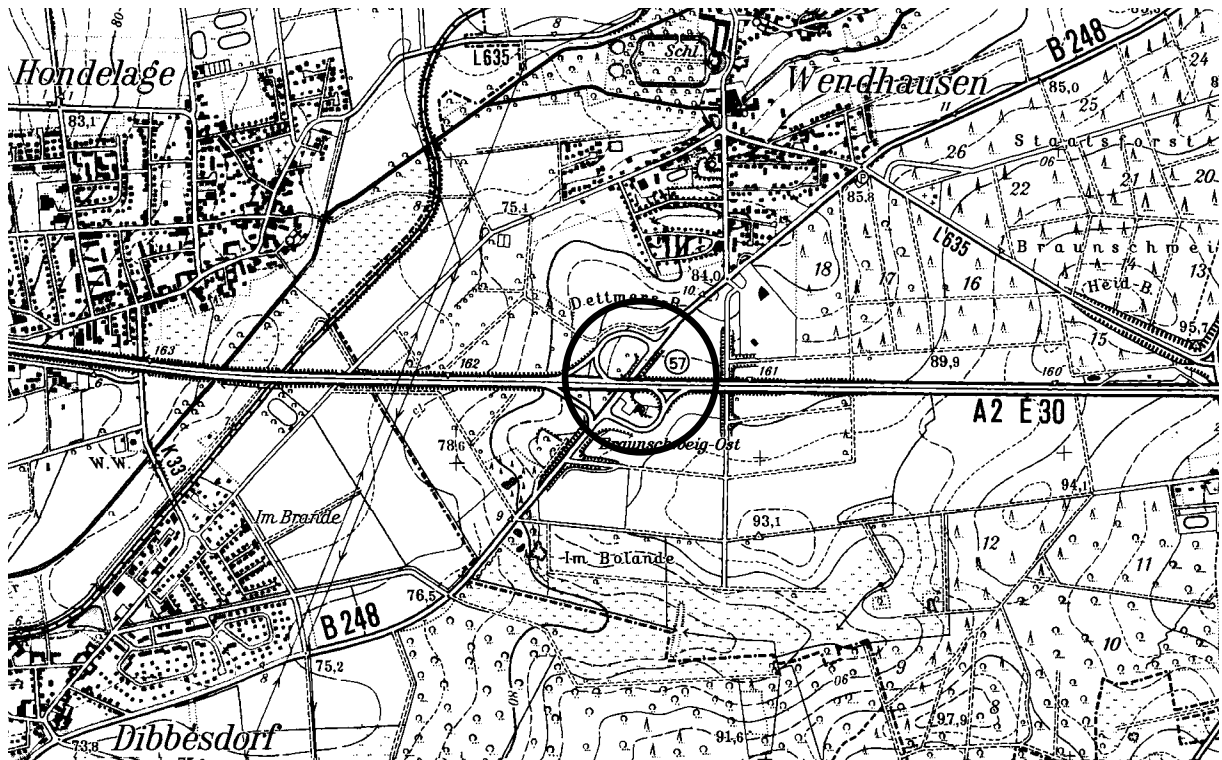


# Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet"

2. Änderung, zugleich 1. Änderung "Autorastpark Wendhausen"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite	
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1	Gewerbegebiete (GE)	7
2.2	Emissionskontingente im Gewerbegebiete (GE) außerhalb des Änderungsbereiches	8
2.3	Verkehrsflächen	9
2.4	Ver- und Entsorgung	9
2.5	Flächenbilanz	9
<b>3.0</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>10</b>
3.1	Altlasten und Altablagerungen	10
3.2	Immissionsschutz	12
3.3	Grünordnung und Landespflege	13
3.4	Denkmalpflege	14
<b>4.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>15</b>
<b>5.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>18</b>
5.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	18
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden	18
5.3	Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	18
<b>6.0</b>	<b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>18</b>
<b>7.0</b>	<b>Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>18</b>
<b>8.0</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>19</b>
<b>9.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>19</b>

**Anmerkung:**

Im Text hervorgehobene Passagen beziehen sich auf die vom Satzungsbeschluss ausgenommenen Teile des Bebauungsplanes.

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus 8 Ortschaften zusammen. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.800 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben <sup>1)</sup> die Funktion des Grundzentrums. Darüber hinaus sind hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen. Lehre selbst liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnanschluss Braunschweig-Ost (A 2) Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die A 39 (Wolfsburg-A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Wendhausen liegt im Südwesten des Gemeindegebietes und grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Braunschweig. Das Plangebiet liegt an der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Ost an der BAB 2 und der Bundesstraße B 248. Über die Autobahnen und die Bundesstraße ist die Gemeinde in das überregionale Straßennetz eingebunden. Die Einbindung in die regionalen Verkehrsnetze ist über Kreisstraßen gesichert.

Nach einer gemeindeeigenen Zählung verfügte die Gemeinde Lehre am 31.12.2008 über rd. 11.800 Einwohner, davon entfielen auf Wendhausen rd. 1.500 Einwohner. Sie stellt damit die drittgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet dar. Durch die vorliegende Planung soll eine Neuordnung des bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet werden, die erforderlich wird, da der Standort des großen Gebrauchtwagenhändlers als solcher aufgegeben wurde. Gleichzeitig soll an der verkehrsgünstig gelegenen Stelle ein Nahversorger vorrangig für die Bürger aus Wendhausen und Essehof angesiedelt werden.

