten in den Bebauungsplan übernommen und

¹⁶ PÖL – Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Artenschutzmaßnahmen. Braunschweig, 07.06.2021.

im Fall der Brutzeiten ein Abweichen vom Tabu-Zeitraum durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung und ein Monitoring ermöglicht. Andererseits werden konkrete Entwicklungsmaßnahmen in verschiedenen Flächen getroffen. Die Maßnahmen bzw. Flächen ① bis ⑥ befinden sich im Geltungsbereich 1 in der Gemarkung Wendhausen, also in großer räumlicher Nähe zu den Eingriffen durch die Baugebiete. Die Flächen ⑦ und ⑧ liegen in etwa 10 km Entfernung in der Gemarkung Beienrode, am nordöstlichen Rand des Gemeindegebiets. Die Festsetzungen im Einzelnen:

Die Fläche ① dient dazu, einen Ersatzlebensraum für den Neuntöter durch die Pflanzung einer Hecke dorniger Gehölze wie Heckenrose, Schlehe und Weißdorn als CEF-Maßnahme herzustellen, siehe textliche Festsetzungen Ziffern 7.8 und 8.1.

In der Fläche ② gilt es, die dort vorhandenen gefährdeten und geschützten Pflanzen zu erhalten, ebensolche Pflanzen außerhalb der Schutzflächen bei Standorteignung hierher umzusiedeln und insgesamt dort eine krautige Bewuchsstruktur ohne Gehölze zu entwickeln. Zur Schaffung von Ersatzlebensräumen (CEF-Maßnahme) für den Kammolch und andere Amphibien sind auf Flächen ohne Bewuchs geschützter Pflanzen zehn gleichmäßig verteilte Haufen aus Wurzelwerk anzulegen. Siehe hierzu textliche Festsetzungen Ziffern 7.2, 7.3, 7.8 und 8.2.

Die Flächen ③ und ⑥ dienen durch die festgesetzten Anpflanzungen bzw. durch die Pflanzungsverdichtung dazu, mit Baum-Strauch-Hecken Lebensräume und Leitstrukturen für die Tierwelt zu schaffen, zur ökologischen Einbindung der Baugebiete in den Naturraum und darüber hinaus auch in das Landschaftsbild. Zusätzlich sind in der Fläche 3 zur Schaffung von Ersatzlebensräumen (CEF-Maßnahme) für den Kammolch und andere Amphibien zehn gleichmäßig verteilte Haufen aus Wurzelwerk anzulegen. Siehe hierzu textliche Festsetzungen Ziffern 7.4, 7.8 und 8.3.

Am südlichen Rand des Flurstücks 509 im Bereich der südlich angrenzenden Flurstücke 504, 505 und 506 sowie an näher bestimmte Abschnitten der Fläche ③ wird zum Schutz von Amphibien eine definierte Leiteinrichtung festgesetzt, siehe textliche Festsetzungen Ziffern 7.5 und 7.8. Die CEF-Maßnahme dient dazu, in der relevanten Umgebung des auf den Flurstücken 505 bis 506 liegenden Feuchtbiotops eine Amphibienwanderung aus den Baugebieten in Richtung auf das Feuchtgebiet zu ermöglichen und gleichzeitig die Rückwanderung in die Baugebiete zu verhindern.

In der Fläche ④ ist durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 7.6 und 7.8 ein sandiges Magerrasenbiotop anzulegen, als Ersatzlebensraum bzw. als Lebensraumaufwertung (CEF-Maßnahme) für Amphibien wie die Knoblauchkröte und der Moorfrosch. Dem Entwicklungsziel dient auch die Ablage von mehreren Haufen Wurzelwerk als bereicherndes Strukturelement im Habitat.

In der Fläche ⑤ wird durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 8.4 erreicht, dass am Rande des südwestlich liegenden Waldes eine Strauch-Hecke als Waldsaum zu pflanzen ist. Die Festsetzung dient dem ökologischen Schutz des Waldes und der Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum.

Mit den Anpflanzungen in den Flächen 7 werden entlang der angrenzenden Gräben 11 m breite Ersatzlebensräume (CEF-Maßnahme) für das Rebhuhn mit offenen Heckenstrukturen inmitten von Brachestreifen zur spontanen Selbstbegrünung geschaffen. Siehe textliche Festsetzungen Ziffern 7.8 und 8.5.

Zur Einbindung der Bepflanzungsstreifen auf den Baugebieten in den umgebenden Naturraum dürfen Einfriedungen der Baugebiete nur auf der der Bebauung zugewandten Grenze der Bepflanzungsstreifen errichtet werden, siehe textliche Festsetzung Ziffer 7.9.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Der ökologischen Durchlässigkeit der Einfriedungen dient auch die Festsetzung von definierten Durchlässen, die für Kleinsäuger geeignet sind.

Die textlichen Festsetzungen der Ziffern 7.10 und 7.11 begrenzen den Abfluss von im Geltungsbereich 1 anfallenden Niederschlagswassern, zum Schutz der nachfolgenden Vorflut. Die gedrosselte Ableitung der Niederschlagswasser aus den Baugebieten wird über den südöstlichen Straßenseitengraben der L 295 nach Südwesten und weiter zur Schunter geführt.

2.1.4 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 FStrG bzw. § 24 NStrG festgesetzt.

Es ist planungsrechtlich notwendig, die im Bundesfernstraßengesetz bzw. im Niedersächsischen Straßengesetz bestimmten, von Bebauung freizuhaltenden Flächen von zusammen rd. 0,4 ha entlang der A 2 (rd. 0,3 ha) und der L 295 (rd. 0,1 ha) im Bebauungsplan dezidiert festzusetzen. Andernfalls könnte angenommen werden, dass die Straßenbaulastträger einer von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Bebaubarkeit zugestimmt hätten. Die Straßenbaulastträger haben aber geäußert, dass sie auf die Flächenfreihaltungen nicht verzichten.

Im Übrigen gilt aufgrund der benannten Fachgesetze, dass in einem Bereich von 40-100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 2 bzw. von 20-40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 295 Bebauungen und Nutzungen unter dem Aspekt der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zustimmungsbedürftig durch die zuständigen Straßenbaulastträger sind.

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen notwendig sind

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen notwendig sind, werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die Fläche ist eine verfüllte ehemalige Bodenabbaufäche. Die Festsetzung dient als Hinweis auf diese Besonderheit des Baugrunds, zur Beachtung bei der Hoch- und Tiefbauplanung.

Umgrenzung der Flächen und Standorte, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Altlasten werden durch die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt im Altlastenkataster verzeichnet. Weitere Informationen sind dort erhältlich.

Im Geltungsbereich 1 befindet sich im Bereich südlich des Wirtschaftswegs die Altlast Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd": Es handelt sich um eine ehemalige Deponie für Bauschutt und andere Bodenablagerungen mit einer Fläche lt. Flächennutzungsplan von ca. 5,6 ha. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen zudem Hinweise auf die Ablagerung von Hausmüll vor. Nordöstlich des Geltungsbereichs 1 in ca. 280 m liegt im Gewerbegebiet Wendhausen die Altlast Nr. 1540144008 "Lehre/ Wendhausen, In der tiefen Grund". Im Geltungsbereich 3 liegt zudem der Altlastenstandort Nr. 1540144012 "Am steilen Berg", zu dem im niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) keine näheren Informationen vorliegen. Negative Auswirkungen der Altlast auf den Planungsraum sind nicht bekannt.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Aufgrund der umfangreichen und verschiedenartigen Bodenablagerungen im Geltungsbereich 1, sieht der Landkreis Helmstedt für die Fläche die Notwendigkeit, bei konkreten Baumaßnahmen einen Sachverständigen nach § 18 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) hinzuzuziehen.

Richtungssektor

Die schalltechnische Untersuchung hat einerseits aufgezeigt, dass durch die als textliche Festsetzung Ziffer 3 übernommenen flächen- und tageszeitbezogenen Emissionskontingente L_{EK} im nächstgelegenen Ort Wendhausen die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, siehe auch Kap. 2.6 – Immissionsschutz Schall. Aufgrund der größeren Entfernungen der weiteren umgebenden Orte zum Plangebiet war es andererseits darüber hinaus auch möglich und zugleich planerisch geboten, die flächen- und tageszeitbezogenen Zusatz-Emissionskontingente im Richtungssektor 40° bis 330° (Bezugspunkt-Koordinaten E: 611062/ N: 5796490; Nord= $0^\circ=360^\circ$) festzusetzen, um unter Einhaltung des relevanten Schallschutzes die gewerbliche Nutzung des Plangebiets nicht übermäßig zu beschränken.

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Die Lärmpegelbereiche geben die schalltechnische Immissionssituation in den festgesetzten Baugebieten aufgrund der Straßenverkehre der A 2 und der L 295 wieder, unterschieden nach der Tag- und der Nachtzeit. Die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, um über die auf sie Bezug nehmenden textlichen Festsetzungen Ziffer 3 sicher zu stellen, dass bei schutzbedürftigen Räumen die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Er umfasst im Wesentlichen die Fläche des Flächennutzungsplans, die seit dessen 5. Änderung, wirksam seit dem 12.03.2010, als Sonderbaufläche "Logistikzentrum & Autohof" dargestellt wird, sowie die Flächen der L 295, soweit sie planungsrechtlich für die Herstellung der Einmündung der zukünftigen Erschließungsstraße der Baugebiete notwendig sind.

Der durch die vorliegende Planung im Geltungsbereich 1 ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird dort durch die festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen. Die darüber hinaus notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in den Geltungsbereichen 2 und 3 mit den textlichen Festsetzungen der Ziffern 7.7, 7.8 und 8.5 erreicht.

Nachrichtliche Übernahmen

Bauhöhenbeschränkungszone (Flughafen Braunschweig – Wolfsburg)

Weite Teile des sonstigen Sondergebiets 1 "Logistik und Gewerbe" (SO_1) sowie westliche Anteile der Flächen der SO_2 und SO_3 liegen in der Bauhöhenbeschränkungszone "100 m über Flughafenbezugspunkt" des Verkehrsflughafens Braunschweig – Wolfsburg, in der aus Luftfahrtsicherheitsgründen die angegebene Höhe durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden darf. Der Flughafenbezugspunkt (Koordinaten E: 606 248,612/ N: 5 797 704,718) liegt nach den Unterlagen der Planfeststellung der Verlängerung der Start- und Landebahnen vom 15.01.2007 auf einer Höhe von 84,0 m über Normalnull (ü.NN). Demnach sind Bauhöhen bis maximal 184,0 m ü.NN unter dem Aspekt der Sicherheit im Luftverkehr möglich.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Das Geodatenbezugssystem wurde zwischenzeitlich geändert. Höhenangaben beziehen sich inzwischen auf Höhen über Normalhöhen-Null (ü.NHN). Die möglichen Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen der vorliegenden Planung liegen im Bereich der A 2 bei Höhen von ca. 88,0-89,7 m ü.NHN und im Geltungsbereich bei Höhen von 82,2-90,5 m ü.NHN. Der zulässige Werbeturm darf damit in Abhängigkeit seines Standorts eine maximale Bauhöhe von ggf. bis zu 109,7 m ü.NHN erreichen. Schon bei überschlägiger Gleichsetzung der Höhenbezugssysteme NN und NHN wird deutlich, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Gebäude und der Werbeturm in den maximal zulässigen Höhen weit unterhalb des Maximums der Bauhöhenbeschränkungszone liegen.

Abgrenzungen Landschaftsschutzgebiet (L) und gesetzlich geschütztes Biotop (BI)

Die nachrichtliche Übernahme der beiden in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich liegenden naturschutzfachlichen Schutzgebiete wird für notwendig erachtet, um auf diesen Sachverhalt optisch prägnant hinzuweisen.

2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich	Art der Nutzungen	Fläche	Anteil
1	Sonstige Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" (SO1: 5,93 ha + SO2: 6,65 ha)	12,58 ha	51,1 %
1	Verkehrsflächen (L 295: 1,39 ha + Gemeindestraße: 0,04 ha)	1,39 ha	5,7 %
1	Fläche ④ zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ohne Überlagerung)	0,10 ha	0,4 %
	<i>Zwischensumme Grundfläche Geltungsbereich 1</i>	<i>14,07 ha</i>	<i>57,2 %</i>
2	Geltungsbereich 2: Fläche ⑦ zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1,00 ha	4,1 %
2	Geltungsbereich 2: Fläche ohne Festsetzungsinhalt	4,03 ha	16,4 %
	<i>Zwischensumme Grundfläche Geltungsbereich 2</i>	<i>5,03 ha</i>	<i>20,4 %</i>
3	Geltungsbereich 3: Fläche ⑧ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5,51 ha	22,4 %
	Summe Grundfläche Geltungsbereiche 1-3	24,61 ha	100 %
1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen * (mit Überlagerung über SO: ① 0,07 ha + ② 0,09 ha + ③ 0,26 ha + ⑤ 0,03 ha + ⑥ 0,20 ha)	0,6 ha	2,6 %
1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind * (mit Überlagerung über SO)	0,4 ha	1,5 %
1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind * (mit Überlagerung über SO)	5,6 ha	22,9 %

* Die Flächen bzw. Flächenanteile dieser Festsetzungen gehen nicht unmittelbar in die Summen ein, da die zugrundeliegenden Festsetzungen andere Festsetzungen überlagern, die bereits in den Summen enthalten sind.

2.3 Baugrund/ Bodenschutz

Die folgenden Informationen über den Baugrund wurden dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®)¹⁷ Anfang Juli 2020 entnommen:

Bergbau

Der Geltungsbereich und seine nähere Umgebung sind frei von bergrechtlichen Bindungen wie Altverträge, Beeinflussungsbereiche, Bergwerkseigentum, bergrechtlichen Bewilligungen, Einwirkungsbereichen, Erlaubnissen und Frackingstandorten.

Bodenkunde

- Nach der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK500) liegt der Geltungsbereich weitflächig in einer Zone der Bodeneinheit: Braunerden und Bänderparabraunerden aus schluffigen, periglazialen Decken über glazifluviatilen Sanden; örtlich vergesellschaftet mit Gley-Braunerden; in Senkenbereichen Gleye. Im Süden und Osten liegen Zonen der Bodeneinheit: Pseudogleye aus geringmächtigen periglazialen Decken über Tonsteinen; örtlich vergesellschaftet mit Braunerden; z.T. Pelosole aus Tonsteinverwitterung.

- Nach der Bodenkarte (BK50) liegt der Geltungsbereich in der Bodengroßlandschaft "Geestplatten und Endmoränen" der Bodenregion "Geest".

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich weitflächig wie folgt charakterisiert:

- Bodenlandschaft: "Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen". Die Fläche der ehemaligen Bauschuttdeponie ist dabei als Abtragsfläche ohne bodenlandschaftliche Zuordnung.
- Bodentyp: Mittlere Braunerde (B3); Geotyp: Sp//gf; Nutzung: überwiegend A, am Nordrand auch N.
- Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit: gering (Stufe 3 von 7).
- Keine Exposition als schutzwürdiger Boden.

Südöstliche Bereiche:

- Bodenlandschaft: "Lehmgebiet"
- Bodentyp: Mittlere Pseudogley-Braunerde (S-B3); Geotyp: Sp//gf_Lg; Nutzung: A.
- Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit: gering (Stufe 3 von 7).
- Keine Exposition als schutzwürdiger Boden.

Westlich der L 295 grenzt teilweise an (Übergangsbereich):

- Bodenlandschaft: "Tonsteingebiete" in der Bodengroßlandschaft "Bördenvorland" der Bodenregion "Bergvorland".
- Bodentyp: Flacher Pelosol-Pseudogley (D-S2); Geotyp: p//vw=jm; Nutzung: A.
- Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit: sehr hoch (Stufe 6 von 7).
- Seltener Boden: Pelosol-Pseudogley (D-S).

Im Geltungsbereich ohne die Fläche der ehemaligen Bauschuttdeponie gilt (ehem. Bauschuttdeponie: keine Zuordnung möglich):

¹⁷ NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem (www.nibis.lbeg.de/cardomap3). Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- Grundwasserstufe: grundwasserfern (GWS 7); mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) >20 dm, mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW) >20 dm.

Geologie

- o Nach der Geologischen Übersichtskarte (M 1: 500.000) liegt der Geltungsbereich weitgehend in "Unterer Jura (Lias)/ Tonstein, Mergelstein, Kalkstein, Sandstein, örtlich Eisenerz"; nördlich und nordöstlich liegt: "Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit/ Sand, Kies// Schmelzwasserablagerungen"; östlich liegt: "Mittlerer Jura (Dogger)/ Tonstein, Schluffstein, Sandstein// / Mittlerer Jura".
- o Nutzungsbedingungen oberflächennaher Geothermie: Geothermie bedingt zulässig. Einschränkende Gründe:
 - Grundwasserstockwerksbau
 - Am östlichen Rand zusätzlich aufgrund: Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe (≤ 200 m).

Ingenieurgeologie

- o Bodenklassenübersichtskarte (vorherrschende Bodenklassen für Erdarbeiten nach DIN18300:2012-09, zurückgezogen) und ingenieurgeologische Karte (IGK50) Baugrundklassen (Baugrundtypen: Bodengruppen nach DIN 18196): Die Karten zeigen die räumliche Verbreitung der verschiedenen Bodenklassen/ Baugrundtypen in Tiefen bis zu 2 m. Darunterliegende Schichten lassen sich aus den Karten nicht immer ableiten. Aus den Bodenklassen/ Baugrundtypen können generelle Informationen für Gründungsmaßnahmen und ggf. weitere Sicherheitsmaßnahmen abgeleitet sowie gezielte projektbezogene Untersuchungen geplant werden. Sie können keine Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 (DIN 4020) ersetzen.

Geltungsbereich, weitflächig:

- Bodenklasse: 3 – Leicht lösbare Bodenart.
- Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.
- Geolog. Beschreibung: Fluss- und Schmelzwasserablagerungen: Sand, Kies.
- DIN 18196: SE, SW, SU, GE, GW, GU.
- Tragfähigkeit: Gut.
- Hinweis: In Tälern oft hoher Grundwasserstand.

Geltungsbereich, südöstliche Randbereiche:

- Bodenklasse: 3 – Leicht lösbare Bodenart.
- Baugrundklasse: Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies.
- Geolog. Beschreibung: Geschiebelehm, -mergel, Fließerde: Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch mit Stein und Geröllbeimengungen, Sandlagen/-linsen, Kieslagen/-linsen.
- DIN 18196: SU*, ST*, UM, TM, lag(GE, SE).
- Tragfähigkeit: Mittel.
- Hinweis: Steife bis halbfeste Konsistenz, mittel bis sehr frostempfindlich, Staunässe.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Westlich L 295 an Geltungsbereich angrenzend – Übergangsbereich:

- Bodenklasse: 6 – Leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenart.
- Baugrundklasse: Veränderlich feste, sehr mürbe bis mürbe Gesteine ($q_u = 1,25$ bis 5 MN/m^2).
- Geolog. Beschreibung: Tonstein, Schluffstein, Mergelstein.
- DIN 18196: Keine Angabe.
- Tragfähigkeit: Mittel bis gut.
- Hinweis: Oberflächennah stark verwittert, wasserempfindlich, klüftig, in Hanglagen und Einschnitten rutschgefährdet, z.T. quellfähig, z.T. schrumpfungsempfindlich.

- o Gefahrenhinweiskarte – Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund (ISHB50).

In Geltungsbereich und Umgebung (weitflächig):

- Nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, übliche lastabhängige Setzungen, gut tragfähige Locker- und Festgesteine.

Westlich L 295 angrenzend (Übergangsbereich):

- Wasserempfindlicher Ton und Tongesteine; geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/ Gipsbildung).

Nach Angabe des LBEG liegen im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Gesteine in großer Tiefe. Es sei im Gebiet kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden, der auf natürliche Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es bestehe praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben. Nach den Unterlagen des Kartenservers des LBEG steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Unteren Jura.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

> Bodenschutz

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Ausbauplanung und der Ausführung integriert werden.

2.4 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes für den Geltungsbereich 1 sind im Rahmen der Bauantragsstellung einvernehmlich zwischen den Bauherren, dem Gemeindebrandmeister und dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt zu regeln. Neben der allgemeinen Kfz-Erschließung über den Gebietsanschluss an die L 295 wird eine zweite Zufahrt für Fahrzeuge von Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) über den östlich des Geltungsbereichs angrenzenden Wirtschaftsweg zur Straße 'In den Lohbalken' vorgesehen.

2.5 Denkmalschutz

Baudenkmale oder archäologische Fundstellen sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner relevanten Umgebung nicht bekannt. Soweit im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale im Sinne des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind, gelten die allgemeinen Verhaltensmaßregeln des § 14 NDSchG, insbesondere die Meldepflicht über den Fund gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt.

2.6 Immissionsschutz: Schall

Ziel der Planung des vorliegenden Bebauungsplans ist die bauleitplanerische Vorbereitung einer Fläche südöstlich der Anschlussstelle 'Braunschweig-Ost' der A 2 und östlich der L 295 in Wendhausen für Logistik- und andere Gewerbe-Betriebe (Teilbereich 1. Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der vorliegenden Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten über die Auswirkungen der vorliegenden Planung eingeholt¹⁸. Darin werden die drei zu untersuchenden Betrachtungsaspekte abgearbeitet. Es handelt sich um:

- Schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von Schallquellen in den sonstigen Sondergebieten "Logistik und Gewerbe".
- Schalltechnische Auswirkungen auf schutzwürdige Wohnnutzungen der Umgebung aufgrund der planungsbedingten Verkehrsmengen- und der daraus resultierenden Verkehrslärmzunahmen auf der L 295 und der A 2.

¹⁸ BMH – Bonk, Maire, Hoppmann PartGmbH:
Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Logistikzentrum Wendhausen" in der Ortschaft Wendhausen, Gemeinde Lehre. Gutachtennr. 08236/l. Garbsen, 12.07.2021.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- Schalltechnische Einwirkungen auf die sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" aufgrund des Verkehrs der Umgebung.

2.6.1 Schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung durch Schallquellen im Geltungsbereich

Die schalltechnischen Berechnungen für das Plangebiet erfolgen im Rahmen der Bauleitplanung für den "abstrakten Planfall", also ohne Kenntnis der konkreten Nutzung der Baugebiete. Bei diesem Betrachtungsmodell werden den potenziellen stationären oder mobile Geräuschquellen der noch unbekanntem konkreten Nutzungen typisierte Flächenschallquellen (Emissionskontingente) zugeschrieben. Mit den textlichen Festsetzungen Ziffer 2 werden für die sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe", unterschieden nach den Teilflächen nördlich bzw. südlich des vorhandenen Feldwegs, flächenbezogene Emissionskontingente L_{EK} und im Richtungssektor 40° bis 330° flächenbezogene Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, zus}$ festgesetzt, siehe Tab. 2.

Tab. 2: Gliederung des Geltungsbereichs 1 und Zuordnung der flächenbezogenen Emissionskontingente und der richtungsabhängigen flächenbezogenen Zusatz-Emissionskontingente

Teilflächen	Größen der emittierenden Teilflächen (gerundet) [m ²]	Flächenbezogene Emissionskontingente L_{EK}		Flächenbezogene Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, zus}$ im Richtungssektor 40° bis 330°	
		tags	nachts	tags	nachts
		[dB(A)]		[dB(A)]	
SO 1	58.900	65	52	5	5
SO 2	66.700	65	50	5	5

Die nächstliegenden Orte der Umgebung des Plangebiets sind westlich die Orte Dibbesdorf (minimal ca. 0,9 km) und Hondelage (ca. 1,1 km), beide Stadt Braunschweig, nördlich Wendhausen (470 m) und östlich Essehof (ca. 1,5 km), beide Gemeinde Lehre, sowie südöstlich und abgeschirmt durch ein Waldgebiet Hordorf (ca. 1,6 km) in der Gemeinde Cremlingen. Die an den Planbereich angrenzenden Flächen werden neben dem südöstlich liegenden gesetzlich geschützten Biotop vorwiegend als Acker, in geringem Maß auch als Wald genutzt.

Zur Prüfung der Schallauswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung wurden im Gutachten in der Umgebung des Plangebiets 1 folgende maßgeblichen Immissionsorte (IO) bestimmt und schalltechnisch untersucht:

- IO 1 A: Wendhausen, Berliner Heerstraße 1, orientiert zur L 295
- IO 1 B: Wendhausen, Berliner Heerstraße 1, orientiert zur L 639
- IO 2: Wendhausen, Stettiner Straße 8
- IO 3: Wendhausen, Stettiner Straße 16
- IO 10: Dibbesdorf, Kleiner Mooranger 46
- IO 11: Essehof, Forstweg 14
- IO 12: Hondelage, Johannesweg 3
- IO 13: L 295 (Gewerblich genutztes Gebäude auf Flurstück 500)

In Hordorf ist aufgrund der Entfernung und deren naturräumliche Begebenheiten kein zu untersuchender Immissionsort notwendig.

Zur Information über die wesentlichen Rahmenbedingungen der Prognose siehe Abbildung 3.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

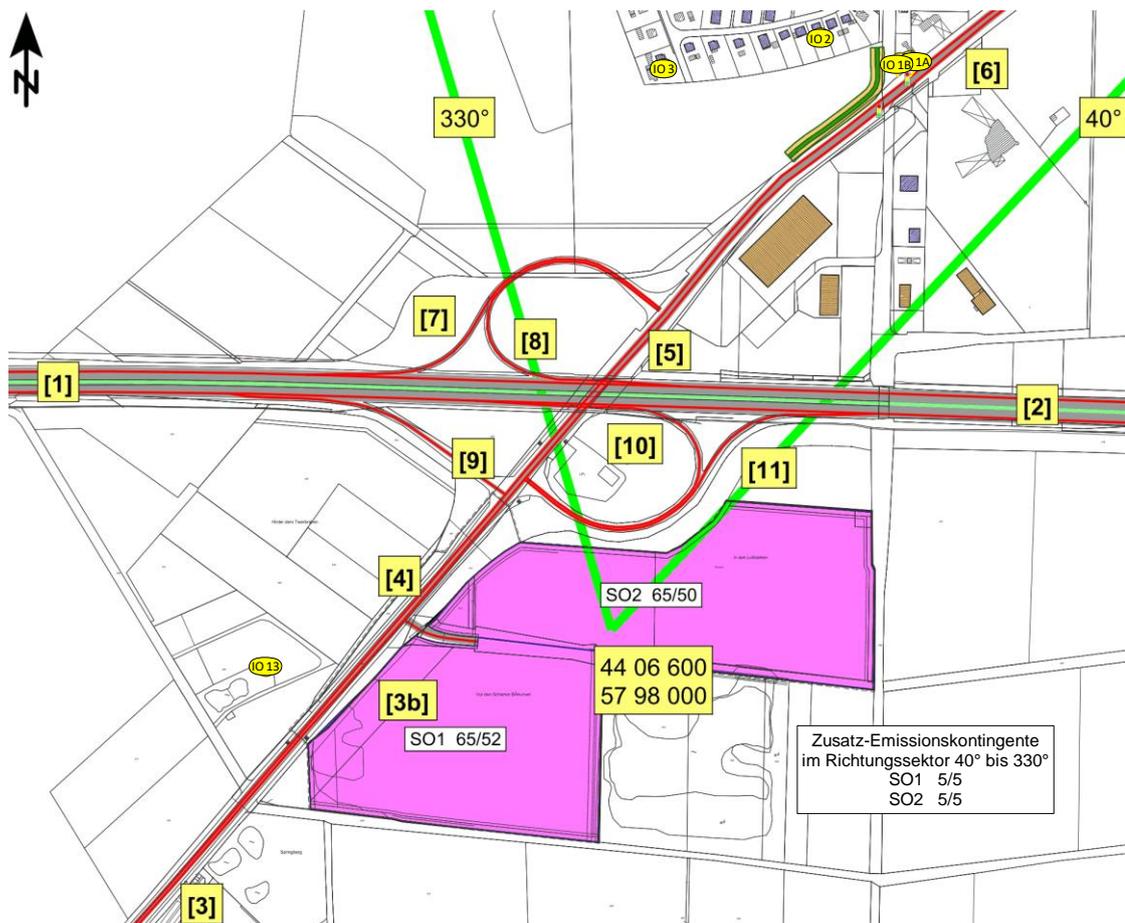


Abb. 3: Übersichtsplan der Einflussfaktoren:
 flächenbezogene Emissionskontingente, flächenbezogene Zusatz-Emissionskontingente im
 Richtungssektor, Straßenabschnitte sowie Immissionsorte in Wendhausen.
 (Quelle: BMH-Schallgutachten, Anlage 1; bearbeiteter/ ergänzter Ausschnitt o.M.).

Legende: IO – Immissionsort Nr... [1 bis 11] – Straßenabschnitt Nr...

Die flächenbezogenen Emissionskontingente L_{EK} wurden so gewählt, dass sichergestellt ist, dass an den maßgebenden Immissionsorten am Ortsrand Wendhausens einerseits die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und andererseits die Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich 1 möglichst gering sind. Da in die übrigen, von Wendhausen fortweisenden Richtungen das emissionsreglementierende Wohnen deutlich weiter entfernt liegt, ist es schalltechnisch möglich und daher planungsrechtlich geboten, für in diese Richtungen, also in den Richtungssektor von 40° bis 330° wirkende Schallquellen, flächenbezogene Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, \text{zus}}$ festzusetzen (siehe Tab. 2). Die 0°- bzw. 360°-Richtung des Richtungssektors entspricht der Nordausrichtung. Sein Bezugspunkt wird im Gutachten im Gauß-Krüger-Koordinatensystem (Zone 4) mit x: 4406600 und y: 5798000 angegeben. Im zwischenzeitlich benutzten UTM-Koordinatensystem liegt der Punkt auf umgerechnet E: 611062,0 und N: 5796489,5 in der Zone 32U.

Die städtebauliche Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt einerseits auf Grundlage der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"¹⁹, muss

¹⁹ DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05: "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

aber andererseits auch berücksichtigen, dass die immissionsschutzrechtliche Beurteilung in den Genehmigungsverfahren der baulichen Nutzungen auf Basis der Immissionsrichtwerte der TA Lärm²⁰ erfolgt. Bei der Beurteilung von Schallimmissionen aufgrund gewerblicher Schallquellen stimmen die Zahlenwerte der Orientierungswerte mit denen der Immissionsrichtwerte überein. Die Nutzungen der Immissionsorte in Wendhausen entsprechen dem Nutzungskanon von Mischgebieten (MI) am IO 1 und von allgemeinen Wohngebieten (WA) an den IO 2 und 3. Die für Mischgebiete aufgrund gewerblicher Tätigkeit anzuwendenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte betragen für die Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) 45 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und für die nachts 40 dB(A).

In der schalltechnischen Beurteilung der Immissionssituation am südlichen Ortsrand Wendhausens wurde zudem davon ausgegangen, dass dort die maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch die vorhandenen Nutzungen aus den nördlich der Autobahn liegenden Bebauungsplangebieten "Gewerbegebiet" und "Autorastpark Wendhausen" sowohl tags als auch nachts ausgeschöpft sein könnten. Dieser Ansatz der gutachterlichen Betrachtung im Bereich des Ortsrands Wendhausens "beschreibt aus heutiger Sicht eine Geräuschsituation, die keinesfalls ständig vorherrscht und somit als eine Abschätzung zur sicheren Seite zu sehen ist.

In der Prognoserechnung der Beurteilungspegel sind für die Tagzeit auf die gesamte Beurteilungszeit gemittelte nutzungstypische flächenbezogene Schalleistungspegel in Ansatz zu stellen. Für die Nachtzeit gilt davon abweichend, dass Werte nicht gemittelt auf die gesamte Nachtzeit in die Prognose eingehen, sondern der Schalleistungspegel der sogenannten "ungünstigsten Stunde" maßgebend ist.

Tab. 3: Prognose Geräuschimmissionen an den Immissionsorten der Umgebung durch Gewerbenutzung des Plangebiets im Geltungsbereich 1

IO Nr.	Adresse	Baugebiet/ Nutzung	Orientierungs- (DIN 18005) bzw. Immissionsrichtwerte (TA Lärm) [dB(A)]		Beurteilungspegel (Prognoserechnung) [dB(A)]	
			tags	nachts	tags	nachts
IO 1A	Wendhausen, Berliner Heerstraße 1	WA	55	40	47,7	33,4
IO 1B	Wendhausen, Berliner Heerstraße 1				47,8	33,5
IO 2	Wendhausen, Stettiner Straße 8				47,8	33,5
IO 3	Wendhausen, Stettiner Straße 16				48,5	34,3
IO 10	Dibbesdorf, Kleiner Mooranger 19	WR	50	35	43,7	29,9
IO 11	Essehof, Forstweg 14	WA	55	40	39,9	25,8
IO 12	Hondelage, Johannesweg 3	WR	50	35	42,6	28,8
IO 13	L 295 (Flurstück 500)	MI	60	45	56,4	43,1

Die Beurteilungspegel der Prognoserechnung für die einzelnen Immissionsorte aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen des Plangebiets können der Tabelle 3 entnommen werden. Sie zeigen, dass die zu erwartenden Geräuschbelastungen in den nahen Immissionsorten Wendhausens (IO 1-3) rund 6-7 dB(A) unter den Orientierungswerten allgemeiner Wohngebiete liegen. Damit sind sie keine relevanten Belastungen im Sinne der TA Lärm. Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und

²⁰ TA LÄRM – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. In den übrigen, weiter entfernten Orten (IO 10-12) werden diese Orientierungswerte um 10-15 dB(A) unterschritten. Die weiter entfernt liegenden Orte liegen somit nicht mehr im Einwirkungsbereich der vorliegenden Planung. Daher besteht die Möglichkeit, gemäß DIN 45691 richtungsabhängige, in diese Richtungen wirkende Zusatz-Emissionskontingente festzusetzen.

Die Festsetzungen der flächenbezogenen Emissionskontingente L_{EK} und der flächenbezogenen Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, zus}$ (Richtungssektor 40° bis 330°; Bezugspunkt E: 611062/ N: 5796490) folgen den Empfehlungen des Schallgutachtens, da sie einerseits in der Umgebung des Plangebiets die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und andererseits die beabsichtigte Nutzbarkeit der sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" angemessen ermöglichen.

2.6.2 Schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung durch planungsbedingte Verkehrslärmzunahmen auf der L 295 und der A 2

Die gewerbliche Nutzung des Plangebiets wird eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zur Folge haben, durch Liefer- und Mitarbeiterverkehre. Aufgrund dieses ursächlichen Zusammenhangs ist die durch die Verkehrszunahme bedingte Lärmsteigerung ebenso wie der im Plangebiet aufgrund gewerblicher Nutzung entstehende Lärm auf Grundlage der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu beurteilen.

Als Beurteilungsgrundlage der akustischen Zusatzbelastung wurde durch einen Verkehrsplaner eine Prognose der Verkehrsmengen für das Jahr 2030²¹ erstellt, zum einen einschließlich der Verkehre aufgrund der in der vorliegenden Planung vorgesehenen gewerblichen Nutzung ('Prognoseplanfall') und zum anderen ohne sie, als erwartbarer Ausgangszustand ('Prognosenullfall'). Die Verkehrsuntersuchung basiert auf einer Verkehrsmengen-Bestandsaufnahme des Verkehrs auf der L 295 im April 2019 und dem "Verkehrsmodell Braunschweig (Analysefall 2016 und Prognose 2030)" des Verkehrsplaners. Aufgrund der frühzeitigen Erstellung des Schallgutachtens in seiner Urfassung vom 15.01.2020 nutzt es für den Prognoseplanfall einen durch den Verkehrsplaner bereitgestellten Arbeitsstand der Verkehrsmengen, der zusammengezählt 1.110 Fahrbewegungen unter denen des Endberichts liegt. Die geringen Unterschiede der Verkehrsmengen der verschiedenen Straßenabschnitte sind in der Tabelle 4 in den Spalten 3 (BMH-Schallgutachten) und 4 (WVI-Verkehrsuntersuchung) wiedergegeben. Das Schallgutachten wurde nachträglich nicht an die Endergebnisse des Verkehrsgutachtens angepasst. Nach Aussage des Gutachters, würde es keine maßgebenden Auswirkungen auf die Schlussfolgerungen des Schallgutachtens zur Folge haben, da die Zusatzbelastung zwar leicht höhere Werte hätte, aber dennoch keinen bestimmenden Einfluss auf die vorausberechneten Immissionssituationen an den relevanten Immissionsorten in Wendhausen zur Folge haben würden. Dieses erklärt sich auch aus dem folgenden Zusammenhang der Auswirkungen potenzielle möglicher Zunahmen der Verkehrsmengen, der bereits im Gutachten benannt wird:

²¹ WVI – WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung zur Erschließung eines geplanten Gewerbegebietes und Logistikzentrums in Lehre-Wendhausen. Ergebnisbericht. Braunschweig, Mai 2021.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Tab. 4: Prognose Geräuschemissionen der Straßenabschnitte der Umgebung durch Verkehrszunahme aufgrund der Plangebietsnutzung im Geltungsbereich 1.

Straßenabschnitt (s.a. Abb. 3)	Δ DTV _w -Kfz		DTV _w -Kfz		Emissionspegel				Emissionspegel-Differenz	
	Prognoseplanfall mit Baugebietsnutzungen (nur Zusatzverkehr)		Prognosenullfall ohne Baugebietsentwicklung	Prognoseplanfall mit Baugebietsnutzungen	Prognosenullfall ohne Baugebietsentwicklung		Prognoseplanfall mit Baugebietsnutzungen		Nullfall zu Planfall	
	BMH	WVI (final)			L _{m,E}		L _{m,E}		tags	nachts
	[Δ Kfz/24h]		[Kfz/24h]		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
[1] A 2 West	560	690	89.900	90.400	79,4	74,9	79,4	74,9	0	0
[2] A 2 Ost	200	240	87.900	88.000	79,4	75,0	79,4	75,0	0	0
[3] L 295 Süd	300	350	12.000	12.300	62,5	56,2	62,7	57,3	+ 0,2	+ 1,1
[3b] Plangebiet	1.260	1.540	-	1.300	-	-	59,0	52,9	+ 59,0	+ 52,9
[4] L 295 (3b bis 9/10)	960	1.190	12.000	13.000	62,5	56,2	63,6	56,9	+ 1,1	+ 0,7
[5] L 295 (9/10 bis 7/8)	560	700	14.500	15.100	64,5	58,6	64,9	58,6	+ 0,4	0
[6] L 295 Nord	200	250	17.100	17.300	66,1	60,0	66,1	60,1	0	+ 0,1
[7] Zufahrt NW (nach H)	270	330	5.100	5.300	60,7	54,7	61,1	54,6	+ 0,4	- 0,1
[8] Abfahrt NW (aus MD/B)	90	120	2.300	2.300	58,1	52,8	58,4	52,8	+ 0,3	0
[9] Abfahrt SW (aus H)	290	360	1.000	1.300	53,9	48,1	55,7	48,4	+ 1,8	+ 0,3
[10] Abfahrt SO (aus H)	0	0	3.900	3.900	59,6	53,5	59,6	53,5	0	0
[11] Zufahrt SO (nach MD/B)	90	120	2.100	2.200	57,4	51,3	58,0	51,5	+ 0,6	+ 0,2

"Sollten sich für das Jahr 2030 Verkehrsmengen ergeben, die von den nachfolgenden Angaben abweichen, ist hier zu beachten, dass erst bei einer Verdoppelung der Verkehrsmenge eine ("wesentliche") Pegelerhöhung von 3 dB(A) eintritt. Eine Steigerung der Verkehrsmenge um z.B. 20 % führt bei ansonsten gleichbleibenden Parametern (zulässige Höchstgeschwindigkeit, LKW-Anteile, Tag-Nacht-Verteilung) zu einer Pegelerhöhung von ca. 0,8 dB(A)." ²²

Der Tabelle 5 können die für die einzelnen Immissionsorte in Wendhausen (IO 1-3) vorausgerechneten Beurteilungspegel entnommen werden. Die Höhe der Beurteilungspegel des Prognosenullfalls zeigen die Lärmimmissions-Vorbelastung Wendhausens. Die Beurteilungspegel-Differenz gibt die vorausgerechneten Lärm-Zusatzbelastungen aufgrund der plangebietsbedingten Verkehre wieder. Fünf der sechzehn Beurteilungspegel liegen dabei über dem jeweiligen Prognosenullfall, allerdings lediglich um maximal 0,1 dB(A) beträgt.