An diesem Verkehrsknotenpunkt wird durch die vorliegende Planung die Infrastruktur gestärkt.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Lehre liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Nach landesplanerischen Zielen <sup>2)</sup> sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

Die Ortschaft Wendhausen liegt südwestlich des Grundzentrums Lehre zwischen der Bundesstraße B 248 und der Bundesautobahn A 2.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 ist der zur Planung herangezogene Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

---

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, in der z. Zt. gültigen Fassung

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, in der z. Zt. gültigen Fassung

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Der Plangeltungsbereich, der Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet", 1. Änderung und "Autorastpark Wendhausen" ist, grenzt an die als vierstreifig festgelegte Hauptverkehrsstraße BAB 2 und die B 248, die als Hauptverkehrsstraße im RRÖP enthalten ist. Die Festlegung gilt als Vorranggebiet.

Östlich jenseits des Autorastpark befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)), das gleichzeitig ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ist (III 2.4 (4)).

Nordwestlich, über eine Ampelanlage gut zu erreichen, befindet sich die bebaute Ortslage von Wendhausen mit rd. 1.500 Einwohnern. Dem Ort ist die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen. Diese steht insbesondere im Zusammenhang mit der Schunteraue.

Der grundzentralen Aufgabe folgend, sollen alle Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des Tagesbedarfes bereitgestellt werden. Insofern wird für den zu ändernden Teilbereich die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> zugelassen. Sonstige Sortimente des Aperiodischen Bedarfes werden ausgeschlossen. Über den Änderungsbereich hinaus bleibt es bei den bisherigen Regelungen zum Einzelhandel. Dieser bleibt auf eine untergeordnete Größe beschränkt und muss dem Hauptbetrieb entsprechen. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die zu großflächigem Einzelhandel führte, ist also ausgeschlossen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB, das mit der gleichen Intention 2002 bereits einmal durchgeführt wurde, war ein standortbezogenes Einzelhandelsgutachten bei der CIMA eingeholt worden.

Im Rahmen des damaligen Planverfahrens hat der Zweckverband Großraum Braunschweig vorgetragen, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinde Lehre erachtet die Planung nach wie vor als gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt. Für den Plangeltungsbereich ist dort gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt.

Für den Plangeltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 1. Änderung, der am 30.05.2006 in Kraft getreten ist, vor. Die 2. Änderung des genannten Bebauungsplanes war im Jahr 2004 bis 2006 mit dem Ziel der Ansiedlung eines Nahversorgers bereits den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt worden. Im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche an dieser Stelle ist ein standortbezogenes Einzelhandelsgutachten bei der Firma CIMA eingeholt worden. Auf der Grundlage dieses Gutachtens hatte der Zweckverband Großraum Braunschweig mit Schreiben vom 06.02.2004 mitgeteilt, dass hinsichtlich der Ansiedlung eines Nahversorgers keine Bedenken bestehen. Dabei war von einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> ausgegangen worden. Zwischenzeitlich hat der Zweckverband die Größe der verträglichen Verkaufsfläche mit 800 m<sup>2</sup> benannt.

Für eine kleine Teilfläche im Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße B 248 liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Autorastpark Wendhausen" zugrunde, der für diesen

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

kleinen Teil Sondergebiet "Autorastpark" festsetzte. Eine überbaubare Fläche war hier nicht definiert.

Weiterhin setzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 1. Änderung für das Flurstück 111/13 eine private Grünfläche fest. Darüber hinaus sind eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 rechtskräftig festgelegt. Die Einschränkung des Gewerbegebietes ist einerseits auf die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 62 dB(A) und einem Nachnutzungsverbot definiert waren, bezogen und andererseits auf Regelungen zum Ausschluss z. B. von Lebensmitteleinzelhandel.

Da es sich um die Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne handelt, soll der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erstellt werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von < 2,0 ha festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Änderungsbereich A eine Fläche von 1,88 ha, von denen 1,78 ha als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 ist insofern mit einer Versiegelung gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 1,42 ha zu rechnen. Die Schwellengröße von 2,0 ha versiegelbarer Fläche wird also deutlich unterschritten. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Lehre entschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Über den Geltungsbereich hinaus werden die Emissionskontingente im Sinne einer Gliederung neu verteilt. Die Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung bleiben entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert.

Die Möglichkeit, die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zu behandeln besteht ferner, da im eingeschränkten Gewerbegebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch solche, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) liegen nicht vor. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 bis 2 km nördlich der Ortslage von Wendhausen. Es handelt sich um die Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg. Weitere Schutzgebiete besehen in größeren Entfernungen mit dem Beienroder Holz im Osten und dem Schapenbruch im Süden. Aufgrund der großen Entfernung ist eine Beeinträchtigung durch die Ansiedlung eines Nahversorgers auf die Schutzgebiete nicht zu besorgen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von einer vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll hier nicht Gebrauch gemacht werden. Es ist jedoch vorgesehen, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan für das Sondergebiet auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Da der Bebauungsplan auf der Basis rechtskräftiger Bebauungspläne erstellt wird, wird die Eingriffsbilanzierung und Anwendung der Eingriffsregelung auf der Basis der

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Festsetzungen vorgenommen. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" der Gemeinde Lehre unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Ost in der Ortslage Wendhausen dient dazu, einen Standort für einen Nahversorger zu sichern und die Struktur im Gewerbegebiet in Teilbereichen, insbesondere im Hinblick auf Vergnügungsstätten, zu ordnen.