²²

BMH: S. 13.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Tab. 5: Prognose Geräuschimmissionen an den Immissionsorten der nahen Umgebung durch Verkehre aufgrund der Gewerbenutzung des Plangebiets

Immissions- orte	Stock- werk	Beurteilungsrahmen Orientierungs-, Immissionsricht- und Sanierungsgrenzwerte		Beurteilungspegel Prognosenullfall (ohne Plangebiet)		Beurteilungspegel Prognoseplanfall (mit Plangebiet)		Beurteilungspegel- Zunahme Planfall zu Nullfall	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]	
IO 1A	EG	OW & IRW		70,9	65,0	71,0	65,0	+ 0,1	–
	1. OG	in WA	55 40	71,3	65,4	71,4	65,4	+ 0,1	–
IO 1B	EG	in MI	60 45	66,5	60,6	66,5	60,6	–	–
	1. OG	in MU	63 45	67,3	61,4	67,3	61,5	–	+ 0,1
IO 2	EG	IGW in WA	59 49	58,8	53,9	58,8	53,9	–	–
	1. OG	in MI	64 54	59,2	54,3	59,2	54,3	–	–
IO 3	EG	SGW in WA	70 60	58,7	53,9	58,7	53,9	–	–
	1. OG	in MI in GE	72 62 72 65	59,0	54,2	59,0	54,2	–	–

Beurteilungsrahmen Orientierungswerte – OW der DIN 18005 Immissionsrichtwerte – IRW der TA Lärm Immissionsgrenzwerte – IGW der 16. BImSchV Sanierungsgrenzwerte – SGW der VLärmSchR97
 Baugebietskategorien WA – allgemeines Wohngebiet MI – Mischgebiet MU – urbanes Gebiet GE – Gewerbegebiet

Eine Änderung des Mittelungspegels um weniger als 1,0 dB(A) wird in der Fachliteratur als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist. Zudem wird erst ab einer Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3,0 dB(A) eine Zusatzbelastung erreicht, bei der die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissions-situation subjektiv wahrnimmt. Die Beurteilungspegeldifferenz liegt zum einen weit unter der messtechnischen Reproduzierbarkeitsschwelle, zum anderen liegt er ebenfalls weit unter der Pegeldifferenz, die eine Mehrheit der Hörenden überhaupt hören kann. Die Immissionssituationen aufgrund des Verkehrslärms an den relevanten Immissionsorten in Wendhausen werden daher eindeutig nicht durch die Zusatzanteile aufgrund der gewerblichen Plangebietsnutzungen bestimmt, sondern durch die Vorbelastung der perspektivisch 2030 vorhandenen Verkehre. Es entsteht somit an den Immissionsorten gem. TA Lärm kein relevanter Immissionsbeitrag, so dass eine Genehmigung der beabsichtigten Nutzung unter dem Aspekt der Zusatzbelastung nicht versagt werden darf.

Als zweiter Aspekt zur Zulässigkeitsbeurteilung der verkehrsbedingten Schallimmissionen ist der Gesamtwert der Beurteilungspegel im Prognoseplanfall (mit sondergebietsbedingtem Verkehr). Sie überschreiten an den Immissionsorten 1A und 1B tags und nachts die Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, gleich welche Baugebietskategorie mit Hauptnutzung Wohnen als Referenz-Wert genommen wird.

An den Immissionsorten 2 und 3 überschreiten die Beurteilungspegel zwar die Orientierungs-/ Immissionsgrenzwerte eines allgemeinen Wohngebiets sowohl tags als auch nachts. Da das Wohnen aber auch in Mischgebieten (MI) zur Regelnutzung zählt, werden auch bei der Einhaltung der dem Mischgebiet zugeordneten Werte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Im Vergleich mit den Orientierungs-/ Immissionsrichtwerten des MI liegen die Beurteilungspegel des Prognoseplanfalls tagsüber darunter, nachts aber etwa 10 dB(A) darüber.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) regelt bei Bau oder wesentlicher Änderungen von öffentlichen Straßen die Notwendigkeit von Lärmvorsorgemaßnahmen, soweit die Änderungen zu Lärmsteigerungen um mehr als 3 dB(A) führen und die in

der Verordnung definierten, baugebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte (IGW) damit überschritten werden. Die Verordnung ist in ihrem eigentlichen Sinn nicht auf die vorliegende Planung anwendbar, da weder in die vorhandenen Straßen L 295 und A 2 erheblich eingegriffen wird, noch eine Lärmsteigerung von mindestens 3 dB(A) erzeugt wird. Auch aus einer über die Zeit allmählich entstandenen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte erwächst kein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der Lärmschutzverordnung. Die Höhe der Immissionsgrenzwerte kann aber grundsätzlich als Maßstab bei der Bewertung der Beurteilungspegel des Prognoseplanfalls dienen. Auch hier gilt: Da das Wohnen zur Regelnutzung von Mischgebieten (MI) gehört, werden auch bei den Immissionsgrenzwerten, die den Mischgebieten zugeordnet sind, die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die Beurteilungspegel der IO 2 und IO 3 liegen teilweise darunter.

Aus dem Namen der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) ist bereits ersichtlich, dass auch sie in ihrem eigentlichen Sinn nicht auf die vorliegende Planung anwendbar ist. Die Höhe der in ihr definierten Sanierungsgrenzwerte (SGW) kann aber ebenso zur Bewertung der vorausberechneten Beurteilungspegel herangezogen werden, da der Gesetzgeber erst ab ihrem Überschreiten die Notwendigkeit sieht, einen baulichen Schallschutz aufgrund der Verkehrslärmzunahme herzustellen. Die Beurteilungspegel der Immissionsorte 2 und 3 liegen tags und nachts unterhalb, die der Immissionsorten 1A und 1B oberhalb der Sanierungsgrenzwerte von allgemeinen Wohngebieten. Bei der Bewertung der Beurteilungspegel wird daher auf die Sanierungsgrenzwerte von Mischgebieten (MI) oder Gewerbegebieten (GE) verwiesen. Zur Tagzeit werden dort die Sanierungsgrenzwerte von Mischgebieten eingehalten, einer Baugebietskategorie zu deren Regelnutzung das Wohnen gehört. In der Nachtzeit werden die Sanierungsgrenzwerte von Gewerbegebieten gerundet erreicht. In Gewerbegebieten ist das Wohnen keine Regelnutzung, sondern nur ausnahmsweise als betriebsbedingtes Wohnen zulässig. Die sehr geringen Zunahmen der Lärmbelastung um 0,1 dB(A) an den Immissionsorten 1A und 1B sind abwägungserhebliche Belange von erheblichem Gewicht. Gleichzeitig muss darauf hingewiesen werden, dass das Schallgutachten feststellt, dass es gerade zur Nachtzeit an den Immissionsorten 1A und 1B zu keiner Pegelerhöhung infolge der Straßenverkehrszunahme aufgrund der Plangebietsnutzung kommen wird. Die nächtliche Immissionsituation kann daher nicht der vorliegenden Planung angelastet werden.

Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die geplante Logistik- und Gewerbenutzung des vorliegenden Geltungsbereichs mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung für vereinbar.

2.6.3 Schalltechnische Auswirkungen innerhalb des Plangebiets durch Verkehrslärmbelastung öffentlicher Straßen

Der Geltungsbereich wird vor allem durch den Straßenverkehrslärm der angrenzenden A 2 und der L 295 bestimmt. Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" ermöglichen durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 1 ein Spektrum der Art der Nutzung, das am ehesten mit dem eines Gewerbegebiets vergleichbar ist. Hinsichtlich der Beurteilung schutzbedürftiger Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten sind hier Arbeitsräume (Büros), Aufenthaltsräume und Schlafräume zukünftiger Betriebe in den baulichen Anlagen, nicht aber für Aufenthaltsorte im Freien zu berücksichtigen. Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nennt im Beiblatt 1 für Gewerbegebiete Orientierungswerte zur Beurteilung der Einwirkungen von Schallimmissionen aufgrund des allgemeinen Verkehrs auf öffentlichen Straßen von 65 dB(A) zur Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) sowie von 55 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Das Schallgutachten hat für die Prognoserechnung der Straßenverkehrslärmbelastung im Geltungsbereich die durch den Verkehrsplaner berechnete 'Verkehrsprognose mit Planfall' zugrunde gelegt. Die Berechnungen zeigen, dass am Tage am nördlichen Rand des Sondergebiets Beurteilungspegel von rd. 70 dB(A) zu erwarten sind; nach Süden hin liegt die Belastung bei rd. 60-64 dB(A). Damit kann der für Gewerbegebiete maßgebliche Orientierungswert tags im Norden um bis zu 5 dB(A) überschritten werden, während im Süden der Orientierungswert eingehalten wird. In der Nachtzeit liegen die Beurteilungspegel infolge der Verkehrslärmbelastung in einer Größenordnung von 56 dB(A) im Süden bis 65 dB(A) im Norden. Damit wird der in Gewerbegebieten zu beachtende Orientierungswert nachts im gesamten Geltungsbereich um bis zu 10 dB(A) überschritten.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung oder, sofern nicht möglich, eine Verminderung von Lärmimmissionen, drittens die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm der Straßen ist vorhanden. Durch die besondere Lage direkt an der Autobahn mit dem Ziel der Ansiedlung entsprechender affiner Logistik- und Gewerbebenutzungen kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland an dieser Örtlichkeit nicht in Frage. Die Art der geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung. Die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang des Baugebietes ist aufgrund der im Vergleich zu der A 2 tieferen Lage von bis zu rd. 5 m nicht zielführend. Idealerweise ist eine Lärmschutzanlage direkt an der Lärmquelle anzusiedeln. Aufgrund der verbleibenden Durchdringungen für die Zu- und Abfahrten der A 2 sowie in Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen wird in Bezug auf die geplante gewerbliche Nutzung eine höhere Lärmbelastung in Kauf genommen. Auch bei der Errichtung von Lärmschutzwänden ist eine Überschreitung im Plangebiet auf hoch gelegenen Geschossen/ Aufenthaltsebenen nicht auszuschließen.

Aus diesen Gründen werden mit der textlichen Festsetzung Ziffer 4 passive Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten bestimmt: Einerseits sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Juli 2016. Veröffentlicht im Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 3f vom 24.01.2019.) in Abhängigkeit der berechneten und in den Rechtsplan aufgenommenen Lärmpegelbereiche erfüllt werden. Andererseits sind die offenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume nach Süden, also zur schallquellenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

2.7 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es ist es gem. § 50 BImSchG notwendig, die baulichen Nutzungen dahingehend mit Abständen zueinander derart zu regeln, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Wohnnutzung im Ort Wendhausen liegen wenigstens 500 m nördlich der Baugebiete des Geltungsbereichs 1. Insofern liegt hier eine größere räumliche Trennung vor. Darüberhinausgehend ist es auf der nachfolgenden Planungsebene der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung möglich, konkrete Nutzungsabsichten auf deren Zulässigkeit zu prüfen und ggf. abzulehnen.

2.8 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung der Geltungsbereiche ist der Gemeinde nicht bekannt. Eine Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition des Geltungsbereichs 1 wurde beim niedersächsischen Kampfmittelbeseitigungsdienst im Landesamt für Geo-information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN KBD) durchgeführt. Sie hat keinen Verdacht auf eine entsprechende Belastung ergeben (Az. BA-2020-002776 vom 13.07.2020). Eine Belastung durch andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) kann durch die Luftbildauswertung nicht ausgeschlossen werden.

2.9 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich 1 kann grundsätzlich in die technischen Infrastruktursysteme durch Erweiterung der jeweiligen Netze eingebunden werden.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** sowie die Beseitigung von **Schmutz- und Niederschlagswasser** erfolgt im Gemeindegebiet durch den Wasserverband Weddel-Lehre. Der Wasserverband bezieht das Trinkwasser aus dem eigenen Wasserwerk in Groß Brunsrode, aus dem Harz sowie von Vorlieferanten aus der näheren Umgebung (Wolfsburg, Elm, Braunschweig). Die Ortslage Wendhausen ist an die zentrale Kläranlage westlich Lehres angeschlossen. Das im Geltungsbereich 1 anfallende Niederschlagswasser wird soweit zurückgehalten werden, dass die Ableitungsmenge des Geltungsbereichs der natürlichen Abflussmenge entspricht. Dazu dienen die textliche Festsetzung Ziffern 7.10 und 7.11. Verschmutzte Niederschlagswasser werden zusammen mit dem Schmutzwasser der Abwasserbehandlung zugeführt. Unverschmutzte Niederschlagswasser können nach Absprache und Vereinbarung mit dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr sowie nach wasserrechtlicher Genehmigung über den östlichen Straßenseitengraben der L 295 nach Süden und dann weiter in die Schunter abgeleitet werden. Die Einleitung unverschmutzter Niederschlagswasser in das südöstlich liegende Gewässer, ein gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, ist grundsätzlich möglich. Sie benötigt aber naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungen, die an Voraussetzungen bspw. in Bezug auf Einleitmenge und Sicherstellung der Verschmutzungsfreiheit auch im Havariefall (z.B. Brandbekämpfung) geknüpft sind.

Versorgungsnetzbetreiber für **Elektrizität und Erdgas** ist die Avacon Netz GmbH. Der Anschluss muss entsprechend der Nachfrage erstellt werden.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

3.0 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Gemeinde nutzt zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die bauleitplanerisch vorbereiteten Eingriffe die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom seinerzeitigen Niedersächsischen Landesamt für Ökologie. Das NLÖ-Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertstufen zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Für die Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima/ Luft
- Landschaftsbild

werden einzeln Wertstufen bestimmt. In der Regel kann die Bewertung des Biotoptyps als Maßstab für alle Schutzgüter angenommen werden, da enge Wechselbeziehungen bestehen. Sowohl Eingriffe als auch Aufwertungen wirken sich auf alle Schutzgüter aus. Das Schutzgut Boden ist in jedem Fall gesondert zu betrachten und auszugleichen.

Ein Eingriff liegt im Regelfall vor, wenn:

- Biotoptypen der Wertstufen V-III oder Vorkommen von Pflanzen- oder Tierarten von besonderer bis allgemeiner Bedeutung beeinträchtigt werden (Schutzgut Arten und Biotope).
- Böden mit besonderen Werten oder Böden mit gefährdeter oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden (Schutzgut Böden).
- Bereiche mit besonderer oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit/ hoher Wasser- und Stoffretention beeinträchtigt werden (Schutzgut Wasser).
- Gebiete von besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden (Schutzgut Landschaftsbild).

Die Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt durch die Gegenüberstellung der durch die Planung eintreffenden Auswirkungen auf die festgestellten Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Biotopkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die jeweilige Bewertung der Schutzgüter, die Beurteilung des Eingriffs sowie die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen werden auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den Aktualisierungen von 1/2006 und 1/2012) vorgenommen. Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt nach der Wertstufenskala nach Bierhals, von Drachenfels und Rasper (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004).

Als Bestandsaufnahme für die Fläche wurde eine Biotoptypenkartierung durch einen Fachplaner durchgeführt²³, siehe Anhang 3. Da sie aber im Bereich südlich des vorhandenen Feldwegs erst nach den umfangreichen Geländeeingriffen des Jahre 2019 stattgefunden hat, sieht die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt die Notwendigkeit, für diese Fläche südlich des Feldwegs eine diesen Eingriffen vorhergehende Bestandsaufnahme der Eingriffsbilanzierung zugrunde zu legen. Sie hat daher eine solche aus dem Jahr 2010 zur Verfügung gestellt²⁴, siehe Anhang 4. Diese wurde in der Bilanz entsprechend im Bereich des Sondergebiets südlich des Feldwegs genutzt.

²³ PÖL – Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Biotoptypen, gefährdete und geschützte Gefäßpflanzen, Brutvögel, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken. Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Braunschweig 08.02.2021.

²⁴ UNB LH-HE – Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt: Biotoptypen. Braunschweig 08.02.2021.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Tab. 6: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)

Festsetzung/ Biotoptyp	– Ist-Zustand –				– Planung –					
	Code	Fläche [m²]	Wertfaktor (WF)	Flächenwert	Festsetzung/ Biotoptyp	Code	Fläche [m²]	Wertfaktor (WF)	WF-Differenz	Wertverlust (Werteinheiten)
Nördlich des Wags & Wegefläche										
Staudenknötlichgestrüpp	UNK	648	I	648			648	I	0	0
Weg	OVW	511	I	511			511	I	0	0
Weg/ Sandiger Offenbodenbereich	OVW/ DOS	1.131	I	1.131	Sondergebiet & gebietsinterne Straße	OG/ OVS	1.131	I	0	0
Weg/ Halbruderale Gras- & Staudenflur mittlerer Standorte	OVW/ UHM	1.321	II	2.642			1.321	I	0	0
Ginstergebüsch/ Halbruderale Gras- & Staudenflur trockener Standorte, Anpflanzfläche	BSG/ UHT	113	III,5	396	Sondergebiet (Anpflanzfläche)	BSG/ UHT	113	III,5	0	0
Halbruderale Gras- & Staudenflur feuchter Standorte	UHF	4.405	III,5	15.418	Sondergebiet & gebietsinterne Straße	OG/ OVS	4.405	I	II,5	11.013
Halbruderale Gras- & Staudenflur trockener Standorte, Baugebiet pur	UHT	1.018	III,5	4.215			1.018	I	II,5	2.544
Halbruderale Gras- & Staudenflur trockener Standorte, Anpflanzfläche	UHT	187			Sondergebiet (Anpflanzfläche)	UHT	187	III,5	0	0
Halbruderale Gras- & Staudenflur trockener Standorte/ Sonstiger Sandtrockenrasen, Baugebiet pur	UHT/ RSZ	91	IV	1.010	Sondergebiet & gebietsinterne Straße	OG/ OVS	91	I	III	273
UHT/ RSZ, Anpflanzfläche		162			SO (Anpflanzfläche)	UHT/ RSZ	162	IV	0	0
Halbruderale Gras- & Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	48.163	III	144.490	Sondergebiet & gebietsinterne Straße	OG/ OVS	48.163	I	II	96.327
Halbruderale Gras- & Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	9.666	III	28.997	Sondergebiet (Anpflanzfläche)	UHM	9.666	III	0	0
Weiden-Sumpfwald	WNW	468	IV	1.871	Sondergebiet & gebietsinterne Straße	OG/ OVS	468	I	III	1.404
Zwischensummen Nördlich des Wags & Wegefläche		67.883		201.330			67.883			111.560
Südlich des Wags										
Eichen- und Hainbuchenmischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte, Baugebiet pur	WCE	535	IV,5	2.408	Sondergebiet & gebietsinterne Straße	OG/ OVS	535	I	III,5	1.873
Eichen- und Hainbuchenmischwald ..., Anpflanzfläche	WCE	648	IV,5	2.915	Sondergebiet (Anpflanzfläche)	WCE	648	IV,5	0	0
Birken- und Zitterpappel-Pionierwald, Baugebiet pur	WPB	3.035	III,5	10.624	Sondergebiet & gebietsinterne Straße	OG/ OVS	3.035	I	II,5	7.588
Birken- und Zitterpappel-Pionierwald, Anpflanzfläche	WPB	37	III,5	129	Sondergebiet (Anpflanzfläche)	WPB	37	III,5	0	0
Naturnahes Feldgehölz, Baugebiet & Verkehrsfläche	HN	1.843	III,5	6.449	Sondergebiet & gebietsinterne Straße	OG/ OVS	1.843	I	II,5	4.606
Verkehrsfläche, Baugebiet pur	OV	239	I	239			239	I	0	0
Verkehrsfläche, Anpflanzfläche	OV	645	I	645	Baum-Strauch-Hecke		645	III	-II	-1.289
Ruderalflur sonstiger frischer bis feuchter Standorte, Anpflanzfläche	URF	256	II,5	641		HFM	256	III	0	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Flurstck. 504)	UHM	1.007	III	3.021	Sonstiger Magerrasen	RPM	1.007	V	-II	-2.014
Goldrutenflur	UNG	50.666	I	50.666	Sondergebiet & Straße	OG/ OVS	50.666	I	0	0
Zwischensummen Südlich des Wags		58.910		77.735			58.910			10.764
Ausbau Knoten L 295										
Straßen & Wege	OVS/ OVWa	5.456	I	5.456	Straßen & Wege	OVS/ OVWa	5.456	I	0	0
Sonstiger standort-gerechter Gehölzbestand	HPS	1.289	II	2.578	Sonstiger standort-gerechter Gehölzbestand	HPS	1.289	II	0	0
Halbruderale Gras- & Staudenflur trockener Standorte	UHT	109	III,5	382	Straßen & Wege	OVS/ OVWa	109	I	2,5	273
UHM & URT, tlw. mit HBA Allee/ Baumreihe sowie HBE Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe sowie FGR Nährstoffreicher Graben		7.008	III	21.024	UHM & URT, tlw. mit HBA, HBE & FGR		6.332	III	0	0
					Ausbau Knoten	OVS	676	I	II	1.352
Sonstiger Sandtrockenrasen	RSZ	54	V	271	Sonstiger Sandtrockenrasen	RSZ	54	V	0	0
Zwischensummen Knoten L 295		13.917		29.711			13.917			1.625

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

– Ist-Zustand –					– Planung –					
Festsetzung/ Biototyp	Code	Fläche [m ²]	Wertfaktor (WF)	Flächenwert	Festsetzung/ Biototyp	Code	Fläche [m ²]	Wertfaktor (WF)	WF-Differenz	Wertpunkteverlust (Werteinheiten)
Zwischensumme Teilbereich 1		140.710		308.777			14.710			123.949
Teilbereich 2 und 3										
Acker (TB 2)	A	9.975	I	9.975	Halbruderale Gras- & Staudenflur mittlerer Standorte UHM		5.894	III	-II	-11.788
					Strauchhecke	HFS	4.081	III	-II	-8.161
Artenarmes Intensivgrünland (TB 3)	GI	40.000	II	80.000	Mesophiles Grünland	GM	53.191	V	-III	-120.000
Zwischensummen TB 2 & 3 (Aufwertungsflächen)		49.975		89.975			49.975			-139.949
TB 2 & 3: Restflächen ohne Wertung		55.437		ohne Wertung			55.437			ohne Wertung
Endsumme Geltungsbereiche 1-3		246.122		398.752	Endsumme		205.814			-16.000

Aufgrund von Rundungsdifferenzen ist es möglich, dass die Summierung der Einzelsummanden einen von der tatsächlichen Summe abweichenden Wert ergibt.