Ziele der Planung sind

- Verbesserung der Infrastruktur im Hinblick auf die Nahversorgung in Wendhausen,
- Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen,
- Inanspruchnahme einer verkehrsgünstig gelegenen gut erschlossenen Fläche im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes,
- Auslastung bestehender technischer Infrastrukturen,
- Erfüllung der grundzentralen Aufgabe im Hinblick auf die gewerbliche Wirtschaft und deren Struktur,
- Vorbeugung vor Verdrängungsprozessen,
- Erhalt und Entwicklung vorhandener gewerblicher Strukturen mit Eingrünungsmaßnahmen und Nachnutzung aufgelassener Gewerbebauten.

Auf Grund des Ergebnisses der Überprüfung des Umweltzustandes kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung aller im Plan festgesetzten internen und der externen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorliegen.

Um die aufgelassenen Gewerbehallen des Gebrauchtwagenhandels neuen Nutzungen zuzuführen und gleichzeitig zu gewährleisten, dass es nicht zu Verdrängungsprozessen kommt, werden für diesen Teil des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ein Teilbereich befindet sich im Bereich der Altablagerung. Insofern ist ein aktuelles Bodengutachten eingeholt worden, in dem Maßnahmen vorgeschlagen werden, die es ermöglichen, auch eine sensible Nutzung auf dem Altstandort zu errichten. Hierzu hat die Untere Abfallbehörde im Verfahren der Beteiligung weiterhin Bedenken geltend gemacht, so dass der Teilbereich nun vom Satzungsbeschluss ausgenommen wird. So wird sichergestellt, dass entstehende Gase schadlos an die Umgebungsluft abgeführt werden können. Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn keine Gefährdung mehr von dem Altstandort ausgeht, kann die Planung wieder aufgegriffen werden.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 2. Änderung, zugleich "Autorastpark Wendhausen", 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 5,40 ha, von denen rd. 1,88 ha im Änderungsbereich A erfasst werden. Ca. 1,78 ha werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Hier werden auch neue Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzung getroffen.

Weiterhin werden die Emissionskontingente über den Geltungsbereich hinaus dokumentiert. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

planes unverändert weiter. So ist insbesondere sicher gestellt, dass kein großflächiger Einzelhandel entstehen kann.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen und in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Straßen.

## **2.1 Gewerbegebiete (GE)**

---

Für rd. 01,78 ha des ca. 1,88 ha großen Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird, wie im rechtskräftigen Plan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Einschränkungen und die daraus folgende Gliederung des Gewerbegebietes bezieht sich zum einen auf die zulässigen Emissionskontingente und zum anderen ist der Katalog der zulässigen Nutzungen insbesondere im Hinblick auf den Einzelhandel gegliedert worden.

Um keinen Immissionskonflikt zu erzeugen, sind betriebsbezogene Wohnungen ausgeschlossen und zum Schutz der Wohnbevölkerung von Wendhausen flächenbezogene Schalleistungspegel gem. des schalltechnischen Gutachtens zum rechtskräftigen Bebauungsplan als flächenbezogene Emissionskontingente übernommen worden. Um Immissionskonflikten mit der bewohnten Ortslage von Wendhausen vorzubeugen, werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 57 dB(A) und 42 dB(A) in der Nacht als Emissionskontingente in die Festsetzungen aufgenommen und für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes dokumentiert. Dies entspricht dem schalltechnischen Gutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan und stellt sicher, dass in der Ortslage gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden (vergl. Kap. 3.2 Immissionsschutz).

Um zu verifizieren, dass diese Festsetzungen nach wie vor geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Wendhausen zu gewährleisten, ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen übernommen wurden.

Um hinsichtlich des Straßenverkehrslärmes, der von der Bundesstraße B 248 ausgeht und der Geräusentwicklung im Gewerbegebiet selbst nicht in eine konfliktträchtige Situation zu kommen, werden betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Grundflächenzahl von 0,8 bei einer GFZ von 1,2 und zulässiger dreigeschossiger, abweichender Bauweise übernommen. Aufgrund der Lage an der ehemaligen Bundesstraße B 248, die zur Landesstraße zurückgestuft wurde, wird die gem. Straßengesetz von der Bebauung freizuhaltende Fläche in einer Tiefe von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand ebenfalls aus den Planfestsetzungen übernommen.