Die vergleichsweise komplexe und auch für andere Schutzgüter relevante Bewertung der Biototypen ist in der Tabelle 6 für den Bestand und für die Planung enthalten. Die Bewertung erfolgt durch die Zuordnung der einzelnen Teilflächen zu den jeweiligen Wertstufen (Werteinheiten pro Quadratmeter) für die verschiedenen Schutzgüter und die Ermittlung der entsprechenden Flächengrößen. Gemäß Betrachtungsmodell gehen Flächen, die vor und nach der Planung mit Biotopen der Wertstufen I und II belegt sind, sowie Flächen mit einer Differenz der Wertstufen kleiner als II nicht weiter in die Bilanz ein. Die Bewertung der planungsbedingten Eingriffe der Flächen ergibt sich als Produkt der Eigenschaften Flächengröße und Wertfaktoren-Differenz.

Die Flurstücke der Teilbereiche 2 und 3 werden nicht vollständig mit Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflegen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überplant. Die von der vorliegenden Planung inhaltlich nicht betroffenen Flächenanteile gehen daher ohne Wertung in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein.

Die Eingriffe in die natürlichen Biototypen im Teilbereich 1 führen zu einem Wertpunkteverlust von 123.949 Werteinheiten. Diesem stehen Aufwertungen in den Teilbereichen 2 und 3 von 139.949 Werteinheiten gegenüber. Die Eingriffe durch Versiegelung und Verlust der natürlichen Biototypen werden also vollständig kompensiert. Es verbleibt nach Verrechnung ein Aufwertungsüberschuss von 16.000 Werteinheiten, bezogen auf die Flächeneinheit Quadratmeter, bzw. von 1,60 Werteinheiten, bezogen auf die Flächeneinheit Hektar. Dieser Überschuss wird im Folgenden dem Ausgleichsbedarf des Eingriffs in das Schutzgut Boden gegenübergestellt.

Der im Teilbereich 1 am südöstlichen Gebietsrand vorhandene Weiden-Sumpfwald (Code WNW) von rd. 468 m² ist ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Er ist demgemäß in der Tabelle der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nur auf der Seite des 'Ist-Zustands' enthalten. Der Überplanung als Sondergebiet wurde durch die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt zugestimmt, da dieser Eingriff zusätzlich an anderer Stelle durch eine Neuanlage nach Abstimmung mit der Behörde ersetzt wird.

Schutzgut Boden

Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope nicht anrechenbar. Da bereits die Zerstörung eines Biotops kompensationspflichtig ist, müssen die zusätzlichen Beeinträchtigungen, die mit der Versiegelung von Boden einhergehen, zusätzlich kompensiert werden²⁵.

Bei der Versiegelung von Böden mit besonderen Werten sind unabhängig vom Versiegelungsgrad Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis von bis zu 1:1 durchzuführen. Da im vorliegenden Fall die Böden aber durch die früheren Nutzungen, insbesondere den Bodenabbau mit teilweiser allgemeiner Wiederverfüllung sowie der ehemaligen (Haus-) Mülldeponie stark überformt wurden, werden zur angemessenen Berücksichtigung dieser Sachverhalte Minderungsfaktoren von 0,1 bei den sehr stark veränderten Böden sowie von 0,5 bei den Böden von allgemeiner Bedeutung berücksichtigt. Für die Kompensation wird vorrangig die Entsiegelung von Flächen erforderlich. Soweit keine entsprechenden Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen, können alternativ auch Flächen der intensiven Landwirtschaft genutzt und entsprechend entwickelt werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung im Bereich der festgesetzten Sondergebiete die vollständige Beseitigung der heutigen Biotopstrukturen bewirken wird. Davon nicht betroffen sind die auf den Baugebieten als zu erhalten festgesetzten Gehölzstrukturen.

Tab. 7: Eingriffe in das Schutzgut Boden im Teilbereich 1

Bezeichnung Fläche	Ist-Zustand	Planung			
	Fläche [ha]	Versiegelungsgrad	Versiegelungsumfang [ha]	Minderungsfaktor	Ausgleichsbedarf [ha]
Baugebiete auf belasteten Böden (Boden sehr stark verändert)	11,91	0,8	9,53	0,1	0,95
Baugebiete auf nicht belasteten Böden (Boden von allgemeiner Bedeutung)	0,60	1,0	0,60	0,5	0,30
L 295, Versiegelung Bestand (Boden von allgemeiner Bedeutung)	0,55	1,0	0,55	0,5	0,27
L 295, Versiegelung Knotenausbau (Boden von allgemeiner Bedeutung)	0,11	1,0	0,11	0,5	0,05
L 295, Nebenflächen Grün-Rest (Boden von allgemeiner Bedeutung)	0,91	0	0	0,5	0
Zwischensummen	14,07		10,78		
Ausgleichsbedarf Boden					1,58

Es errechnet sich ein Ausgleichsbedarf des Schutzguts Boden von 1,58 ha, der durch die in den Teilbereichen 2 und 3 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, Extensivierung der Grünlandnutzung und Pflanzung einer Strauchhecke, vollständig ausgeglichen werden kann. Dem Eingriff steht ein noch nicht zugeordneter Aufwertungsüberschuss von 1,60 Werteeinheiten bzw. Hektar gegenüber. Der Kompensationsbedarf bzgl. des Schutzgutes Wasser wird mit der Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden erreicht.

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild ergeben sich keine zusätzlichen Kompensationsbedarfe.

²⁵ Breuer, Wh.: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Aktualisierung). In: Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006.

4.0 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Er wird im Zuge der Planaufstellung nach erfolgter Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortgeschrieben.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit bzw. bei den Änderungsflächen des bestehenden Bebauungsplans der bauleitplanerisch festgesetzte Zustand zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Logistikzentrum Wendhausen" mit örtlicher Bauvorschrift ist notwendig, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) die bauliche Nutzung des Geltungsbereichs durch Gewerbebetriebe des Transportwesens, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie teilweise durch Gewerbebetriebe zur Pflege, Instandhaltung oder Reparatur von Kraftfahrzeugen, Baugewerbe und Groß- oder Versandhandel planungsrechtlich vorzubereiten.

Dazu setzt er im gesamte Geltungsbereich von etwa 24,6 ha u.a. zwei insgesamt rd. 12,5 ha große sonstige Sondergebiet (SO) "Logistik und Gewerbe" für die erstmalige bauliche Nutzung fest. Die weiteren Anteile des Geltungsbereichs sind Verkehrsflächen auf rd. 1,5 ha und rd. 11,3 ha grünordnerische Maßnahmen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (brutto) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) fest.

Die versiegelbare Grundfläche wird grundsätzlich durch Grundflächenzahlen von 0,8 bestimmt. Eine Überschreitung für Nebenanlagen ist unzulässig. Auf einen 9.500 m² Teil der Baugebiete darf eine Vollversiegelung durchgeführt werden. Dieser Anteil ist für die internen Straßen berücksichtigt. Damit ist eine Versiegelung von insgesamt bis zu etwa 10,2 ha zulässig.

4.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ²⁶
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{27 28}

²⁶ BNATSchG: Bundesnaturschutzgesetz.

²⁷ BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

²⁸ DIN 18005-1: 2002-07: "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung".
DIN 18005-1 BEIBLATT 1: 1987-05: "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- Schutz des Bodens^{29 30 31}
- Schutz von Kulturgütern³²

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms³³, des Landschaftsrahmenplans³⁴ für den Landkreis Helmstedt, des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans³⁵ der Gemeinde Lehre sowie den Umweltkarten Niedersachsen³⁶ sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver)³⁷ entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Ferner wurden zur Beurteilung der durch die konkrete Planung ausgelösten Emissionen ein Verkehrs-³⁸ und ein Schallgutachten³⁹ sowie zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁴⁰ und entsprechend notwendige Ausgleichsmaßnahmen⁴¹ erarbeitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Logistikzentrum Wendhausen" mit örtlicher Bauvorschrift ist notwendig, um auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung im etwa 14,1 ha großen Teilbereich 1 die Fläche der baulichen Nutzung durch Logistikbetriebe und weitere ausgewählt definierte Gewerbenutzungen planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

- 12,5 ha sonstige Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" (Teilbereich 1),
- 1,5 ha Straßenverkehrsflächen und (Teilbereich 1)
- 11,3 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (brutto) sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (alle drei Teilbereiche)

-
- ²⁹ BBodSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz.
- ³⁰ TR BODEN: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial. Stand: 05.11.2004. Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).
- ³¹ BAUGB: Baugesetzbuch.
- ³² DSCHG ND: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.
- ³³ RROP: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 und seine 1. Änderung.
- ³⁴ LRP: - Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Birkigt – Quentin (Verf.), Adelebsen, 2004.
- Landschaftsrahmenplan Fortschreibung (Entwurf 2020).
Entera Umweltplanung & IT (Verf.), Hannover, 09.2016.
- ³⁵ LP LEHRE: Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Urfassung und Teilfortschreibung 2015). J.-M. Schmerber (Verf.), Wolfenbüttel, 2006 und 2015.
- ³⁶ UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de). Hrsg.: Nieders. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).
- ³⁷ NIBIS ®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3>). Hrsg.: Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).
- ³⁸ WVI: Verkehrsuntersuchung zur Erschließung eines geplanten Gewerbegebietes und Logistikzentrums in Lehre-Wendhausen. Ergebnisbericht. WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH. Braunschweig, Mai 2021.
- ³⁹ BMH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Logistikzentrum Wendhausen" in der Ortschaft Wendhausen, Gemeinde Lehre. Gutachtennr. 08236/l. Bonk, Maire, Hoppmann PartGmbH. Garbsen, 12.07.2021.
- ⁴⁰ PÖL (2021-02): Biotoptypen, gefährdete und geschützte Gefäßpflanzen, Brutvögel, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken. Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Planungsgruppe Ökologie und Landschaft. Braunschweig 08.02.2021.
- ⁴¹ PÖL (2021-06): Artenschutzmaßnahmen. Planungsgruppe Ökologie und Landschaft. Braunschweig, 07.06.2021.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Im Teilbereich 1 liegen ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, nördlich davon eine wiederverfüllte Bodenabbaustätte (Fläche ist frei von einer Rekultivierungspflicht) und südlich des Wirtschaftswegs eine abgedeckte ehemalige Bauschuttdeponie (Altlast Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd"). Die Teilbereiche 2 und 3 werden landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Im Geltungsbereich 1 ist die Fläche nördlich des Feldwegs eine ehemalige Bodenabbaufläche. Die Fläche südlich des Feldwegs eine rekultivierte ehemalige Bauschuttdeponie (Altlasten Standort Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd"). Die Geltungsbereiche 2 und 3 werden landwirtschaftlich genutzt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist vorstellbar, dass der Geltungsbereich 1 landwirtschaftlich genutzt, der Sukzession überlassen oder anderweitig baulich, bspw. für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, genutzt wird.

4.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering-erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Mensch

Innerhalb der Bauphase ist für die Umgebung mit nicht dauerhaften Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie der TA-Lärm, zu begrenzen. Die Auswirkungen werden insofern als gering erheblich gewertet.

Nach Fertigstellung des Baugebiets (Betriebsphase) ist mit keinen erheblichen Störungen zu rechnen, da durch die Regelungen des Bebauungsplans, bspw. durch die festgesetzten Schall-Emissionskontingente, diese vermieden werden.

Der LRP 2004 sieht den Planbereich als Teil eines mäßig beeinträchtigten Bereichs für die Erholung in Natur und Landschaft. Als Beeinträchtigung werden die Lärmemissionen der A 2 und der L 295 benannt.

Mit der Inanspruchnahme unbebauter Fläche geht ein Verlust freier Landschaft einher. Die Erholungseignung der Fläche geht verloren. Wegen der Nähe der angrenzenden Autobahn, sind die Auswirkungen allerdings gering-erheblich.

Negative Einflüsse auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich ergeben sich durch den Straßenverkehrslärm der A 2 und der L 285 bzw. durch die zukünftige gewerbliche Nutzung der Baugebiete. Zu diesem

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Aspekt des Immissionsschutzes wurde ein Gutachten eingeholt, dessen Ergebnisse in die Planung des Bebauungsplans eingeflossen sind. Hinsichtlich des Lärms sind Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz notwendig geworden. Durch diese Maßnahmen liegen die Lärmauswirkungen, die durch die vorliegende Planung hervorgerufen werden, im gering erheblichen Bereich.

Im Geltungsbereich 1 befindet sich im Bereich südlich des Wirtschaftswegs die Altlast Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd": Es handelt sich um eine ehemalige Deponie für Bauschutt und andere Bodenablagerungen. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen zudem Hinweise auf die Ablagerung von Hausmüll vor. Nordöstlich des Geltungsbereichs 1 in ca. 280 m liegt im Gewerbegebiet Wendhausen die Altlast Nr. 1540144008 "Lehre/ Wendhausen, In der tiefen Grund". Im Geltungsbereich 3 liegt zudem der Altlastenstandort Nr. 1540144012 "Am steilen Berg", zu dem im niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) keine näheren Informationen vorliegen. Negative Auswirkungen der Altlasten auf den Planungsraum sind nicht bekannt.

Aufgrund der umfangreichen und verschiedenartigen Bodenablagerungen im Geltungsbereich 1, sieht der Landkreis Helmstedt für die Fläche die Notwendigkeit, bei konkreten Baumaßnahmen einen Sachverständigen nach § 18 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) hinzuzuziehen.

Kampfmittelbelastungen des Plangebiets sind nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst sieht nach Luftbildauswertung keinen Handlungsbedarf. Eine rekultivierte ehemalige Bauschuttdeponie (Altlasten Standort Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd") liegt südlich des Feldwegs. Soweit Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung auch für diesen Teil des Geltungsbereichs 1 vorliegen, werden sie in die Begründung eingearbeitet.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Planbereich wird aktuell weitgehend nicht genutzt. Das Gemeindegebiet Lehre wäre als potenzielle natürliche Vegetation grundsätzlich mit Wald bestockt. Entsprechend den Boden- und Grundwasserverhältnissen würden sich im Planbereich eine Ausprägung von Eichen- und Buchen-Mischwaldarten entwickeln.

Vorhandene naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte gibt es keine im Geltungsbereich. Die nächstgelegenen sind:

- Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" (LSG HE 18).
Südlich an das Plangebiet angrenzend,
östlich auf den angrenzenden Wirtschaftsweg folgend.
- EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48; teilweise deckungsgleich mit den FFH-Gebieten 101 und 102).
Ca. 2,6 km nordwestlich, 2,1 km nördlich und 4,8 km nordöstlich des Geltungsbereichs in der Stadt Braunschweig und der Gemeinde Lehre gelegen.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101; teilweise deckungsgleich mit dem VSG V48).
Ca. 2,1 km nördlich des Geltungsbereichs in der Gemeinde Lehre gelegen.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102; teilweise deckungsgleich mit VSG V48).
Ca. 4,8 km nordöstlich des Geltungsbereichs in der Gemeinde Lehre gelegen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld"
(EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367).
Ca. 3,3 km südöstlich des Geltungsbereichs in der Gemeinde Cremlingen gelegen.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen bei Schapen, Schapener Forst"
(EU-Kennzahl DE3729-301; landesinterne Nr. 103).
Ca. 1,6 km südlich des Geltungsbereichs in der Stadt Braunschweig gelegen.
- EU-Vogelschutzgebiet (DE3729-332; landesinterne Nr. V49) deckungsgleich mit
Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Riddagshäuser Teiche"(EU-Kennzahl DE3729-332;
landesinterne Nr. 366).
Die beiden Gebiete liegen ca. 3,2 km südwestlich des Geltungsbereichs in der
Stadt Braunschweig.

Der Landschaftsrahmenplan 2004 sieht im Planbereich eine 'Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit)'. Der Entwurf des LRP 2020 sieht im Bereich nördlich des Feldwegs überwiegend einen Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wert I) und südlich des Feldwegs überwiegend einen Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Wert II). In beiden Flächen liegen kleinere Teile eines Biotoptyps mit mittlerer Bedeutung (Wert III). Wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Biotoptypen liegen in der A 2 und der L 295 begründet.

Der Landschaftsplan bewertet die nördlichen Flächen mit 'Biotoptypen mit geringer Bedeutung' und die südlichen Flächen mit 'Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung'. Beide Flächen sind ein faunistisch wertvoller Bereich, insbesondere für Brutvögel (mit lokaler Bedeutung), und für Lurche, Falter und Fledermäuse. In den beiden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen wird bisher eine wesentliche Gefährdung der Arten und Biotope durch Stoffeinträge und Schallimmissionen gesehen.

Mit Beginn der Umsetzung der beabsichtigten baulichen Nutzung findet im Geltungsbereich eine Verdrängung der dort vorhandenen Tiere und Pflanzen statt. Darüber hinaus ist in der Bauphase in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten mit Störungen vornehmlich der Tierwelt durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Diese Störungen während der Bauzeit sind allerdings nicht dauerhaft und es ist aufgrund der Landschaftsstruktur davon auszugehen, dass den Tieren grundsätzlich Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Die Verdrängung der aktuell vorhandenen Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich wird dauerhaft sein (Betriebsphase). Zur Beurteilung dieses Eingriffs in den Naturhaushalt wurden eine Biotoptypenkartierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet:

Biotoptypkartierung

Die Ergebniszeichnung der Biotoptypkartierung mit Bestandaufnahmen im Jahr 2020 (Februar bis September) ist als Anhang 3 der Begründung beigefügt. Da in südwestlichen Teilen des Geltungsbereichs 1, also im Bereich der ehemaligen Deponie, in 2019 umfangreiche Bodenbearbeitungen durchgeführt wurden, kann ergänzend eine Biotoptypkartierung aus dem Jahr 2010 genutzt werden, siehe Anhang 4. Als Ergebnisse stellt die Untersuchung fest:

*"Bereiche von **besonderer Bedeutung** befinden sich fast ausschließlich im südöstlich angrenzenden Pufferbereich. Hierbei handelt es sich um Abgrabungsgewässer, die sich naturnah entwickelt haben. Diese und ihre angrenzenden Sumpfwälder gehören zu den **geschützten Biotoptypen** nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG.*

*Weitere, sehr kleine Flächen von **besonderer Bedeutung** sind Sandmagerrasen und ihre ruderalen Übergänge an den Rändern der nördlichen Teilfläche. Diese Polygone*

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

sind nicht nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG geschützt, da die Mindestgröße von 100 m² bzw. bei linearer Ausprägung die Mindestbreite von 4-5 Metern nicht erreicht wird.

Knapp 11 Hektar des Plangebietes und des Pufferbereichs sind mit Ruderalvegetation bewachsen. Diese Flächen sind durch Aufschüttungen mit Bodenmaterial bzw. Bau-schutt entstanden und unterliegen seit vielen Jahren keiner wirtschaftlichen Nutzung.