Um die Errichtung eines Nahversorgers zu ermöglichen, wird im GEe 1A die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> bei einer Verkaufsflächenzahl von 0,05 zugelassen. Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung sind alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienende Flächen. Nicht hierzugerechnet werden Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafés und WC-Anlagen. Da der definierte Bereich eine Mehrzahl von Flurstücken umfasst, wurde das relative Maß der Verkaufsflächenzahl zusätzlich zu der absoluten Flächenbegrenzung gewählt. So wird gewährleistet, dass alle Grundstücke anteilig an der zu-

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

lässigen Verkaufsfläche partizipieren. Die Bündelung der Verkaufsfläche kann entweder durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden oder durch die Vereinigung der Flurstücke. Mit der Festsetzung einer zulässigen Verkaufsfläche als relative Zahl, deren Größe an die Grundstücksgröße gekoppelt wird, in Form einer Verkaufsflächenzahl, ist sichergestellt, dass kein Grundstückseigentümer einen anderen übervorteilen kann. Dem "Windhundprinzip" wird so entgegengewirkt.

Das Gewerbegebiet GEE 1A befindet sich teilweise im Bereich eines Altstandortes, der im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Es handelt sich um die ehemalige Deponie für Hausmüll und Bauschutt, die unter der Anlagen-Nr. 154 014 4.008 im Atlas-tenprogramm des Landes Niedersachsen geführt wird. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche umfasst der Bereich die Hausmülldeponie. Mit B gekennzeichnet ist ein Teilbereich, bei dem es sich um die Bauschuttdeponie handelt. Um Gefährdungen aufgrund der Altablagerung auszuschließen, wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das zu dem Ergebnis kommt, dass sensible Nutzungen realisiert werden können, wenn eine passive Gasdrainage zur Ausführung kommt. Um dies sicherzustellen, wurde festgesetzt, dass Bauwerke mit einer passiven Gasdrainage aus Kies-Sand-Gemisch mit einem maximalen Feinkornanteil von 5 %, der lagenweise zu verdichten ist, zu errichten sind. Die Drainage ist nach Außen über Drainmatte oder Drainkeil an die Umgebungsluft zu führen. So könnte sichergestellt werden, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Die Gemeinde hat sich jedoch zur Vermeidung jeglichen Risikos bei einer Bebauung entschlossen, den Bereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Satzungsbeschluss auszunehmen.

Um eine angemessene Gestaltung des Gebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je 6 Lkw-Stellplätze bzw. je 3 Pkw-Stellplätze ein baumartiges Gehölz als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm zu pflanzen ist. Hinsichtlich der Bebauung wird festgesetzt, dass je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ebenfalls ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Da der Plan der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet", 1. Änderung zugrunde liegt, wird bei der Ermittlung der Eingriffe nicht der tatsächliche Zustand vor Ort zugrunde gelegt, sondern die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es wird das Flurstück 111/19, für das im rechtskräftigen Bebauungsplan eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Zweck der ungehinderten Ausgasung aus dem Deponiekörper festgesetzt war, nunmehr als Gewerbegebiet vorgesehen. Die zuvor zulässigen Eingriffe werden den nunmehr vorgesehenen Versiegelungen und Bauungen gegenüber gestellt und im Kapitel 3.3 Grünordnung und Landespflege gewertet.

## **2.2 Emissionskontingente im Gewerbegebiete (GE) außerhalb des Änderungsreiches**

---

Über en Planbereich hinaus werden die Emissionskontingente für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes dargestellt, um die Verteilung der Emissionskontingente neu zu ordnen, um an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Wendhausen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es werden die Gewerbegebiete GEE 1A teilweise sowie die Gewerbegebiete GEE 1B, GEE 1C, GEE 2 und GEE 3 erfasst (vergl. Kap. 3.2 Immissionsschutz).

Alle weiteren Festsetzungen für diese Bereiche gelten weiterhin wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.



Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

## 2.3 Verkehrsflächen

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Ampelkreuzung an der Landesstraße L295 ehemals B 248/ "In den Lohbalken". Von dort ist die Zufahrt zu den eingeschränkten Gewerbegebieten nach wie vor gesichert.

Öffentliche Parkplätze sind beim Straßenausbau ausgewiesen worden. Private Stellplätze sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung auf den privaten Grundstücken bei dem jeweiligen Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung nachzuweisen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen. Bei Grundstücken, die nicht direkt von den Fahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben die Eigentümer / Anlieger dafür Sorge zu tragen, dass die Müllgefäße an den Abfuhrtagen dort bereitgehalten werden, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können. Die Müllbehälter sind anschließend auf die Grundstücke zurückzuholen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Energie ist der Anschluss an vorhandene öffentliche Netze vorgesehen. Dazu können vorhandene öffentliche Netze in das Plangebiet hinein fortgeführt werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassernetz. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist ebenfalls die Einleitung in den Schmutzwassersammler vorgesehen, da eine Versickerung auf Grund der Ablagerung und des damit verbundenen Risikos von Auswaschungen nicht zugelassen wird.

## 2.5 Flächenbilanz

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rd. 1,78 ha eingeschränkte Gewerbegebiete im Änderungsbereich A erfasst. Dieser Plangeltungsbereich umfasst insgesamt 1,88 ha, von denen 0,01 ha als bestehende Straße (Landesstraße L295/ ehemals B248) erfasst werden.