FFH-Lebensraumtypen kommen nur außerhalb des Plangebietes, im Pufferbereich vor. Im Untersuchungsgebiet wurden 11 verschiedene **gefährdete** (südniedersächsisches Hügel- und Bergland) bzw. **besonders geschützte Gefäßpflanzenarten** (GARVE 2004) nachgewiesen [...]. Darunter befinden sich zwei stark gefährdete (Gefährungskategorie 2), acht gefährdete (Gefährungskategorie 3) Arten sowie zwei besonders geschützte Arten. Die Fundorte aller Arten liegen über das Untersuchungsgebiet verteilt. Die Vorkommen sind mit Angaben zur Häufigkeit in [...; Anm.: der Karte des Anhangs 3 der Begründung] dargestellt."

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) hat ergeben, dass die prinzipiell erheblichen, in der Bauphase beginnenden und in der Betriebsphase dauerhaften Eingriffe in die natürlichen Biotoptypen im Teilbereich 1 führen zu einem Wertpunkteverlust von 123.949 Werteinheiten. Diesem stehen Aufwertungen in den Teilbereichen 2 und 3 von 139.949 Werteinheiten gegenüber. Die Eingriffe durch Versiegelung und Verlust der natürlichen Biotoptypen werden also vollständig kompensiert. Es verbleibt nach Verrechnung ein Aufwertungsüberschuss von 16.000 Werteinheiten, bezogen auf die Flächeneinheit Quadratmeter, bzw. von 1,60 Werteinheiten, bezogen auf die Flächeneinheit Hektar. Er wird im Folgenden dem Ausgleichsbedarf des Eingriffs in das Schutzgut Boden gegenübergestellt.

Der im Teilbereich 1 am südöstlichen Gebietsrand vorhandene Weiden-Sumpfwald (Code WNW) von rd. 468 m² ist ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Er ist demgemäß in der Tabelle der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nur auf der Seite des 'Ist-Zustands' enthalten. Der Überplanung als Sondergebiet wurde durch die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt zugestimmt, da dieser Eingriff zusätzlich an anderer Stelle durch eine Neuanlage nach Abstimmung mit der Behörde ersetzt wird.

Er ist demgemäß in der Tabelle der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nur auf der Seite des 'Ist-Zustands' enthalten. Der Überplanung als Sondergebiet wurde durch die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt zugestimmt, da dieser Eingriff zusätzlich an anderer Stelle durch eine Neuanlage in Abstimmung mit der Behörde ersetzt wird.

Brutvögel

Die Brutvogelerhebung wurde mit zahlreichen Erfassungsvorgängen zwischen Ende März und Anfang September 2020 durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 49 Vogelarten nachgewiesen. Als Brutvogelbestand gelten davon die drei Arten mit Brutnachweis und die 16 Arten mit Brutverdacht. "13 weitere Arten gelten als mögliche Brutvögel mit dem Status 'Brutzeitfeststellung'. 17 Arten sind keine Brutvögel des Untersuchungsgebietes; es sind Nahrungsgäste, Wintergäste oder Rastvögel auf dem Frühjahrszug. [...]"

Als Brutvögel des Untersuchungsgebietes oder als Nahrungsgäste mit möglichen Brutplätzen in der Nähe der geplanten Eingriffe sind die Rote-Liste-Arten Baumpieper, Feldlerche, Kiebitz, Neuntöter, Rebhuhn und Rotmilan, auch in Verbindung mit den genannten Schutzkategorien und als prioritäre Arten für die Umsetzung von Schutzmaßnahmen, besonders hervorzuheben, ergänzt noch durch den noch nicht als ge-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

fährdet geltenden Zwergtaucher als prioritäre Art für die Umsetzung von Schutzmaßnahmen. [...] Die gefährdeten Brutvogelarten Baumpieper, Feldlerche, Kiebitz und Neuntöter gehen in das nachfolgende Bewertungsmodell für den Brutvogelbestand des Untersuchungsgebietes ein [...]. Zusammen mit den stark gefährdeten Arten Rebhuhn und Rotmilan und dem 'prioritären' Zwergtaucher bilden diese sieben Arten den Focus für die weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtungen und sie sind die Zielarten für die Konzeption von Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für die Gruppe der Brutvögel. Zielarten stehen stellvertretend für den Brutvogelbestand bestimmter Lebensräume. Man geht davon aus, dass gezielte Ausgleichsmaßnahmen, die sich an den Lebensraum-Ansprüchen solcher Zielarten orientieren, auch anderen Arten dieser Habitats zugutekommen. [...]

Mit der vorliegenden, über eine Brutperiode durchgeführten Erhebung werden die Brutvorkommen einer Saison bewertet. Da bei dieser Methode im Grundsatz mit den Höchstzahlen der letzten 5 Jahre gearbeitet wird, liefert also die vorliegende Untersuchung einen 'Mindestwert' für die Bedeutung der untersuchten Fläche für die Brutvogelwelt.

*Trotz der für das Bewertungsverfahren geringen Größe von etwa 20 ha erreicht das Untersuchungsgebiet die Stufe der lokalen Bedeutsamkeit und fast regionale Bedeutung. Auch bei einer doppelt so großen Fläche ohne weitere Vorkommen von bestandsbedrohten Arten würde sich dieselbe Bedeutung ergeben, da bis 100 ha kein (reduzierender) Flächenfaktor einzuberechnen ist. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Erfassung nur in einem Jahr erfolgte, die ursprüngliche Grundlage des Bewertungsverfahrens aber die Höchstzahlen der letzten 5 Jahre sind. Somit ist, aufbauend auf eine einjährige Untersuchung, bei mehreren Erfassungsjahren eine höhere Bedeutung, niemals aber eine geringere Bedeutung möglich. [...] Aufgrund der Berechnung [...] erreicht das Untersuchungsgebiet eine lokale Bedeutung als Vogelbrutgebiet und ist mit 8,8 Punkten fast auch regional bedeutsam, was beim wahrscheinlichen Brutvorkommen des Rebhuhns in anderen Jahren auch erreicht würde. [...; Anm.: Es] wird damit in jedem Falle eine **hohe Bedeutungsstufe** erreicht.*

Der Rotmilan ist regelmäßiger Nahrungsgast im Untersuchungsgebiet und man kann die Bereiche des Plangebietes als mögliche 'nestnahe Gehölzstrukturen und Offenlandbereiche als wesentliche Bestandteile des Brutlebensraumes' bewerten. Unter Berücksichtigung dieser starken Präsenz des Rotmilans ergibt sich eine landesweite Bedeutung als Vogelbrutgebiet und es wird [...] für die übergreifende Bewertung der Brutvögel eine sehr hohe Bedeutungsstufe erreicht."

Amphibien

Die Amphibienerfassung erfolgte zwischen Februar und Mai 2020 zur Laichzeit mit Hilfe von Fangzäunen an den beiden Grenzen des Geltungsbereichs 1 zum südöstlich davon liegenden Feuchtbiotop. Es wurden fünf nach naturschutzrechtlich besonders geschützte und die drei streng geschützte Amphibienarten Kammmolch, Knoblauchkröte und Moorfrosch festgestellt.

Auf der Grundlage des Bewertungsrahmens nach BRINKMANN (1998, S. Tab. 2) ergibt sich durch die Vorkommen des Kammmolchs als Art des FFH-Anhangs II und als landesweit gefährdete Art eine **hohe Bedeutung (Wertstufe II)** als Amphibien-Landlebensraum und als durchquerte Flächen während der Laichwanderung. Weitere Kriterien für die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Landlebensraum sind die Vorkommen der drei landesweit im Bestand gefährdeten Arten Kammmolch, Knoblauchkröte und Moorfrosch und die hohen Bestandszahlen der Erdkröte insbesondere im Norden des Plangebietes.

Tagfalter

Die Aufnahme der Tagfalter erfolgte durch die Erfassung adulter Tiere (Imagines) bei sechs Begehungen von April bis September 2020. Auf den Untersuchungsflächen wurden insgesamt 20 Tagfalterarten erfasst, darunter sechs besonders geschützte. Die meisten Arten traten als Imagines auf, ganz vereinzelt wurden auch Raupenstadien nachgewiesen. Streng geschützte Arten einschließlich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht angetroffen.

"Landesweit im Bestand stark gefährdet ist der Schwalbenschwanz, als gefährdet gelten Baumweißling und Reseda-Weißling. Der Himmelblaue Bläuling ist nach der bereits nicht mehr ganz aktuellen Roten Liste von 2004 (LOBENSTEIN 2004) als verschollen eingestuft, wird in den letzten Jahren vereinzelt aber immer wieder einmal beobachtet [...]. Der Himmelblaue Bläuling ist auch in der bundesweiten Roten Liste als gefährdet eingestuft (REINHARDT & BOLZ 2011). Weißklee-Gelbling und Kleiner Perlmutterfalter stehen in Niedersachsen in der Vorwarnliste. Die Nennung in der Vorwarnliste bedeutet, dass aktuell keine Gefährdung vorliegt, die Bestandszahlen aber zurückgehen, so dass in absehbarer Zeit, sollten die bestandsmindernden Einflüsse bestehen bleiben, mit einer Gefährdungseinstufung zu rechnen ist. [...]"

Der Falterbestand der Untersuchungsfläche setzt sich überwiegend aus Arten zusammen, die entweder an ruderalisierte Bereiche, an Saumstrukturen oder/und an magere Offenlandstandorte angepasst sind. In der acker- und forstwirtschaftlich genutzten Umgebung sind derartige Lebensräume selten geworden. Daher bieten das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung mit der ehemaligen Bodenentnahmestelle im Südosten und den Ruderalflächen entlang der Autobahn im Norden dieser Artengruppe eine besondere Lebensraumqualität. [...]"

*Als einzige landesweit stark gefährdete Art kommt der Schwalbenschwanz vor. Er ist durch seine hohe Mobilität bzw. sein Wanderverhalten bekannt. Zwei Arten sind gefährdet, sie kommen in mehreren Exemplaren vor. Der Status des Himmelblauen Bläulings ist unklar (Einzelsichtung). Durch die genannten Arten ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine **hohe Bedeutung (Wertstufe II)** als Schmetterlingslebensraum."*

Heuschrecken

Die Kartierung der Heuschrecken erfolgte in vier Erfassungsdurchgängen zwischen Mai und September 2020. Es wurden dabei 16 Heuschreckenarten nachgewiesen.

"Aufgrund der Gefährdungsgrade von Feldgrille, Blauflügeliger Ödlandschrecke und Blauflügeliger Sandschrecke bekommen alle drei Teilgebiete nach der Bewertungsmethode von BRINKMANN (1998) eine „sehr hoher Bedeutung“. Hierzu ist anzumerken, dass die Einstufungen der niedersächsischen Roten Liste von 2005 möglicherweise nicht mehr die wirklichen Gefährdungsgrade angibt (Erklärung s. Kap. 7.2).

Zielarten für Artenschutzmaßnahmen und die Pflege und Entwicklung von geeigneten Ausgleichsflächen sind aufgrund ihrer Bestandsgefährdung die drei xerophilen (trockenheitsliebenden) Heuschreckenarten Blauflügelige Ödlandschrecke Oedipoda caerulea, Blauflügelige Sandschrecke Sphingonotus caeruleus und die Feldgrille Gryllus campestris sowie die eher hygrophile (feuchtigkeitsliebende) Art Große Goldschrecke Chrysochraon dispar. Der ebenfalls gefährdete Wiesengrashüpfer Chorthippus dorsatus wird aufgrund seiner geringen und nur randlichen Präsenz nicht berücksichtigt."

Die prinzipiell erheblichen, in der Bauphase beginnenden und in der Betriebsphase dauerhaften artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen werden durch die von einem Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt ausgearbeiteten Maßnahmen kompensiert.

c) Schutzgut Fläche

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme durch rd. 12,5 ha Baugebiete und 1,5 ha Straßenverkehrsfläche für die weitere bauliche Siedlungsentwicklung vor. In den Baugebieten dürfen bis zu 80 % des Bodens versiegelt werden. Hiervon sind 9.500 m² ausgenommen, die vollversiegelt werden dürfen, zur Berücksichtigung des Flächenbedarfs einer gebietsinternen privaten Erschließungsstraße. Davon werden bereits Teile durch die vorhandene L 295 und durch den nur teilweise ausgebauten Feldweg auf dem Flurstück 509 baulich genutzt. Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle stehen im Gemeindegebiet aktuell nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung tritt mit der Bauphase sukzessive ein und ist dauerhaft (Betriebsphase).

d) Schutzgut Boden

Für Auskünfte zur allgemeinen Bodenbeschaffenheit wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS®) genutzt. Der Geltungsbereich liegt u.a. im Bereich folgender Charakteristika:

- Nach der bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK500) überwiegende Bodeneinheit: Braunerden und Bänderparabraunerden aus schluffigen, periglazialen Decken über glazifluviatilen Sanden; örtlich vergesellschaftet mit Gley-Braunerden; in Senkenbereichen Gleye. Am östlichen und südlichen Rand vorkommende Bodeneinheit (und damit im Übergang zu): Pseudogleye aus geringmächtigen periglazialen Decken über Tonsteinen; örtlich vergesellschaftet mit Braunerden; z.T. Pelosole aus Tonsteinverwitterung.

- Nach der Bodenkarte (BK50):

Geltungsbereich ohne Fläche der ehemaligen Bauschuttdeponie:

- Bodenregion: Geest
- Bodengroßlandschaft: Geestplatten & Endmoränen
- Bodenlandschaft: Lehmgebiete
- Bodentyp – Geotyp: Mittlere Braunerde (B3) – Sp//gf
- Bodenfruchtbarkeit: gering (Stufe 3 von 7)
- Verdichtungsempfindlichkeit: gering (Stufe 3 von 7)
- Grundwasserstufe: grundwasserfern (GWS 7 von 7)
- Sickerwasserrate: >200-250 mm/a (Stufe 6 von 14)
- Schutzwürdige Böden: Nein

Fläche der ehemaligen Bauschuttdeponie:

- Bodenregion: Geest
- Bodengroßlandschaft: Geestplatten & Endmoränen
- Bodenlandschaft: keine Zuordnung
- Bodentyp – Geotyp: Abtragsfläche
- Bodenfruchtbarkeit: Keine Zuordnung
- Verdichtungsempfindlichkeit: Keine Zuordnung
- Grundwasserstufe: grundwasserfern (GWS 7 von 7)
- Sickerwasserrate: keine Zuordnung
- Schutzwürdige Böden: Nein

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Südöstliche Randbereiche (und damit im Übergang zu):

- Bodenregion: Geest
- Bodengroßlandschaft: Geestplatten & Endmoränen
- Bodenlandschaft: Fluviale und glazifluviale Ablagerungen
- Bodentyp – Geotyp: Mittlere Pseudogley-Braunerde (S-B3) –Sp//gf_Lg
- Bodenfruchtbarkeit: gering (Stufe 3 von 7)
- Verdichtungsempfindlichkeit: gering (Stufe 3 von 7)
- Grundwasserstufe: grundwasserfern (GWS 7 von 7)
- Sickerwasserrate: >200-250 mm/a (Stufe 6 von 14)
- Schutzwürdige Böden: Nein

Westlich der L 295 teilweise angrenzend (und damit im Übergang zu):

- Bodenregion: Bergvorland
- Bodengroßlandschaft: Bördenvorland
- Bodenlandschaft: Tonsteingebiete
- Bodentyp – Geotyp: Flacher Pelosol-Pseudogley (D-S3) – p//vw=jm
- Bodenfruchtbarkeit: hoch (Stufe 5 von 7)
- Verdichtungsempfindlichkeit: sehr hoch (Stufe 6 von 7)
- Grundwasserstufe: grundwasserfern (GWS 7 von 7)
- Sickerwasserrate: >150-200 mm/a (Stufe 5 von 14)
- Schutzwürdige Böden: seltene Böden

- Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK500):

Unterer Jura (Lias)/ Tonstein, Mergelstein, Kalkstein, Sandstein,
örtlich Eisenerz//

- Ingenieurgeologie: Nach der Bodenklassenübersichtskarte (vorherrschende Bodenklassen für Erdarbeiten nach DIN18300:2012-09, zurückgezogen). Die Karte kann keine Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 (DIN 4020) ersetzen.:

Geltungsbereich:

Bodenklasse: 3 – Leicht lösbare Bodenart.

Westlich teilweise angrenzend (und damit im Übergang zu):

Bodenklasse: 6 – leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenart.

- Ingenieurgeologie: Nach der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte 'Setzungs- und Hebungsempfindlicher Baugrund' (ISHB50):

Geltungsbereich:

Nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine;
übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine.

Westlich teilweise angrenzend (und damit im Übergang zu):

Wasserempfindlicher Ton und Tongesteine, geringe bis mittlere Setzungs-/
Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/
Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck
(infolge Pyritverwitterung/ Gipsbildung).

- Ingenieurgeologie: Baugrundklassen (Baugrundtypen: Bodengruppen nach DIN 18196) M 1: 50.000 (IGK50): Vorherrschende Bodenklasse von 0-2 m (Die Karte kann keine Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 (DIN 4020) ersetzen.):

Geltungsbereich, weitflächig:

- Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine,
überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.
- Geolog. Beschreibung: Fluss- und Schmelzwasserablagerungen:
Sand, Kies.
- DIN 18196: SE, SW, SU, GE, GW, GU.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- Tragfähigkeit: Gut.
- Hinweis: In Tälern oft hoher Grundwasserstand.

Geltungsbereich, südöstliche Randbereiche:

- Baugrundklasse: Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies.
- Geolog. Beschreibung: Geschiebelehm, -mergel, Fließerde: Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch mit Stein und Geröllbeimengungen, Sandlagen/-linsen, Kieslagen/-linsen.
- DIN 18196: SU*, ST*, UM, TM, lag(GE, SE).
- Tragfähigkeit: Mittel.
- Hinweis: Steife bis halbfeste Konsistenz, mittel bis sehr frostempfindlich, Staunässe.

Westlich der L 295 teilweise angrenzend (und damit im Übergang zu):

- Baugrundklasse: Veränderlich feste, sehr mürbe bis mürbe Gesteine ($q_u = 1,25$ bis 5 MN/m^2).
- Geolog. Beschreibung: Tonstein, Schluffstein, Mergelstein.
- DIN 18196: Keine Angabe.
- Tragfähigkeit: Mittel bis gut.
- Hinweis: Oberflächennah stark verwittert, wasserempfindlich, klüftig, in Hanglagen und Einschnitten rutschgefährdet, z.T. quellfähig, z.T. schrumpfungempfindlich.

Die Erdwärmenutzung durch Erdwärmesonden (Geothermie) ist im Geltungsbereich bedingt zulässig. Der Beschränkungshintergrund ist ein Grundwasserstockwerksbau sowie am östlichen Rand eine Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe ($\leq 200 \text{ m}$).

Geotope oder Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich und seine Umgebung nicht bekannt. Kampfmittelbelastungen des Plangebiets sind nicht bekannt. Eine Kampfmittelbelastung durch Abwurfmunition wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nach Luftbildauswertung nicht gesehen.

Im Geltungsbereich 1 befindet sich im Bereich südlich des Wirtschaftswegs die Altlast Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd": Es handelt sich um eine ehemalige Deponie für Bauschutt und andere Bodenablagerungen. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen zudem Hinweise auf die Ablagerung von Hausmüll vor. Nordöstlich des Geltungsbereichs 1 in ca. 280 m liegt im Gewerbegebiet Wendhausen die Altlast Nr. 1540144008 "Lehre/Wendhausen, In der tiefen Grund". Im Geltungsbereich 3 liegt zudem der Altlastenstandort Nr. 1540144012 "Am steilen Berg", zu dem im niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) keine näheren Informationen vorliegen. Negative Auswirkungen der Altlasten auf den Planungsraum sind nicht bekannt.

Aufgrund der umfangreichen und verschiedenartigen Bodenablagerungen im Geltungsbereich 1, sieht der Landkreis Helmstedt für die Fläche die Notwendigkeit, bei konkreten Baumaßnahmen einen Sachverständigen nach § 18 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) hinzuzuziehen.

Nach dem LRP 2004 ist die Funktionsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich beeinträchtigt. Zudem wird der Standort als ausgeprägt trocken beschrieben. Der LRP 2004 und der LP Lehre sehen bei fehlender Dauervegetation eine hohe Winderosionsgefährdung des Gebiets.