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet (GE)	1,78 ha	95 %
Straßenverkehrsflächen	0,01 ha	5 %
Gesamtfläche	1,88 ha	100 %

Der übrige Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird mit den Emissionskontingenten wiedergegeben, um die Emissionskontingente Verteilung nachvollziehbar darzustellen. Für diesen Bereich gelten die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert.

### 3.0 Umweltbelange

#### 3.1 Altlasten und Altablagerungen

Der Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Altablagerung Wendhausen. Es handelt sich um eine ehemalige Deponie für Hausmüll und Bauschutt, die unter der Anlagen-Nr. 154 014 4008 im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen geführt wird. Im Bebauungsplan ist der Altstandort gekennzeichnet. Bei der mit B gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die Bauschuttdeponie. Darin enthalten ist der mit A gekennzeichnete Bereich, der die Hausmülldeponie umfasst. Dieser Bereich war bisher als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um ein ungehindertes Ausgasen aus dem Deponiekörper zu sichern.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll eine Bebauung ermöglicht werden. Insofern ist ein Bodengutachten in Auftrag gegeben worden<sup>3)</sup>, das zu dem Ergebnis kommt, dass sensible Nutzungen auf dem Deponiekörper der mit A gekennzeichnet ist nur zugelassen werden können, wenn das Bauwerk mit einer passiven Gasdrainage aus Kiessandgemisch mit maximalem Feinkornanteil von 5 % lagenweise verdichtet ausgestattet wird. Die Drainage ist nach Außen über Drainmatte oder Drainkeil an die Umgebungsluft zu führen. Um insofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den künftigen Nahversorger zu sichern, ist dies als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Da die o.g. Bodenluftuntersuchung im Winter bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt stattgefunden hat, ist im Sommer 2012 eine weitere Erkundung vorgenommen worden.<sup>4)</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

▪ Zitatbeginn

#### **Bewertung und Maßnahmen**

Die im Zuge der durchgeführten Untersuchungen festgestellte Bodenluftbelastung ist als geringfügig einzustufen. Bei Altablagerungen, die nicht saniert werden, ist durch Umsetzungsprozesse im Müllkörper, dennoch ungünstig davon auszugehen, dass zukünftig das Potential einer erhöhten Bodenluftbelastung besteht.

Die Oberfläche der Altablagerung ist heute der Witterung (Luftaustausch) frei ausgesetzt, austretende Gase unterliegen einer sofortigen starken Verdünnung. Bei Nutzungskonstanz ist das Potential von gefährlichen Ausgasungen daher als sehr gering zu bewerten.

Die Planungen sehen vor, die Brachfläche mit einem nicht unterkellerten Gebäude zu bebauen. Hierdurch wird die Flächen versiegelt und der freie Gasaustausch behindert. Für diesen Fall werden bauliche Schutzmaßnahmen empfohlen.

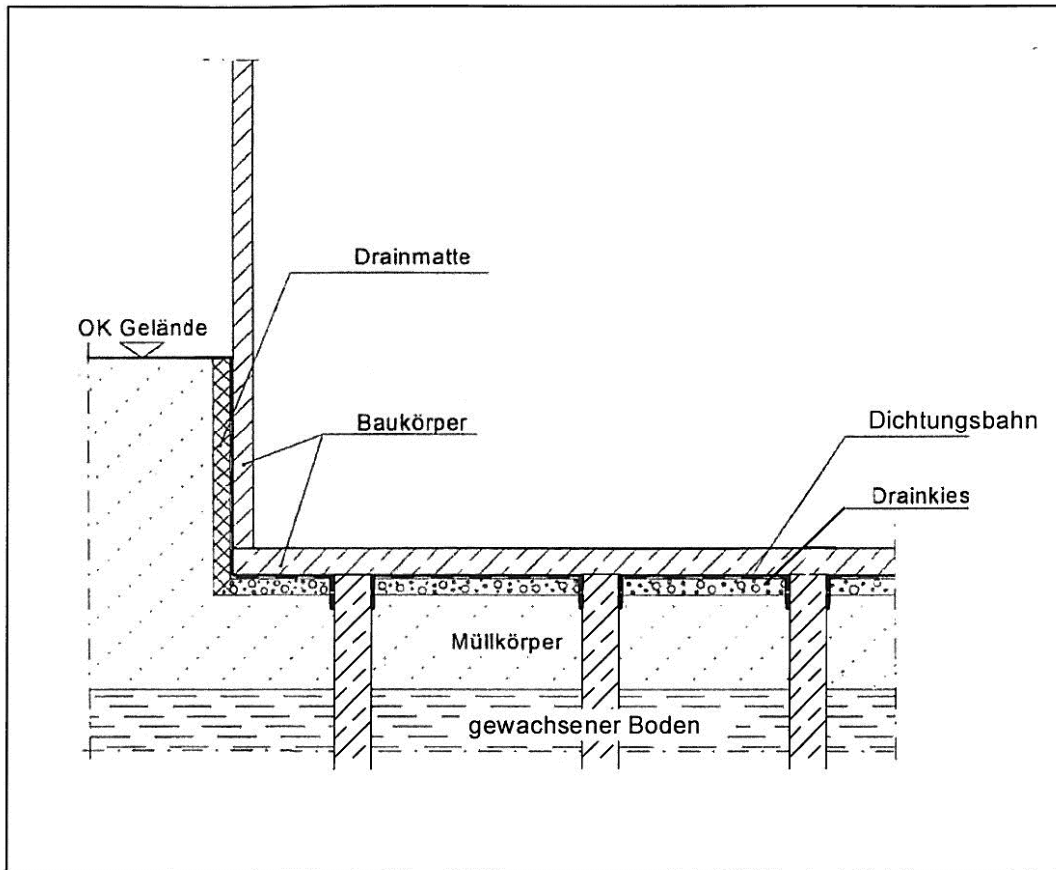
Aus Vorsorgegründen sollte ein geplante Bauwerk mit einer massiven Gasdrainage ausgestattet werden. Eine solche Gasdrainage besteht aus einem Kies-Sand-

<sup>3)</sup> GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH ; Lehre-Wendhausen, Grundstück Gemballa – Bodenluftmessungen; Bericht Nr. 7734/11; Braunschweig 02.02.2011

<sup>4)</sup> GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH ; Lehre-Wendhausen, Grundstück Gemballa In den Lohbalken – Bodenluftmessungen; Bericht Nr. 8261/2012; Braunschweig 03.07.2011

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Gemisch mit einem maximalen Feinkornanteil von 5 %, das lagenweise verdichtet eingebaut wird. Die Drainage wird nach außen über eine Drainmatte oder einen Dränkeil an die Umgebungsluft geführt, so dass ein permanenter Gasaustausch erfolgen kann. Der prinzipielle Aufbau einer solchen Drainage ist in Abbildung 2 dargestellt.



▪ Zitatende

Die bereits zuvor getroffenen Festsetzungen wurden also beibehalten.

Während der Auslegung wurden Bedenken vorgetragen, ob mit der gewählten Vorgehensweise wirklich alle Risiken ausgeschlossen werden können. Auf Grund dessen, dass das Restrisiko nicht sicher einzuschätzen ist, hat die Gemeinde den Deponekörper "A" vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Die Planung kann weiterverfolgt werden, wenn hinreichend sichere Erkenntnisse vorliegen, dass von dem Deponekörper keine Gefährdung ausgeht.

Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise als angemessen, um einerseits dem Infrastrukturbedarf in der Ortslage Rechnung zu tragen und andererseits Gefährdungen sicher auszuschließen.

### 3.2 Immissionsschutz

Zur schalltechnischen Situation im Gewerbegebiet Wendhausen wurden im Rahmen der Aufstellung des Urplans zwei schalltechnische Gutachten<sup>5)</sup> erstellt, aufgrund derer für die verschiedenen Bereiche des Plangebietes unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel für die eingeschränkten Gewerbegebiete festgesetzt wurden.

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird für den Teilbereich, der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel nunmehr Emissionskontingente vorgenommen. Es wurde bisher ein Nachnutzungsverbot festgesetzt und es waren flächenbezogene Schalleistungspegel festgeschrieben.

Um zu belegen, dass die Nutzung des Nahversorgers und auch neue Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der bewohnten Ortslage von Wendhausen und den übrigen Nutzungen im Gebiet verträglich sind, ist ein neues schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen übernommen wurden<sup>6)</sup>.

▪ Zitatbeginn

*Die (...) Kennwerte (flächenbezogenen Schalleistungspegel) wurde in Analogie zu den bisher festgesetzten Emissionsbeschränkungen auf der Grundlage der ISO 9613-2/3 berechnet. Soweit im Rahmen der anstehenden Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage der bereits erwähnten DIN 45691 eine Aktualisierung der Festsetzung Nr. 1 a) (Anm.: des rechtskräftigen Bebauungsplanes) ins Auge gefasst wird, sind die von den o.g. Kennwerten des flächenbezogenen Schalleistungspegels ggf. (geringfügig) abweichenden **Emissionskontingente** LEK in die Planung aufzunehmen. Unter Beachtung des durch die angesprochene Norm vorgegebenen Rechenverfahrens (...) wurden die Berechnungen nochmals durchgeführt. Die so ermittelten Emissionskontingente sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:*

**Äquivalente Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A) je  $m^2$**

Teilfläche	$L_{EK}$ Tag (06.00-22.00 h)	$L_{EK}$ Nacht (22.00-06.00 h)
A	60	30
B	60	46
C	62	42
GEE2	62	42
GEE3	62	52

▪ Zitatende

<sup>5)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wendhausen" der Gemeinde Lehre – 89281 vom 27.01.1990 und 89281/I vom 13.01.1995

<sup>6)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wendhausen" der Gemeinde Lehre – 92153/V- Garbsen, 08.09.2011

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens folgend sind diese Emissionskontingente in die Festsetzungen übernommen worden. Dabei wird die Verteilung der Kontingente auch über den Planbereich der 2. Änderung hinaus für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes dargestellt.