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Die betriebsbedingten Auswirkungen entsprechen in etwa den baubedingten. Allerdings ist in der Bauphase davon auszugehen, dass auch außerhalb der baulich beanspruchten Flächen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen durch das Überfahren der Flächen mit schweren Baumaschinen stattfinden werden. Innerhalb der Versiegelungen und Teilversiegelungen werden dauerhaft prinzipiell erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes erzeugt, da hier die natürlichen Bodenfunktionen verhindert werden. Quantifiziert ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden von 1,58 ha. Eine Aufwertung der Bodenfunktion findet auf den Flächen statt, die entsprechend den Festsetzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hergestellt werden. Der Ausgleichsbedarf Boden kann daher mit dem in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) ermittelten Überschuss von 1,60 Werteinheiten verrechnet und vollständig kompensiert werden.

e) Schutzgut Wasser

An Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich 1 lediglich Straßenseitengräben beidseits entlang der L 295. Südöstlich grenzt mittelbar ein See an, der sich in einem Restloch eines ehemaligen Bodenabbaus gebildet hat. Der See ist ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Im Geltungsbereich 2 durchquert auf dem Flurstück 68/1 ein Graben (Gewässer III. Ordnung) die Fläche. Alle Geltungsbereiche gehören zum Einzugsgebiet der Schunter, die über Oker, Aller und Weser in die Nordsee entwässert.

Die Plangebiete gehören zum Grundwasserkörper 'Oker mesozoisches Festgestein rechts'. Nach den Angaben des niedersächsischen Bodeninformationssystems, hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK500), liegt der Geltungsbereich 1 u.a. im Bereich folgender Charakteristika:

- Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist im Geltungsbereich im Allgemeinen gering. Der östliche Rand besitzt eine mittlere Durchlässigkeit, der nördliche eine hohe.
- Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine: Grundwassergeringleiter.
- Sickerwasserrate > 200-250 mm/a nördlich des ehem. Wirtschaftswegs, keine Aussagen zum südlichen Teil.

Rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete gibt es keine im Geltungsbereich und seiner nahen Umgebung.

Der LRP 2004 sieht das Retentionsvermögen des Geltungsbereichs für Oberflächenwasser als beeinträchtigt, die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt als stark beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildung wird mit < 200 mm/a angegeben. Der Landschaftsplan hat im Planbereich und angrenzend zum Thema keinen Eintrag.

Die Ableitung der Niederschlagswasser wird durch die textliche Festsetzung Ziffern 7.10 und 7.11 begrenzt, zum Schutz der nachfolgenden Netzkapazitäten. Verschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von den privaten Straßen und Erschließungsflächen, werden zusammen mit dem Schmutzwasser der Abwasserbehandlung zugeführt. Unverschmutztes Niederschlagswasser können nach Absprache mit dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr und nach wasserrechtlicher Genehmigung über die Straßenseitengräben der L 295 nach Süden und darauffolgend nach Westen in die Schunter abgeleitet werden. Die Einleitung unverschmutzter Niederschlagswasser in das südöstlich liegende Gewässer, ein gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, ist

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

grundsätzlich möglich. Sie benötigt aber naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungen, die an Voraussetzungen bspw. in Bezug auf Einleitmenge und Sicherstellung der Verschmutzungsfreiheit auch im Havariefall (z.B. Brandbekämpfung) geknüpft sind.

Schadstoffeinträge ins Grundwasser werden bei Einhaltung der bau- und betriebstechnischen Regelwerke weder bau- noch betriebsbedingt eintreten. Im Bereich der geplanten Versiegelung wird die Grundwasserneubildung grundsätzlich dauerhaft eingeschränkt. Da einerseits der Teilbereich 1 nur eine relativ geringe Grundwasserneubildungsrate aufweist und andererseits ein Durchströmen des Deponiekörpers bzw. teilweise der Aufschüttungen unbekannter Herkunft und Eigenschaft ein Schädigungspotenzial für das Grundwasser darstellt, werden die Auswirkungen der Versiegelungen auf die Grundwasserneubildung als gering-erheblich und vorteilhaft bewertet. Anfallendes Schmutzwasser sowie verschmutztes Niederschlagswasser werden der Kanalisation zugeführt werden.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Der LRP 2004 sieht die Funktionsfähigkeit des Schutzguts Klima/ Luft im Naturhaushalt und für den Menschen als beeinträchtigt. Der LP Lehre sieht den Planbereich als Teil eines Gebiets mit hoher Bedeutung für Kaltluftentstehung. Beide Pläne sehen in den angrenzenden Verkehrswegen die Quelle für eine hohe Belastung durch verkehrsbedingte Schadstoffe (Stäube, Gase).

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer weitgehend geschlossenen Vegetationsdecke der Fläche geht bauart- und betriebsbedingt auf versiegelten Flächen gänzlich verloren. Die bisherige Ausgleichsfunktion der Freifläche geht verloren. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird eine dauerhaft geschlossene Vegetationsfläche erhalten, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Begrenzung des bebauungsindizierten Temperaturanstiegs und zur Sauerstoffbildung beitragen. Die Beeinträchtigungen für das Kleinklima werden betriebsbedingt hierdurch begrenzt.

Der Verlust von Vegetationsflächen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/ Luft, die durch die Auswirkungen der noch zu bestimmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf ein in der Gesamtschau gering-erhebliches Maß reduziert werden.

g) Schutzgut Landschaft

Der Planbereich ist Teil der naturräumlichen Region der Börden, genauer des Bördenvorlands im ostbraunschweigischen Hügelland, Untereinheit 624.11 'Weddeler Hügelland'. Nach der Systematik des Bundesamts für Naturschutz ist der Planbereich Teil des ostbraunschweigischen Flachlands (Code 62401).

Der LRP 2004 sieht den Bereich südlich der Autobahn als Teil eines mäßig beeinträchtigten Bereichs für die Erholung in Natur und Landschaft, der LRP 2020 (Entwurf) führt ihn als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung. Im LP Lehre unterscheidet die Beurteilung nach nördlich des Feldwegs, Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung auch aufgrund der 'weiträumigen Feldflur, ungegliederten Ackerflur', und südlich des Feldwegs, Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung (Feldflur kleinräumig gegliedert). Alle drei Pläne benennen die Lärmemissionen des angrenzenden Straßenverkehrs der A 2 und der L 295 als Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens bzw. von Natur und Landschaft.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Betriebs- und bauartbedingt findet eine weitere Überformung des Außenbereichs durch Gebäude und Straßen statt, die mit der Bauphase beginnt und dauerhaft in der Betriebsphase ist. Wegen der Vorbeeinträchtigungen werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts als gering-erheblich bewertet.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale oder Geotope sind weder im Planbereich noch seiner Wirkumgebung bekannt. Rohstofflagerstätten sind ebenfalls im Planbereich oder angrenzend nicht vorhanden.

Nach der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte 'Setzungs- und Hebungsempfindlicher Baugrund' (ISHB50) gilt:

Geltungsbereich:

Nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine;
übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine

Westlich teilweise angrenzend (und damit im Übergang zu):

Wasserempfindlicher Ton und Tongesteine, geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/ Gipsbildung)

Das Schutzgut wird in der Bau- und der Betriebsphase als von keinen oder von geringen Auswirkungen betroffen bewertet.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgut. War bislang eine seltene Freilandnutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig eine gewerbliche Nutzung mit bis zu 80 % Versiegelung sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird. Darüber hinaus werden keine besonderen Wechselwirkungen infolge der planungsbedingten Veränderungen auf umweltbezogene Schutzgüter oder umliegende Gebiete erwartet.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch planungsbedingten Lärm sind bauleitplanerisch auszuschließen. Aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachten wurden daher Festsetzungen getroffen, die eine unangemessene Belastung durch Lärm einerseits in den umliegenden Orten durch die Festsetzung von maximal in den Baugebieten zulässigen Lärmkontingente und andererseits durch baulichen Schallschutz innerhalb des Plangebiets verhindert.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde bzw. den Investor auszugleichen. Für einen solchen

Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden verschiedene Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Sie wurden fachplanerisch ausgearbeitet⁴² und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übertragen

Einerseits werden mit der textliche Festsetzung Ziffer 7.1 grundsätzliche Schutzfestsetzungen zu Gehölz- und Brutschutzzeiten in den Bebauungsplan übernommen und im Fall der Brutzeiten ein Abweichen vom Tabu-Zeitraum durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung und ein Monitoring ermöglicht. Andererseits werden konkrete Entwicklungsmaßnahmen in verschiedenen Flächen getroffen. Die Maßnahmen bzw. Flächen ① bis ⑥ befinden sich im Geltungsbereich 1 in der Gemarkung Wendhausen, also in großer räumlicher Nähe zu den Eingriffen durch die Baugebiete. Die Flächen ⑦ und ⑧ liegen in etwa 10 km Entfernung in der Gemarkung Beienrode, am nordöstlichen Rand des Gemeindegebiets. Die Festsetzungen im Einzelnen:

Die Fläche ① dient dazu, einen Ersatzlebensraum für den Neuntöter durch die Pflanzung einer Hecke dorniger Gehölze wie Heckenrose, Schlehe und Weißdorn als CEF-Maßnahme herzustellen, siehe textliche Festsetzungen Ziffern 7.8 und 8.1.

In der Fläche ② gilt es, die dort vorhandenen gefährdeten und geschützten Pflanzen zu erhalten, ebensolche Pflanzen außerhalb der Schutzflächen bei Standorteignung hierher umzusiedeln und insgesamt dort eine krautige Bewuchsstruktur ohne Gehölze zu entwickeln. Zur Schaffung von Ersatzlebensräumen (CEF-Maßnahme) für den Kammolch und andere Amphibien sind auf Flächen ohne Bewuchs geschützter Pflanzen zehn gleichmäßig verteilte Haufen aus Wurzelwerk anzulegen. Siehe hierzu textliche Festsetzungen Ziffern 7.2, 7.3, 7.8 und 8.2.

Die Flächen ③ und ⑥ dienen durch die festgesetzten Anpflanzungen bzw. durch die Pflanzungsverdichtung dazu, mit Baum-Strauch-Hecken Lebensräume und Leitstrukturen für die Tierwelt zu schaffen, zur ökologischen Einbindung der Baugebiete in den Naturraum und darüber hinaus auch in das Landschaftsbild. Zusätzlich sind in der Fläche 3 zur Schaffung von Ersatzlebensräumen (CEF-Maßnahme) für den Kammolch und andere Amphibien zehn gleichmäßig verteilte Haufen aus Wurzelwerk anzulegen. Siehe hierzu textliche Festsetzungen Ziffern 7.4, 7.8 und 8.3.

Am südlichen Rand des Flurstücks 509 im Bereich der südlich angrenzenden Flurstücke 504, 505 und 506 sowie an näher bestimmte Abschnitten der Fläche ③ wird zum Schutz von Amphibien eine definierte Leiteinrichtung festgesetzt, siehe textliche Festsetzungen Ziffern 7.5 und 7.8. Die CEF-Maßnahme dient dazu, in der relevanten Umgebung des auf den Flurstücken 505 bis 506 liegenden Feuchtbiotops eine Amphibienwanderung aus den Baugebieten in Richtung auf das Feuchtgebiet zu ermöglichen und gleichzeitig die Rückwanderung in die Baugebiete zu verhindern.

In der Fläche ④ ist durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 7.6 und 7.8 ein sandiges Magerrasenbiotop anzulegen, als Ersatzlebensraum bzw. als Lebensraumaufwertung (CEF-Maßnahme) für Amphibien wie die Knoblauchkröte und der Moorfrosch. Dem Entwicklungsziel dient auch die Ablage von mehreren Haufen Wurzelwerk als bereicherndes Strukturelement im Habitat.

In der Fläche ⑤ wird durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 8.4 erreicht, dass am Rande des südwestlich liegenden Waldes eine Strauch-Hecke als Waldsaum zu pflanzen

⁴² PÖL (2021-06): Artenschutzmaßnahmen.
Planungsgruppe Ökologie und Landschaft. Braunschweig, 07.06.2021.

ist. Die Festsetzung dient dem ökologischen Schutz des Waldes und der Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum.

Mit den Anpflanzungen in den Flächen 7 werden entlang der angrenzenden Gräben 11 m breite Ersatzlebensräume (CEF-Maßnahme) für das Rebhuhn mit offenen Heckenstrukturen inmitten von Brachestreifen zur spontanen Selbstbegrünung geschaffen. Siehe textliche Festsetzungen Ziffern 7.8 und 8.5.

Zur Einbindung der Bepflanzungsstreifen auf den Baugebieten in den umgebenden Naturraum dürfen Einfriedungen der Baugebiete nur auf der der Bebauung zugewandten Grenze der Bepflanzungsstreifen errichtet werden, siehe textliche Festsetzung Ziffer 7.9. Der ökologischen Durchlässigkeit der Einfriedungen dient auch die Festsetzung von definierten Durchlässen, die für Kleinsäuger geeignet sind.

Der Verlust des Weiden-Sumpfwald am südöstlichen Gebietsrand im Teilbereich 1 wird zusätzlich durch gemeindliche Selbstverpflichtung an anderer Stelle mit einer Neuanlage nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ersetzt.

c) Fläche

Möglichkeiten für eine Rücknahme von bebauten Flächen bestehen in der Gemeinde aktuell nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts bleiben bestehen.

d) Schutzgut Boden

Die mit der Bebauung einhergehenden prinzipiell erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens können durch die unter b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beschriebenen Aufwertungsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung (z.B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) und Vergeudung (z.B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

e) Schutzgut Wasser

Die textlichen Festsetzungen der Ziffern 7.10 und 7.11 begrenzen den Abfluss von im Geltungsbereich 1 anfallendem Niederschlagswasser, zum Schutz der nachfolgenden Vorflut. Unverschmutztes Niederschlagswasser können nach Absprache mit dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr und nach wasserrechtlicher Genehmigung über die Straßenseitengräben entlang der L 295 nach Süden und da-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

rauffolgend nach Westen in die Schunter abgeleitet werden. Die Einleitung unverschmutzter Niederschlagswasser in das südöstlich liegende Gewässer, ein gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, ist grundsätzlich möglich. Sie benötigt aber naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungen, die an Voraussetzungen bspw. in Bezug auf Einleitmenge und Sicherstellung der Verschmutzungsfreiheit auch im Havariefall (z.B. Brandbekämpfung) geknüpft sind. Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich im Übrigen mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzguts Wasser auswirken.

Bei der Planung der baulichen Nutzung wird durch Maßnahmen erreicht werden müssen, dass von den Versiegelungen des Teilbereichs 1 bei ungeplanten Vorfällen (bspw. bei Anlagenhavarie, Brandbekämpfung, Starkregenereignis) durch ablaufendes Wasser oder andere Flüssigkeiten eine Beeinträchtigung des Naturraums, insbesondere der südöstlich liegenden gesetzlich geschützten Biotope, vermieden werden kann.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Freianlagen, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb der Bebauung ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Eine Erdwärmenutzung durch Erdwärmesonden (Geothermie) sollte in der weiteren Planung geprüft werden. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

g) Schutzgut Landschaft

Die grundsätzliche Standortentscheidung ist eine Frage der vorläufigen Bauleitplanung. Die grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans dienen eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Baugebiets in die freie Landschaft und damit einer Minimierung der Beeinträchtigungen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem gewerblich nutzbarem Bauland. Bei Verzicht auf die vorliegende Planung müsste die Gemeinde bei Weiterverfolgung ihrer Aufgaben zur Deckung des Nachfragebedarfs für Logistik und anderes Gewerbe auf andere Flächen ausweichen. Da innerhalb des Siedlungsbereichs Wendhausens und auch am zweiten wesentlichen Gewerbestandort der Gemeinde in Flechtorf keine freien Flächen zur Verfügung stehen, hieße dies, dass die Gemeinde andernorts gewerblich nutzbare Flächen finden und bauleitplanerisch bearbeiten oder aber auf die Eigenentwicklung des Gewerbeflächenangebots im Gemeindegebiet verzichten müsste.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

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

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nur mit Achtungsabständen zu den schutzwürdigen Gebieten entsprechend den "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit festgesetzt.

4.3 Zusatzangaben

4.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und von erarbeiteten Gutachten zum Planungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den Umweltkarten Niedersachsen des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern und mit ihrem Fachwissen zur Planung beizutragen.

Für die Bestandsaufnahme des im Geltungsbereich vorhanden Pflanzen- und Tierbestands sowie für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde auf die Ergebnisse eines Fachgutachtens zurückgegriffen. Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch eine schalltechnische Untersuchung fachgutachterlich betrachtet.

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bauleitplan setzt im Geltungsbereich von etwa 24,6 ha im Wesentlichen rd. 12,5 ha sonstige Sondergebiete (SO) "Logistik und Gewerbe" für die erstmalig bauliche Nutzung, Straßenverkehrsflächen über rd. 1,5 ha sowie rd. 11,3 ha grünordnerische Festsetzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Bepflanzungen (brutto) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; tlw. in Überlagerung über Sondergebieten) fest.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass das Schutzgut 'Mensch' durch die vorliegende Planung aufgrund von Schallemissionen der Baugebiete und infolge ihnen zuzurechnender Verkehre betroffen ist. Auf Grundlage der entsprechend fachplanerisch ermittelten Immissionen wurde der Bebauungsplan durch die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen derart gestaltet, dass in den umgebenden Orten und innerhalb des Plangebiets die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich gewahrt werden.

Die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Boden', 'Klima/ Luft' sowie 'Wasser' werden maßgeblich durch die durch die Planung ermöglichte Bebauung und Flächenversiegelung beeinträchtigt. Zur Kompensation des planungsbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt werden in der weiteren Bearbeitung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmen sein. Die Aufwertungsmaßnahmen führen zu höherwertigen Naturräumen, durch die mittelbar auch eine Verbesserung bzw. Qualitätssicherung der Schutzgüter 'Boden', 'Klima/ Luft' sowie 'Wasser' erreicht wird.

Das Schutzgut 'Fläche' wird durch die planungsbedingt ermöglichte Bodenversiegelung beeinträchtigt. Eine Kompensation durch eine entsprechend große Fläche mit Entsiegelungspotenzial konnte im Rahmen der Planung in der Gemeinde nicht vorgenommen werden, da eine entsprechende Fläche nicht zur Verfügung steht.

Das Schutzgut 'Landschaft' wird gering-erheblich durch die planungsbedingte Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar an die A 2 und die L 295 angrenzt. Daher wird es als positiv bewertet, dass durch eine Bebauung im Bereich der vorliegenden Planung eine Bebauung an einer anderen Stelle vermieden werden kann.

Das Schutzgut 'Kultur und Sachgüter' wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

4.3.4 Quellennachweise

Bundesrecht bzw. von bundesweiter Anwendung/ Bedeutung

16. BImSchV: 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334).
- BARTSCHV: Bundesartenschutzverordnung vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- BAUGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- BAUNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- BBodSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BImSCHG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- DIN 18005-1 BEIBLATT 1:1987-05: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- FSTRG: Bundesfernstraßengesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- KAS-18: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Auflage, Nov. 2010; zuletzt geändert durch 1. Ergänzung vom 29.11.2018. Hrsg.: Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU).
- PLANZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des G vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- TA LÄRM: 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 (GMBL. S. 503), zuletzt geändert durch Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5).
- TA LUFT: 1. Allgem. Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) vom 18.08.2021 (GMBL. S. 1050).
- USCHADG: Umweltschadengesetz in der Fassung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346).
- VLÄRM-SCHR 97: Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes vom 27.05.1997. Hrsg.: Informationssystem Lärm.
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Landesrecht bzw. von landesweiter Anwendung/ Bedeutung

- DSCHG NI: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 10.11.2021 (GVBl. S. 732).
- LROP 2017: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378).
- LROP ÄNDERUNG: Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Sach- und aktueller Verfahrensstand (12.2021): 2. Entwurf.
- NBAUO: Niedersächsische Bauordnung vom 03.04.2012 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 10.11.2021 (GVBl. S. 739).
- NIBIS®: Nieders. Bodeninformationssystem (www.nibis.lbeg.de/cardomap3). Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).
- NKomVG: Nieders. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 23.03.2022 (GVBl. S. 191).
- NSTRG: Niedersächsisches Straßengesetz i.d.F. vom 24.09.1980 (GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 5 des G vom 16.12.2021 (GVBl. S. 911).
- NUVPG: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.12.2019 (GVBl. S. 437).
- NWALDLG: Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 16 des G vom 16.12.2021 (GVBl. S. 883).
- NWG: Niedersächsisches Wassergesetz vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 16.12.2021 (GVBl. S. 911).
- UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de). Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU).