Beim Vergleich der zuvor festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  zu den nunmehr festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  scheint es, als seien Reduzierungen im zulässigen Maß vorgenommen worden. Tatsächlich beruhen die nunmehr kleineren Werte jedoch auf unterschiedlichen Modalitäten bei der Berechnung. Im Ergebnis wird niemand schlechter gestellt, als die bei den bisher zugelassenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln der Fall wäre.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit an der, den zu schützenden Gebäuden und Nutzungen abgewandten Seite, ein Zusatzkontingent zu ermöglichen. Hierzu ist in o. g. Gutachten Folgendes ausgeführt:

▪ Zitatbeginn

*Im Anhang A.2 beschreibt die DIN 45691 die Möglichkeit einer richtungsabhängigen Festsetzung von Zusatzkontingenten. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten ist festzustellen, dass die mehrfach angesprochene Emissionskontingentierung im Wesentlichen zum Schutz der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von WENDHAUSEN (Bereich Stettiner Straße) erforderlich ist. In südlicher und östlicher Richtung sind in einem Abstand von mehr als 1 km keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen vorhanden; in südöstlicher Richtung ist die Ortslage ESSEHOF rd. 1.100 m vom Rand des betrachteten Plangebiets entfernt.*

*Für einen solchen Fall sieht die DIN 45691 vor, dass in einem entsprechenden Richtungssektor Zusatzkontingente zugelassen werden können, die im konkreten Einzelfall dem Emissionskontingent LEK hinzugerechnet werden können.*

▪ Zitatende

Um die größtmöglichen Spielräume für die Realisierung zu eröffnen und gleichzeitig für Wendhausen und Essehof gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse zu sichern, hat sich die Gemeinde entschlossen, den Richtungssektor für das Zusatzkontingent von 5 dB in die Planfestsetzungen aufzunehmen. Durch die hinzugekommenen Zusatzkontingente in dem Richtungssektor, der der Ortslage von Wendhausen abgewandt ist, werden also weitere Spielräume eröffnet, die es auf der Grundlage des bestehenden Planes bisher nicht gab.

### 3.3 Grünordnung und Landespflege

---

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet", die zugleich die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Autorastpark Wendhausen" darstellt, werden die rechtskräftigen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne zugrunde gelegt. Der Geltungsbereich A umfasst eine Fläche von 1,88 ha, für die im Umfang von 1,78 ha eingeschränkte Gewerbegebiete definiert werden. Darüber hinaus werden 0,01 ha Straßenverkehrsflächen wie im rechtskräftigen Plan erfasst.

Um eine adäquate Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten, werden die Anpflanzfestsetzungen, die an den Versiegelungsgrad bzw. an die Anzahl der Stellplätze gekoppelt sind, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet übernommen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Die Bewertung im sog. Städtetagsmodell erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenz nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptypes ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Änderungsbereich ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit nach Punkten zugeordnet wurde.

In der beigefügten Tabelle wurde diesem der geplante Zustand gegenübergestellt:

### Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Baugebiete – versiegelte Fläche (X)	1,06	0	0,00	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	1,42	0	0
Neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,26	3	0,78	neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,36	1	0,36
Strauch-Baum-Hecke (HFM)	0,03	3	0,09	Straße – versiegelte Fläche (X)	0,10	0	0
Artenreicher Scherrasen mit ausgasender Altlast	0,43	1	0,43				
Summe:	1,88		1,30	Summe:	1,88		0,36
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>1,30</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>0,36</b>

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:

- 0,94

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,30 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 0,36 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,94 Wertfaktoren vor.

Ein Ausgleich hierfür ist nicht zu fordern, da im Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB alle Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelbare Fläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

### 3.4 Denkmalpflege

Denkmale sind in der Nähe des Änderungsbereichs nicht bekannt. Konkrete Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor.

Sollten bei Erdarbeiten Funde auftreten, so sind diese der Denkmalbehörde beim Landkreis Helmstedt zu melden.

#### 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

##### - Ver- und Entsorgung

Mit ihrem Schreiben vom 05.10.2011 teilt die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** folgende Hinweise mit:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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 Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

##### Unsere Adresse:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, **PTI 23 ( Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig.**

Mit seinem Schreiben vom 17.04.2013 weist der **Landkreis Gifhorn** darauf hin, dass die Kanalisation in Lehre ausgelastet ist. Sofern zusätzliche Versiegelungen ermöglicht werden, sind geeignete Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Entwässerung notwendig.

Am 10.10.2011 teilt die **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH** folgende Hinweise mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw.

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. Detaillierte Bestandspläne können direkt vor Baubeginn unter der Fax Nr. 089 / 92 33 42-11 80 oder per Mail: [Planauskunft1@KabelDeutschland.de](mailto:Planauskunft1@KabelDeutschland.de) angefordert werden.

Mit ihrem Schreiben vom 04.07.2013 teilt sie Folgendes mit:

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

#### **- Altablagerungen**

Mit Schreiben vom 20.10.2011 teilt der **Landkreis Helmstedt** Folgendes mit:

Die bisher (...) geltende Festsetzung als "private Grünfläche" ist in der Vergangenheit getroffen worden, um eine Überbauung der an dieser Stelle befindlichen Altablagerung zu verhindern. In dieser Altablagerung hat sich in der Vergangenheit als Ergebnis von Zersetzungsprozessen organischer Substanzen Methan gebildet, das sowohl giftig als auch in bestimmten Konzentrationen explosibel ist. Bei einer bloßen Nutzung als Grünfläche ist das unproblematisch, denn das austretende Methan wird in der Umgebungsluft sofort verdünnt. Bei einer baulichen Nutzung besteht dagegen die Gefahr, dass sich in geschlossenen Räumen schädliche Methankonzentrationen bilden. Insbesondere eine Nutzung, die mit der Lagerung von Lebensmitteln verbunden ist, muss diesbezüglich als ausgesprochen sensibel gelten.