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

- FFH 101: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101; teilweise deckungsgleich mit VSG V48): Standarddatenbogen. Hannover, 04.2019.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- FFH 102: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102; teilweise deckungsgleich mit VSG V48): Standarddatenbogen. Hannover, 09.2018.
- FFH 103: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengras-Wiesen bei Schapen, Schapener Forst" (EU-Kennzahl DE3729-301; landesinterne Nr. 103): Standarddatenbogen. Hannover, 05.2017.
- FFH 366: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Riddagshäuser Teiche" (EU-Kennzahl DE3729-332; landesinterne Nr. 366; deckungsgleich mit VSG V49): Standarddatenbogen. Hannover, 10.2014.
- FFH 367: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367): Standarddatenbogen. Hannover, 02.2019.
- VSG V48: EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48; teilweise deckungsgleich mit den FFH-Gebieten 101 und 102): Standarddatenbogen. Hannover, 06.2011.
- VSG V49: EU-Vogelschutzgebiet "Riddagshäuser Teiche" (DE3729-332; landesinterne Nr. V49; deckungsgleich mit FFH 366): Standarddatenbogen. Hannover, 10.2014.

Kommunales Recht und Planungen

Regionalverband Großraum Braunschweig (Plangeber):

- RROP: Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007, in Kraft getreten 05.05.2008.
- RROP, 1. ÄND.: Regionalverband Großraum Braunschweig: 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" vom 14.03.2019, in Kraft getreten 02.05.2020.
- RROP NEUAUFSTELLUNG: Regionalverband Großraum Braunschweig: Neuaufstellung des RROP für den Großraum Braunschweig. Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018, bekanntgemacht: 07.05.2018.

Landkreis Helmstedt (Plangeber):

- LRP 2004: Birkigt – Quentin (Verf.): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Adelebsen, 2004.
- LRP 2020: Entera Umweltplanung & IT (Verf.): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung (Entwurf 2020). Hannover, 09.2016.

Gemeinde Lehre (Plangeber):

- FNP LEHRE: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt GbR (Verf.): Flächennutzungsplan Gemeinde Lehre. Wirksam seit 18.12.2003.
- FNP LEHRE, 5. ÄND.: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt GbR (Verf.): 5. Änderung des FNP LEHRE. Wirksam seit 12.03.2010.
- LP LEHRE 2006: Schmerber, Jean-Marie (Verf.): Landschaftsplan der Gemeinde Lehre. Wolfenbüttel, 03 2006.
- LP LEHRE 2015: Schmerber, Jean-Marie (Verf.): Landschaftsplan der Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015 in Ausarbeitung). Wolfenbüttel, 2015.

Fachplanungen zur Ergänzung des vorliegenden Bauleitplans

- BMH: Bonk, Maire, Hoppmann PartGmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Logistikzentrum Wendhausen" in der Ortschaft Wendhausen, Gemeinde Lehre. Gutachtennr. 08236/l. Garbsen, 12.07.2021.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- WVI: WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH:
Verkehrsuntersuchung zur Erschließung eines geplanten Gewerbegebietes und Logistik-
zentrums in Lehre-Wendhausen. Ergebnisbericht. Braunschweig, Mai 2021.
- PÖL (2021-02): Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Biotoptypen, gefährdete und geschützte
Gefäßpflanzen, Brutvögel, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken. Bestandserfassung
und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Braunschweig 08.02.2021
- PÖL (2021-06): Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Artenschutzmaßnahmen.
Braunschweig, 07.06.2021.
- UNB LK-HE: Biotoptypenkartierung. Stand 2010.

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 84 der niedersächsischen Bauordnung⁴³⁾ i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Zu § 1: Die Bestimmung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich daraus, dass Gebiet vollständig zu erfassen, in dem Werbeanlage errichtet werden dürfen.

Der sachliche Geltungsbereich ergibt sich zwingen aus dem Planungszielen-
des Paragraphen 2, der Regelungen zu Werbeanlagen enthält, um einen gestalterischen Rahmen vorzugeben, u.a. wegen der Leichtigkeit und der Sicherheit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen.

Zu § 2: Das Plangebiet liegt direkt an der A 2 und der L 295 und in räumlicher Nähe (rd. 510 m) zum Ort Wendhausen. Durch seine exponierte Lage muss daher Sorge getragen werden, dass durch Werbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs und die Wirkung auf den Ort Wendhausen nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund treffen der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift detaillierte Regelungen zu Art, Größe und Höhe von Werbeanlagen, um eine Beeinträchtigung des angrenzenden Straßenverkehrs, um das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes selbst sowie um Beeinträchtigungen in Wendhausen zu vermeiden. In Bezug auf den Verkehr auf der A 2 beachten die Regelungen daher auch die Richtlinie zu Werbung an (Bundes-) Autobahnen⁴⁴⁾.

Die Richtlinie dient dazu die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs an Bundesfernstraßen zu erhöhen. Die Grundsätze der Regelungsinhalte gelten aber auch an Landes- und Kreisstraßen. Daher dürfen Werbeanlagen wie Gebäude oder andere bauliche Anlagen in der von Bebauung freizuhaltenen Fläche ('Anbauverbotszone') nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone reicht gem. § 9 FernStrG 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 2 (Einschließlich Fahrbahnen von Anschlussstellen) sowie gem. § 24 NStrG 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 295. Darüber hinausgehend gilt für bauliche Anlagen in einem anschließenden Bereich von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der A 2 bzw. von 40 m zum Rand der L 295 ('Anbaubeschränkungszone') ein Genehmigungsvorbehalt durch den jeweiligen Straßenbaulasträger. Nach der genannten Richtlinie, Kap. 3.4.2. – "Unzulässigkeit besonderer Werbeanlagen und Werbemaßnahmen" gilt:

⁴³⁾ NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO) vom 03.04.2012 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (GVBl. S. 338).

⁴⁴⁾ RICHTLINIEN ZUR WERBUNG AN (BUNDES-) AUTOBAHNEN aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht vom 17.09.2001. In: ARS-Nr. 32/2001 (VkBl. AT S. 463).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

"Unzulässig sind auch am Ort der Leistung (Betriebsstätte) insbesondere folgende auf den Autobahnverkehr einwirkende Werbeanlagen und Werbemaßnahmen:

- Prismenwendeanlagen,
- Lauflichtbänder,
- Rollbänder,
- Filmwände,
- statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen,
- Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern u.Ä.),
- akustische Werbung,
- luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten liegt in der Niedersächsischen Bauordnung und dem Willen der Gemeinde begründet, dass ein Verstoß gegen die Bauvorschrift in gesetzlich bestimmter Art geahndet werden.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Baugrund/ Bodenschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** teilt in seiner Stellungnahme vom 09.10.2020 mit:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) liegen im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Gesteine in großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden, der auf natürliche Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Unteren Jura.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3>) entnommen werden.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** teilt in seiner Stellungnahme vom 14.09.2021 mit:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten, Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Nach Angabe des LBEG liegen im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Gesteine in großer Tiefe. Es sei im Gebiet kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden, der auf natürliche Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es bestehe praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben. Nach den Unterlagen des Kartenservers des LBEG steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Unteren Jura.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 15.10.2020 mit:

Aufgrund der umfangreichen und verschiedenartigen Bodenablagerungen, ist bei konkreten Baumaßnahmen ein Sachverständiger nach § 18 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) hinzuzuziehen.

Für die Verwertung von anfallendem Bodenaushub gilt die LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (11/2003)". Durch ein gutes Bodenmanagement ist eine möglichst ortsnahe Verwertung des Bodens anzustreben.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden erfolgen. In diesem Falle wäre hierfür ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

[Anm.: Die Aussage wurde für den Bereich der Flurstücke 510, 511 512/1, 514/3 und 514/2 getätigt (Fläche des ehemaligen Bodenabbaus).]

Gewässerschutz & Erdwärmenutzung

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 15.10.2020 mit:

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die Belange des anlagenbezogenen Gewässerschutzes gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe (AwSV) zu beachten. Dies gilt für den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung von Erdwärmeanlagen. Sofern aus Sicht der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes eine Erdwärmenutzung möglich ist, verweise ich zunächst grundsätzlich auf den "Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen", der als Heft 24 der Schriftenreihe "GeoBerichte" veröffentlicht worden ist und im Internet-auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) als PDF-Datei eingesehen oder heruntergeladen werden kann. Aufgrund "Grundwasserstockwerksbau" und einer "Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe (≤ 200 m)" ist eine geothermische Nutzung des Untergrunds mit Erdwärmesonden "bedingt zulässig" und wasserrechtlich anzeige- und erlaubnispflichtig.

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 13.09.2021 mit:

Der Planungsbereich befindet sich in einem für Erdwärmesondenanlagen bedingt zulässigen Gebiet. Daher ist für eine solche Anlage eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Baugrundgutachten werden teilweise geländenahe Stauwasserstände beschrieben. Sollten Kollektoranlagen geplant [Anm.: werden], ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Da es sich um Anlagen im gewerblichen Bereich handelt, sind die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Telekommunikation

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 14.09.2020 mit:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse [Anm.: Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig] so früh wie möglich [...] schriftlich angezeigt werden.

Verkehrssicherheit & Photovoltaik

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**, Regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, teilt in ihrer Stellungnahme vom 02.10.2020 mit:

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße ist von Betreibern der Photovoltaikanlagen (auf Dachflächen oder an Gebäudeaußenwänden) zu gewährleisten, dass durch die Anlagen keine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer ausgeht.

Verkehrssicherheit

Die **Autobahn GmbH**, Niederlassung Nordwest (Hannover), teilt in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2021 mit:

- Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 2 nicht beeinträchtigt werden.
- Die Bundesrepublik Deutschland –das Fernstraßen-Bundesamt– und der Straßenbau-lasträger, die Autobahn GmbH des Bundes, sind von Ansprüchen Dritter, die durch die Herstellung und Nutzung des Bauvorhabens entstehen oder damit im Zusammenhang stehen, freizuhalten.
- Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB 2 nicht beeinträchtigt wird.
- Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und ist in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.
- Von der Bundesautobahn 2 gehen Emissionen (u.a. Lärm, Schadstoffe) aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB 2 sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens. Der Bauantragssteller hat selbst und auf eigene Kosten für entsprechenden Immissionsschutz zu sorgen. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger.
- Weder in geklärtem noch in ungeklärtem Zustand darf auf den Flächen des Logistikzentrums Wendhausen anfallendes Wasser den Entwässerungsanlagen der Bundesautobahn bzw. den Straßengrundstücken der Bundesautobahn zugeleitet werden. Auch ein natürlicher Oberflächenabfluss in die Entwässerungsanlagen der BAB bzw. auf die BAB-Grundstücke hat dauerhaft zu unterbleiben.
- Eine Gefährdung des Straßenverkehrs auf der BAB 2 (u.a. Staub) durch Bauarbeiten am Logistikzentrum oder dessen spätere Nutzung ist zu verhindern.
- Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 2 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
- Die Verwendung rückstrahlender Werkstoffe und Farben an Gebäuden etc. ist nicht zulässig.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2020 gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplans im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 11.09.2020 bis zum 12.10.2020 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.10.2020 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung der Festsetzungen, der Begründung und zu ergänzenden Hinweisen geführt haben.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 12.08.2021 bis zum 13.09.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 11.08.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen der Festsetzungen und der Begründung geführt haben.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Logistikzentrum Wendhausen" mit örtlicher Bauvorschrift ist notwendig, um auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung im etwa 14,1 ha großen Teilbereich 1 die Fläche der baulichen Nutzung durch Logistikbetriebe und weitere ausgewählt definierte Gewerbenutzungen planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

12,5 ha	sonstige Sondergebiete "Logistik und Gewerbe",
1,5 ha	Straßenverkehrsflächen und
11,3 ha	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (brutto) sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Teilbereich 1 liegen ein ehemaliger landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, nördlich davon eine wiederverfüllte Bodenabbaustätte (Fläche ist frei von einer Rekultivierungspflicht) und südlich des Wirtschaftswegs eine abgedeckte ehemalige Bauschuttdeponie (Altlast

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd"). Die Teilbereiche 2 und 3 werden landwirtschaftlich genutzt.

Um die Erschließung des Teilbereichs 1 durch eine Anbindung an die Landesstraße L 295 zu sichern, wird gemäß § 38 Abs. 1 NStrG ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Die Gemeinde Lehre macht von der Möglichkeit nach § 38 Abs. 3 NStrG Gebrauch, die erforderliche Planfeststellung durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu ersetzen. Dabei sind auch die Belange der Bundesautobahn im Bereich der Anschlussstelle Nr. 57 "Braunschweig-Ost" zu berücksichtigen. Zur Ermittlung und Abstimmung der verkehrlichen Erschließung wurden ein Verkehrsgutachten und eine Straßenplanung erstellt. Diese bilden die Grundlage der Abstimmung mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern.

In den Sondergebieten der vorliegenden Planung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), sowie durch die textlichen Festsetzungen Ziffern 4.1 (Überschreitung der GRZ ist unzulässig) und 4.2 (auf 9.500 m² GRZ = 1,0) eine maximal versiegelbare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 101.971 m² erreicht. Damit besteht für die Planung gemäß der Kennzeichnung zur Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des (Bundes-) Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung) durchzuführen. Die vorliegende Planung unterliegt ferner wegen der Neuplanung einer Einmündung in die L 295 und der entsprechenden Kennzeichnung der Nr. 5 der Anlage 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG sowie i.V.m. § 2 Abs. 2 NUVPG ebenfalls der Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Gemäß § 50 UVPG wird die Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Denen entsprechend führt die Gemeinde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Berücksichtigung der Umweltbelange

In Hinblick auf mögliche Lärmimmissionen in den umgebenden Orten der vorliegenden Planung durch die gewerblichen Nutzungen der Baugebiete und deren resultierende Verkehre sowie vor dem Hintergrund möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm der A 2 und der L 295 auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse in den geplanten Baugebieten wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse nach Abwägung der Gemeinde in die Planungsüberlegungen eingeflossen sind.

Es wurden zum einen, unterschieden nach den Sondergebiet 1 und 2 und nach den Tageszeiten (tags 06:00 bis 22:00 Uhr; nachts 22:00 bis 06:00 Uhr), maximale Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt. Des Weiteren ermöglicht es die räumliche Situation, mit Ausnahme der Richtungen auf den nächstliegenden Ort Wendhausen, für die übrigen Richtungen einen definierten Richtungssektor mit Zusatz-Emissionskontingenten $L_{EK,zus}$ festzusetzen, ebenfalls gebiets- und tageszeitbezogen. Mit diesen Emissionsbegrenzungen wird erreicht, dass in den Sondergebieten "Logistik und Gewerbe" eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung möglich ist, bei Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Zum anderen wurde zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse innerhalb des Teilbereichs 1 durch eine textliche Festsetzung bestimmt, dass zum Schutz gegen den Lärm aufgrund des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen bauliche Anforderungen an die Luftschalldämmung in Abhängigkeit der Lage in definierten Lärmpegelbereichen einzuhalten sind.

Zur Beurteilung des planerischen Eingriffs in den Naturhaushalt ist eine fachplanerische Biotoptypkartierung mit Kartierung der betroffenen Fauna sowie eine Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange erstellt worden. Die Ergebnisse sind ebenfalls in die Planung eingeflossen.

Die planbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt durch Versiegelung und die definierten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit ihren Aufwertungen des Naturhaushalts wurden in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bewertet und einander gegenübergestellt. Im Ergebnis kann ein Ausgleich zwischen den Belastungen und den Aufwertungen erreicht werden. Zusätzlich wird der durch die Planung betroffene, gesetzlich geschützte Weiden-Sumpfwald durch eine Selbstverpflichtung der Gemeinde an anderer Stelle mit einer Neuanlage nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ersetzt.

Die Kompensation der planbedingten artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, insbesondere von Brutvögeln, Amphibien, Tagfaltern und Heuschrecken, wird durch die durch einen Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend ausgearbeiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in adäquater Weise hergestellt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Die in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen betreffen verschiedene Aspekte:

Der Landkreis Helmstedt äußert sich mit Hinweisen zur wasserrechtlichen Genehmigungspflicht der Einleitung unverschmutzter Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer im Allgemeinen und zur zusätzlichen naturschutzfachlichen Genehmigungspflicht zur Einleitung in das gesetzlich geschützte Biotop südöstlich des Teilbereichs 1. Die Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.

Er äußert sich auch zu den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes: Zur notwendigen Löschwassermenge, zu einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit über die Straße 'In den Lohbalken' und den Feldweg östlich des Teilbereichs 1, zu Rahmenbedingungen des Löschwassernetzes sowie zu Rahmenbedingungen der Flächen für die Feuerwehr. Durch Erschließungsverträge wird sichergestellt, dass die notwendige Löschwassermenge (96 m³/h für zwei Stunden) durch den Trinkwasserversorger bereitgestellt und dass für BOS-Fahrzeuge aus dem Teilbereich 1 ein Anschluss an den Feldweg hergestellt wird. Die Rahmenbedingungen betreffen die nachfolgende Bauplanungsebene.

Des Weiteren äußert er Hinweise zur Ausbauplanung des Knotens der Landes- mit der zu bauenden Gemeindestraße sowie planungsrechtliche Problemstellungen in der Anwendung (Aufteilung) der zulässigen Grundflächenzahl für die an die kurze Gemeindestraße anschließende private Straße der Gebietserschließung. Die innere Gebietserschließung wird zeichnerisch nicht festgesetzt. Für sie wird lediglich in einer textlichen Festsetzung auf 9.500 m² eine GRZ = 1,0 bestimmt. Die Hinweise zur Ausbauplanung betreffen die nachfolgende Planungsebene. Die Festsetzung der Baugebiete ohne zeichnerisch bestimmte innere Gebietserschließung wird beibehalten, da zum jetzigen Zeitpunkt der Aufstellung dieses 'Angebotsbebauungsplans' noch nicht bestimmbar ist, ob die Fläche überhaupt auf mehrere Grundeigentümer aufgeteilt vermarktet wird. Über den

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Erschließungsvertrag wird die Gemeinde steuernd darauf hinwirken, dass die gebietsinterne Kfz-Erschließung ohne die vom Träger befürchtete Problemstellung herstellbar ist.

Die Landwirtschaftskammer fordert, dass bei der begründeten Nutzung landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Belange der Landwirtschaft, z.B. in Bezug auf Drainageleitungen und Bewirtschaftungserschwerisse, zu berücksichtigen seien. Der Stellungnahme wird entsprochen, da die Planung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Beteiligung und Zustimmung der betroffenen landwirtschaftlichen Grundeigentümer erfolgt ist.

Der Landkreis Helmstedt (Untere Waldbehörde) und das Niedersächsische Forstamt Wolfenbüttel fordern, die regionalplanerische Festlegung des Teilbereichs 1 als Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils durch Benennung einer Ersatzfläche zu berücksichtigen. Dieser Forderung wird nicht gefolgt, da die Standortentscheidung der Nutzung durch u.a. Logistikgewerbe bereits mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans geplant worden ist, wirksam seit dem 12.03.2010. Diese Änderung wurde unter Beteiligung des Landkreises, des Forstamts und des Trägers der Regionalplanung aufgestellt, ohne eine Ersatzfläche vorzusehen. Planungsrechtlich ist der Vorgang damit vollständig behandelt und abgeschlossen. Entsprechend hat sich der Träger der Regionalplanung nicht negativ zur Planung geäußert.

Die Autobahn GmbH fordert die Berücksichtigung der Anbauverbots- und der Anbaubeschränkungszone entlang der BAB A 2, auch in Bezug auf Werbeanlagen. Die Anbauverbotszone war bereits zeichnerisch und mit textlicher Ergänzung im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt. Der Sachverhalt der Anbaubeschränkungszone war ebenfalls bereits Inhalt der Begründung. Werbeanlagen sind bauliche Anlagen und unterliegen damit den Festsetzungen der Anbauverbotszone des Bebauungsplans und den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift, die beide zusammen auch die Inhalte der "Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht" berücksichtigen. Zusätzlich werden die Hinweise des Trägers in die Begründung aufgenommen.

Das Niedersächsische Landvolk sorgt sich um eine Vernässung der an die gewerbliche Nutzung angrenzenden Ackerflächen. Die Planung bereitet keine Einleitung von Niederschlagswasser auf Ackerflächen vor. Die Ableitung unverschmutzter Niederschlagswasser ist nach fachplanerischer Auskunft über die Straßenseitengräben der L 295 und weitere Gräben in die Schunter im Einvernehmen und nach wasserrechtlicher Genehmigung möglich. Verschmutztes Niederschlagswasser sind der Abwasserkanalisation zuzuführen, bei Berücksichtigung der festgesetzten Rückhaltung.