#### **- Verkehrliche Erschließung**

Mit ihrem Schreiben vom 19.10.2011 teilt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** Folgendes mit:

Der o. a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze südöstlich der Bundesstraße B 248 zwischen den Stationen B248-630-296 und B248-630-473 aus.

Die Bauverbotszone ist gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem FStrG dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen entlang der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

(...)

Mit dem geplanten Nahversorger werden sich auch die Verkehre im Knotenpunkt Bundesstraße B 248 und den beiden Gemeindestraßen "Hauptstraße" sowie "In den Lohbalken" verändern.

Der zu erwartende größere Anteil der Radfahrer und Fußgänger ist zu berücksichtigen, in Form eines Geh- und Radweges über die Einmündung zum Nahversorger.



---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Ebenso ist mittels eines Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit des vorbenannten Knotenpunktes in Verbindung mit den zusätzlichen Abbiegeverkehren zum geplanten Nahversorger nachzuweisen.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden.

#### **- Kampfmittelbeseitigung**

Die **Zentrale Polizeidirektion Hannover** teilt am 07.10.2011 als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

Im Rahmen der Beteiligung von Behörden im Baugenehmigungsverfahren stellen Sie Anträge zur Auswertung von alliierten Luftbildern zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition. Aufgrund eines sehr hohen Antragsaufkommens und einem dafür nicht ausreichendem Personalbestand, ist derzeit mit erheblichen Verzögerungen in der Bearbeitung zu rechnen. Auch eine bevorzugte Bearbeitung von "Dringlichkeitsanfragen" kann derzeit nicht vorrangig ausgeführt werden. Eine Einhaltung der Fristen gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch kann nicht gewährleistet werden. Wir behalten uns vor, auch zu einem späteren Zeitpunkt auf erkennbare Kriegseinwirkungen hinzuweisen.

Gem. Nr. 28.1.2 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) (Nds. MBl. 1988, 547; VORIS-Nr.: 21074000000002) sind Behörden und Stellen nur zu beteiligen, soweit sie Träger "öffentlicher Belange" sind. Hierzu bestimmt Nr. 28.1.3 VV-BauGB, dass Träger öffentlicher Belange nur die Behörde oder Stelle (vgl. Nr. 28.1.1 VV-BauGB) sein kann, der die Wahrnehmung des betreffenden öffentlichen Belanges als öffentliche Aufgabe zur Erledigung im eigenen Namen mit Wirkung nach außen zugewiesen ist.

Dem KBD ist indes die Aufgabe, alliierte Kriegsluftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts auszuwerten, weder durch Gesetz noch durch Erlass als öffentliche Aufgabe zur Erledigung im eigenen Namen mit Außenwirkung zugewiesen worden.

Soweit die ZPD (KBD) ihre Unterstützung zudem als Vor-Ort-Aufgabe leistet, ist insoweit auch keine Behörde der Gefahrenabwehr. Es handelt sich vielmehr um ein Tätigwerden im Rahmen der Amtshilfe (vgl. RdErl. d. MU v. 08.12.1995), so dass weiterhin § 97 Abs. 1 Nds. SOG gilt.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals daran erinnern, dass gem. dem RdErl. d. MU v. 08.12.1995 die Behörden der Gefahrenabwehr originär für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Die **LGLN Regionaldirektion Hannover** teilt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 18.04.2013 mit, dass keine Kampfmittelbelastung bekannt ist, dass aber nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

## **5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf am 06.04.2004 im Rahmen eines Erörterungstermines und durch Offenlage vom 01.04.2004 bis 08.04.2004 durchgeführt.

Da die Gesetzesgrundlage zwischenzeitlich geändert wurde, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf erneut durch Offenlage vom 05.01.2012 bis 13.01.2012 durchgeführt.

### **5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 07.01.2004 zur Stellungnahme bis zum 09.02.2004 aufgefordert.

Mit Schreiben vom 22.09.2011 wurden sie erneut zur Stellungnahme bis zum 21.10.2011 aufgefordert.

### **5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

---

Zum Planverfahren gem. § 13a nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 21.03.2013 bis zum 22.04.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2013 über die Offenlage informiert. Das Planverfahren gem. § 13a nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

## **6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Alle öffentlichen Straßen und Wege wurden bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne hergestellt.

## **7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf ein bereits erschlossenes Gebiet. Insofern sind keine neuen Erschließungskosten zu erwarten.

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans waren die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Alle Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Schmutzwassernetz.

Träger der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Wasserversorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2013 bis 22.04.2013 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 24.07.2014 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

Lehre, den 11. Aug. 2014

gez. Westphal  
(Bürgermeister)

Siegel