Die Feldmarkinteressentschaft Beienrode lehnt zum Klimaschutz die bauliche Nutzung des Geltungsbereichs ab. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die Gemeinde eine gewerbliche Baulandschaffung nicht auf Vorrat, sondern nur bedarfsabhängig betreibt. Dabei berücksichtigt sie auch das kommunale Grundbedürfnis nach Bereitstellung von Flächen für die gewerbliche Wirtschaft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Stadt Braunschweig regt an, den Schallimmissionsschutz in Bezug auf die Ortslagen von Hondelage und Dibbesdorf zu überprüfen. Die Überprüfung hat in Bezug auf Hondelage ergeben, dass die Einstufung des maßgeblichen Immissionsorts als vergleichbar mit einem allgemeinen Wohngebiet dessen Nutzungsumgebung entspricht und dass die Berücksichtigung seiner schalltechnischen Vorbelastung durch südwestlich vorhandene gewerbliche Nutzungen entsprechend der deutliche voneinander abweichenden Quellenrichtung regelkonform vorgenommen wurde. Das am maßgeblichen Immissionsort in Dibbesdorf vorhandene reine Wohngebiet wurde statt des zuvor berücksichtigten Schutzanspruchs eines allgemeinen Wohngebiets in die Prognoserechnung eingestellt. Infolge dessen wurden zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus}$ der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) in den beiden Sondergebieten reduziert und mit jeweils 5 dB(A) festgesetzt.

Der BUND (LV Niedersachsen) regt an, entsprechend der Forderung der UNB beim Landkreis Helmstedt eine frühere Biotopypkartierung aus 2010 in der Bilanzierung zu nutzen. Die Stellungnahme hat übersehen, dass im Entwurf bereits in diesem Sinne die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt worden war. Die Forderungen zur Niederschlagswasserbehandlung wird erfüllt, da die Planung keine Eileitung in das südöstlich des Teilbereichs 1 liegende Biotop bauleitplanerisch vorbereitet.

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

9.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Straßen und Wege auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist durch den Vorhabenträger vorgesehen. Zur Kostenübernahme wird es einen Erschließungsvertrag mit ihm geben.

9.2 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Eine Sicherung des allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 und 25 BauGB oder besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht notwendig.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan und die Begründung der örtlichen Bauvorschrift haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.08.2021 bis zum 13.09.2021 im Rathaus der Gemeinde Lehre öffentlich ausgelegen. Sie wurden in der Sitzung am 30.03.2022 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Lehre, den 31. MAI 2022

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)

Siegel

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Anhang

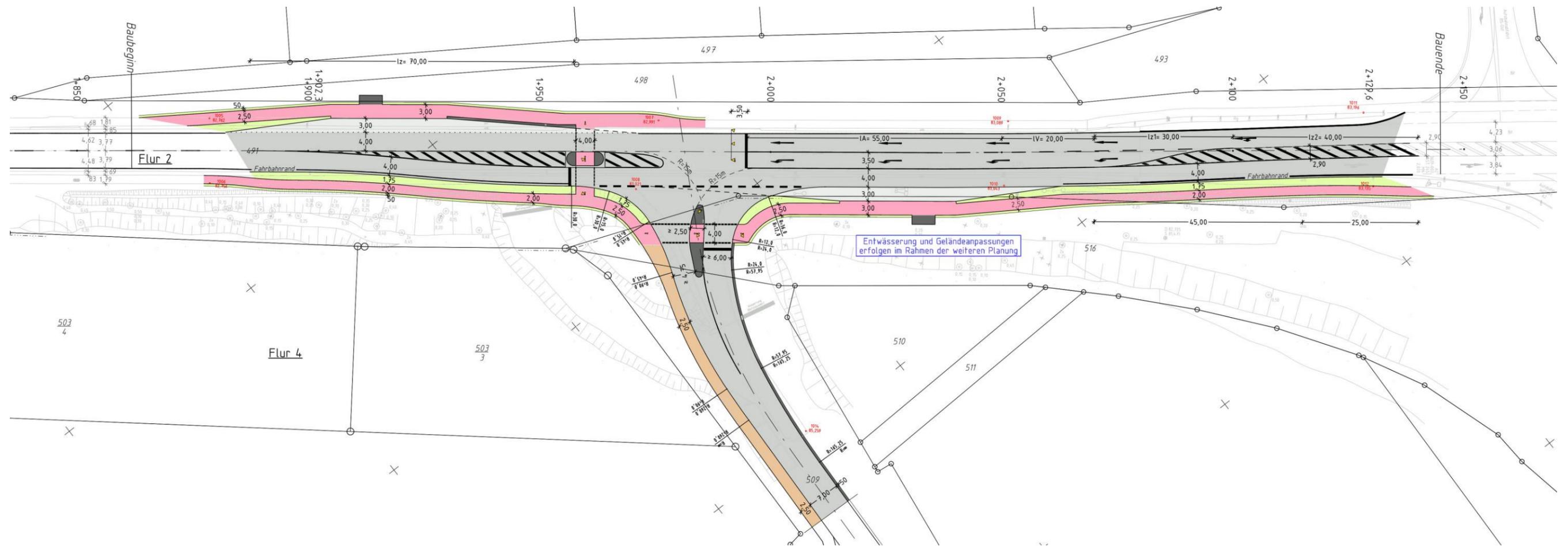
Anh. 1: Lageplan Einmündung zur L 295

Anh. 2: Grunderwerbsplan – Grunderwerbsverzeichnis

Anh. 3: Bestand Biotoptypen, geschützte und gefährdete Gefäßpflanzen

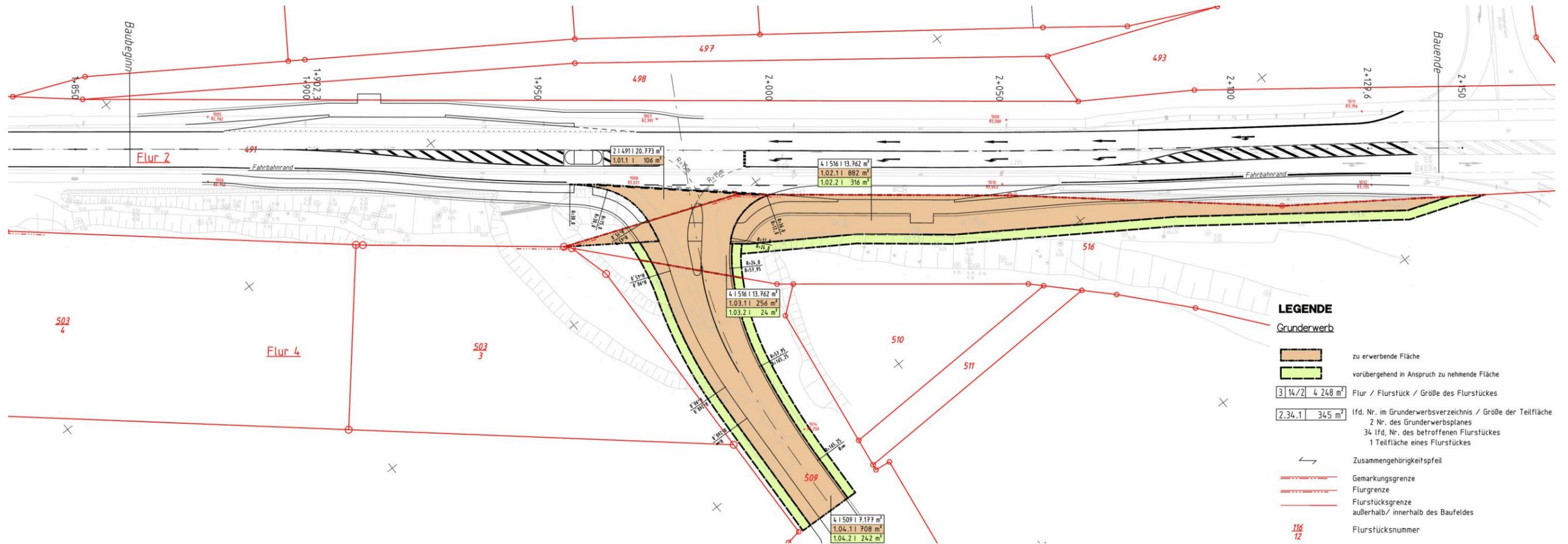
Anh. 4: Bestand Biotoptypen 2010

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt



Anhang 1
Lageplan Einmündung zur L 295
Ausbau mit Lichtsignalanlage
Abbildung o.M.
Vorplanung 01.07.2021
© Weinkopf Ingenieure für Bauwesen GmbH

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt



Grunderwerbsverzeichnis für das Bauvorhaben Erschließung "LOGISTIKZENTRUM WENDHAUSEN"										zu Unterlage / Blatt-Nr.: 10 / 2	
										Datum: 01.07.2021	
lfd. Nr.	Station	Eigentümer: Name, Vorname Straße Wohnort	Grundbuch von Band Blatt	Gemarkung Flur Flurstück	Nutzungsart	Größe des Flurstückes m²	Zu erwerbende Fläche m²	Vorüberg. in Anspr. z. n. Fläche m²	Dauernd zu belastende Fläche m²	Bemerkungen	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.01.1	1+975	Land Niedersachsen Straßenbauamt Wolfenbüttel Sophienstraße 5 38304 Wolfenbüttel	Wendhausen 740	Wendhausen 2 491	S Weg	20.773	106			für den Straßenbulasträger (Gemeinde Lehre)	
1.02.1 1.02.2	2+070	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) Geschäftsbereich Hannover Dorfstraße 17-19 30519 Hannover	Wendhausen 725	Wendhausen 4 516	S Weg	13.762	882	316		für den Straßenbulasträger (NLStbV WF)	
1.03.1 1.03.2	1+985	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) Geschäftsbereich Hannover Dorfstraße 17-19 30519 Hannover	Wendhausen 725	Wendhausen 4 516	S Weg	13.762	256	24		für den Straßenbulasträger (Gemeinde Lehre)	
1.04.1 1.04.2	1+985	Projektentwickler	Wendhausen 1223	Wendhausen 4 509	Gehölz Weg	7.177	708	242		für den Straßenbulasträger (Gemeinde Lehre)	

Abkürzungen für Nutzungsarten gemäß Planfeststellungsrichtlinien

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| A = Ackerland | Hf = Hof- und Gebäudefläche |
| AgI = Ausstellungsgelände | Hu = Hutung |
| Anl = Grünanlage | Mo = Moor |
| Bpl = Bauplatz | Pl = Straße |
| D = Deich (Damm) | Spo = Sportfläche |
| Fpl = Flugplatz | TP = Marksteinschutzfläche |
| Gr = Grünland | Üb = Übungsgelände |
| H = Wald | Wa = Wasserfläche |
| Abl = Abbauand | |
| Agr = Acker-Grünland | |
| Bgl = Bahngelände | |
| Btr = Betriebsgelände | |
| Fhf = Friedhof | |
| G = Gartenland | |
| GrA = Grünland-Acker | |
| Hal = Halde | |
| Hpf = Hopfenpflanzung | |
| Lpl = Lagerplatz | |
| P = Parkplatz | |
| S = Straße | |
| Str = Streuwiese | |
| U = Unland | |
| W = Wiese | |
| Wg = Weingarten | |

Anhang 2

Grunderwerbsplan Abbildung o.M.

Grunderwerbsverzeichnis

Vorplanung 01.07.2021

© Weinkopf Ingenieure für Bauwesen GmbH

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Legende

Biotoptypen

Kürzel	Beschreibung
AL	Basenarmer Lehmacker
AS	Sandacker
BSG	Ginstergebüsch
DOS	Sandiger Offenbodenbereich
DSL	Lehm- oder Lösswand
DSS	Sandwand
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche
FGR	Nährstoffreicher Graben
GA	Grünland-Einsaat
HBA	Allee/Baumreihe
HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
HFM	Strauch-Baumhecke
HFS	Strauchhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz
HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
NSR	Sonstiger nährstoffreicher Sumpf
OVP	Parkplatz
OVS	Straße
OVW	Weg
PHF	Freizeitgrundstück
RSZ	Sonstiger Sandtrockenrasen
SEA	Naturnahes nährstoffreiches Abbaugewässer (eutroph)
SXZ	Sonstiges naturfernes Stillgewässer
UFB	Bach- und sonstige Uferstaudenflur
UHF	Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
UHM	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHT	Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte
UNG	Goldrutenflur
UNK	Staudenknöterichgestrüpp
URT	Ruderalflur trockenwarmer Standorte
VER	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht
VET	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit sonstigen Tauchblattpflanzen
WNW	Weiden-Sumpfwald
WPB	Birken- und Zitterpappel-Pionierwald

Zusatzmerkmale, sonstige Angaben

Kürzel	Beschreibung
.../...	Fläche wird durch mehrere Biotopcodes beschrieben, Reihenfolge in absteigender Gewichtung
1	Stangenholz, inkl. Gertenholz (Brusthöhendurchmesser der Bäume der ersten Baumschicht ca. 7-<20 cm, Alter meist 10-40 Jahre), bei Gebüsch/Gehölzbeständen: junge Bäume/Sträucher
2	Schwaches bis mittleres Baumholz (BHD ca. 20-<50 cm, Alter meist 40-100 Jahre), bei Gebüsch/Gehölzbeständen: mittelalte Bäume/Sträucher
3	Starkes Baumholz (BHD ca. 50-<80 cm), bzw. Altholz >100 Jahre (Birke, Weide und Erle ab 60 Jahre), bei Gebüsch/Gehölzbeständen: alte Bäume/Sträucher
4	Sehr starkes Baumholz (BHD ab 80 cm, „Uraltbäume“)
()	Angabe der wichtigsten Gehölzarten
Ah	Ahorn (Acer campestre, A. platanoides, A. pseudoplatanus)
Ei	Eiche (Quercus petraea, Qu. robur)
Kv	Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Li	Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos)
Ob	Obstbäume
Pz	Zitter-Pappel (Populus tremula)
We	Weide (Salix alba, S. fragilis u.a.)
a	Asphalt, Beton
l	Wasserlinsengesellschaften (bei Stillgewässern)
l	lückig (bei Gehölzen)
w	wassergebundene Decke
u	unbeständig
v5	Verbuschung mit nachfolgender Angabe der Deckung in Prozent

Biotopgruppen

- Acker
- Gebüsch
- Offenboden
- Fließgewässer
- Grünland
- Gehölz
- Sumpf
- Grünanlage
- Magerrasen
- Stillgewässer
- Ruderalvegetation
- Verlandungsgesellschaften
- Laubwald

Gefäßpflanzen

- Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten mit Angabe der Art und Angabe der Häufigkeiten (Kürzel siehe weitere Tabellen)
- gehäuftes Vorkommen von Riesen-Bärenklau

Gefährdete und besonders geschützte Gefäßpflanzen

Kürzel	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL/§
Arg	Arabis glabra (L.) Bernh.	Turmkraut	3
Cpe	Carex pseudocyperus L.	Scheinzypergras-Segge	3
Cve	Carex vesicaria L.	Blasen-Segge	3
Cvu	Carex vulpina L.	Fuchs-Segge	3
Dde	Dianthus deltoides L.	Heide-Nelke	3 §
Fmi	Filago minima (Sm.) Pers.	Kleines Filzkraut	3
Irip	Iris pseudacorus L.	Sumpf-Schwertlilie	§
Jmo	Jasione montana L.	Berg-Sandglöckchen	2
Lca	Leonurus cardiaca L. ssp. cardiaca	Echtes Herzgespann	2
Rtr	Ranunculus trichophyllus Chaix ssp. trichophyllus	Haarblättriger Wasserhahnenfuß	3
Sca	Selinum carvifolia (L.) L.	Kümmel-Silge	3

RL: Rote Liste Kategorie
§: besonders geschützt nach BArtSchV

Rote Liste Kategorie (Garve 2004):

0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
R	Extrem selten
G	Gefährdung anzunehmen

Häufigkeitsklassen nach Schacherer (2001):

	a Sprosse/Horste	b blühende Sprosse	c Deckung in m²
0	früheres Vorkommen erloschen		
1	1	1	< 1 m²
2	2 - 5	2 - 5	1 - 5 m²
3	6 - 25	6 - 25	> 5 - 25 m²
4	26 - 50	26 - 50	> 25 - 50 m²
5	51 - 100	51 - 100	> 50 m²
6	> 100	> 100	> 100 m²
7	> 1.000	> 1.000	> 1.000 m²
8	> 10.000	> 10.000	> 10.000 m²

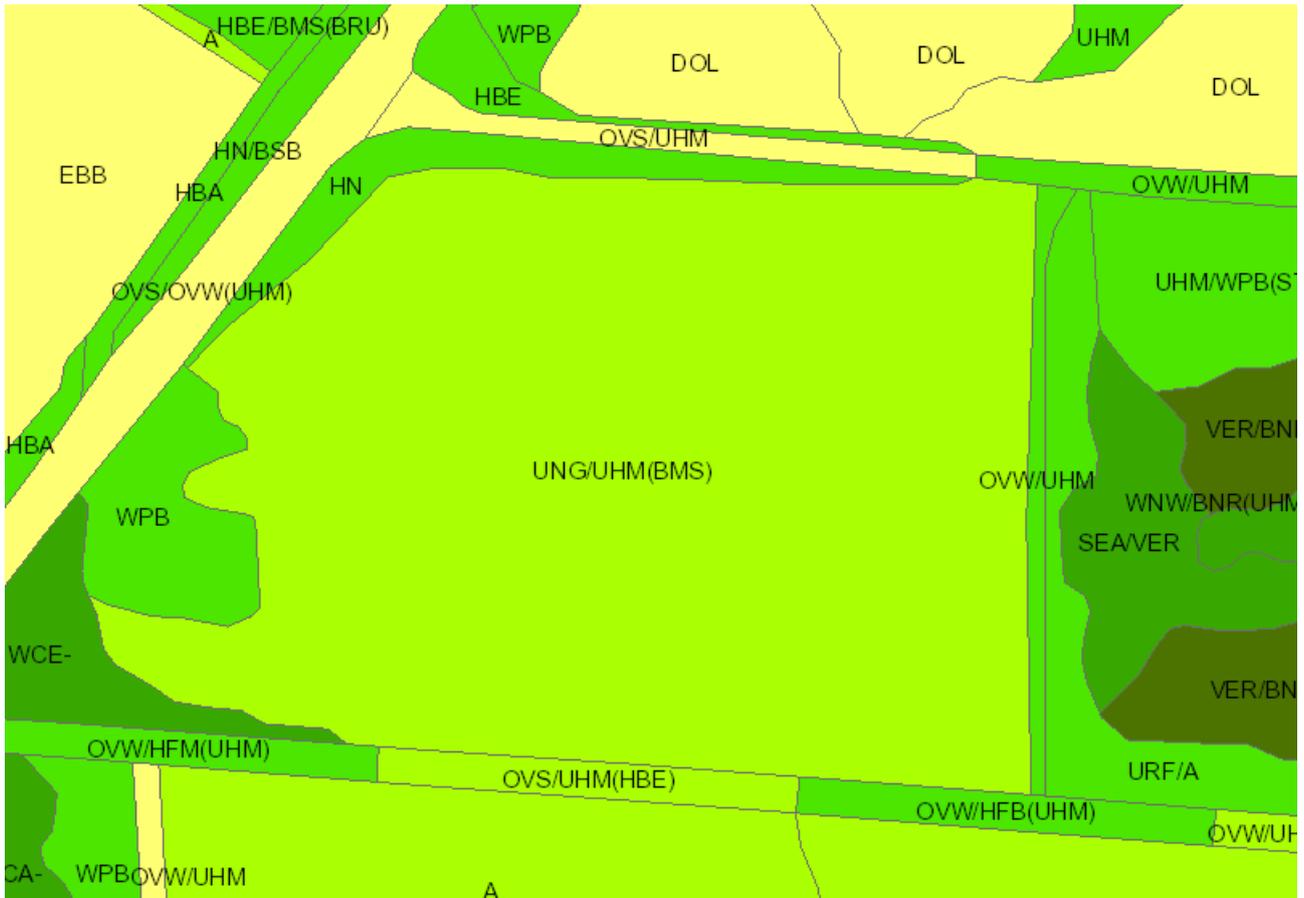
Anhang 3 (2/2)

Bestand Biotoptypen, geschützte und gefährdete Gefäßpflanzen

Erfassungsjahr 2020

© Planungsgruppe Ökologie und Landschaft

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt



Anhang 4
Bestand Biotoptypen 2010
© Landkreis Helmstedt (Untere Naturschutzbehörde)